

Samlede indkomne bemærkninger til udkast til lokalplan 05.01.L06

I forbindelse med den offentlige forhøring af lokalplan 05.01.L06 for en del af Øster Oksby har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

- Astrid Christensen og Kurt Nielsen
- Peter Boe Christensen
- Per Johansen
- Søren Nordby
- Bodil Staal og Max Juul Jørgensen
- Alfred Jepsen

Efter mødet i Blåvand den 5. juni vedr. udkast til lokalplan 05.01. L06, Øster Oksby, har bobestyreren for Tane Hedevej 46, advokat Peter Boe Christensen bebudet, at han i samarbejde med landinspektør Søren Nordby ville lave et skriftligt indlæg.

Evt. fremsendt indlæg er ikke lavet i samarbejde med arvingerne til Tane Hedevej 46, advokaten har ikke involveret disse heri.

Bemærkninger til lokalplan 05.01.L06 – Øster Oksby.

Til Team Plan og Byudvikling, Varde kommune.

Området nord for Tane Hedevej:

Blåvandshuk kommune havde meget restriktive byggeregler i områderne der er udlagt til sommerhusområde.

Disse regler har Varde kommune desværre ikke fortsat.

Eks. 1: Hjørnet af Hvidbjerg Strandvej/Tane Hedevej er der bygget 6 sommerhuse på parcelhusegrunde. Det er en skændsel for området.

Eks. 2: Tane Hedevej 25 er en halv etage højere end de bagved liggende sommerhuse.

Huset skiller sig ud fra de øvrige sommerhuse og klæder ikke området. Protester fra de bagved liggende sommerhusejere er ikke blevet hørt.

Området syd for Tane Hedevej:

Tane Hedevej 44 er en flot bygning, men sådanne bygninger passer ikke ind i landskabet og det gamle kulturmiljø bestående af gamle kystgårde.

Der ønskes ikke tilladelse til flere af disse "strandvejsvillaer" .

Tane Hedevej 46.

Gammel kystgård. Bygningerne er fra 1823 og 1826.

Den nu afdøde ejer har boet på gården indtil han som 91 årig kom på plejehjem for 5 år siden.

Da bygningerne er ikke blevet vedligeholdt de sidste mange år, og har stået tomme siden, er de blevet meget **faldefærdige**.

De første par år var der interesserede købere, som ønskede at bevare bygningerne, men som opgav, fordi det ville blive alt for dyrt.

De sidste år har interesserede købere *allene* ønsket at nedbryde bygningerne og bygge nyt.

Ifølge lokalplanen skal nyt bygges på eksisterende sokkel.

Skal der bygges nyt, må huset kunne indrettes så det er anvendelig i nutiden samt i pagt med natur og kulturmiljø.

Huset skal kunne bygges bredere.

Der må være mulighed for **kviste på tagetagen mod syd**, modsatte side som vejen, så loftetagen kan udnyttes.

Der har fra interesserede købere, som godt vil bevare stilen, været ønske om at **flytte stuehuset længere væk fra vejen.**

Venlig hilsen,

Astrid Christensen og Kurt Nielsen, Vestervænget 3, 6800 Varde

Astrid Christensen, ejer af sommerhuset Tane Hedevej 25B, samt en af 6 arvinger.

Arvingerne Gurli Hansen og Connie Jensen ønsker ikke, at der på grunden gives mulighed for at bygge en villa lig Tane Hedevej 44, men at lokalplanen giver mulighed for at bygge for nutidens mennesker i pagt med det gamle kulturmiljø.

E-MAIL: inmb@varde.dk

Varde Kommune

Att.: Udvalget for Plan og Teknik

Rådhuset, Bytoften 2

6800 Varde

KONGENSGADE 58, 1.
POSTBOKS 523
6701 ESBJERG
SYDBANK A/S 7701 1400728
CVR-nr. 77911510
www.tblaw.dk
tbjmail@tblaw.dk
TLF. (+45) 79 12 54 55
FAX (+45) 79 12 54 54

Dato:

4. juni 2015

Vores ref.:

262133 pbc/cn

Sekretær:

Camilla Nielsen/lh
cn@tblaw.dk

Vedr.: Forhøring lokalplan 0501.L06

På vegne af boet efter Tage Damgaard, der ejer ejendommen Tane Hedevej 33, matr.nr. 58a Vandflod By, Oksby, boet efter Svend Åge Christensen, der ejer ejendommen Tane Hedevej 46, matr.nr. 23m Ho By, Ho m.fl., Søren Jensen, der ejer ejendommen Tane Hede 32, matr.nr. 64d Vandflod By, Oksby m.fl. og Bent og Kirsten Jensen, der ejer ejendommen Tane Hedevej 40, matr.nr. 12c Ho By, Ho skal jeg herved fremkomme med følgende bemærkninger i anledning af forhøringen vedr. ovennævnte.

Som bekendt gav jeg møde på vegne af de to boer i forbindelse med det borgermøde, der fandt sted i Blåvand den 18. maj 2015, hvor jeg fremkom med diverse mundtlige kommentarer.

Overordnet set kan mine klienter tilslutte sig de overordnede intentioner om at sikre det bevarelsesværdige kulturmiljø i Øster Oksby. Imidlertid virker det som om, at den balance, der altid skal være mellem hensynet til et kulturmiljø og de grundejere i området, hvis ejendomme bliver omfattet af sådanne tiltag, mangler i det foreliggende oplæg til lokalplanen. Det er svært at se, at der nogen steder overhovedet er taget noget hensyn til grundejerne og en mere nuanceret afbalancering i de ting, man iværksætter, sådan at der også tages hensyn til grundejerne, ønskes derfor helt overordnet.

I relation til de bygninger, som man i lokalplanforslaget har udnævnt til at være egnstypiske gårde og huse med bedre byggeskik – helt uden hensyntagen til, om ejendommene i øvrigt er meget faldefærdige, middelmådige eller i perfekt stand – er det den overordnede opfattelse, at der pålægges alt for strenge restriktioner, som vil gøre det besværligt at eje og omsætte sådanne

ejendomme, og vel at mærke restriktioner, som også er for snævre set i forhold til at varetagelse af de overordnede fornuftige synspunkter, som lokalplanen er udtryk for.

oooOOOooo

Særligt for så vidt angår ejendommen Tane Hedevej 33, bemærkes følgende:

Grundarealet andrager ca. 7.460 m². Den samlede ejendomsvurdering udgør kr. 5.000.000,00 heraf grundværdi kr. 4.124.100,00. Der er registreret 4 byggerettigheder i vurderingen hos SKAT.

På grunden er der opført en ejendom på 132 m² i 1917, der er registreret som sommerhus, og hele grunden ligger pt. i sommerhusområde.

Jeg har efter borgermødet med tak modtaget mail af den 26. maj 2015 fra André Espersen, og jeg er glad for, at kommunen er lydhør over for de bemærkninger, jeg fremkom med under borgermødet.

Jeg bemærker for god ordens skyld, at lokalplanforslaget på s. 11 indeholder en faktuel fejl i relation til pågældende ejendom, idet man i henhold til det, der fremgår af s. 11, placerer de sydligste 25 m. af pågældende ejendom såvel i delområde 1 som delområde 2!

Som bekendt er der i efteråret 2014 søgt om udstykning af ejendommen i 4 grunde, jfr. det hidtil gældende plangrundlag, og jeg vedhæfter kopi af rids udfærdiget af landinspektøren.

På boets vegne har jeg hele tiden fastholdt, at der uagtet lokalplanen skal være mulighed for udstykning i 4 sommerhusgrunde – hvis den mulighed fratages, vil der være tale om et ekspropriativt indgreb, som boet selvfølgelig vil være nødt til at imødegå bedst muligt. Hvis lokalplanforslaget ændres, som det fremgår af det rids, der er medsendt mail af den 26. maj 2015, sådan at der etableres en byggelinje i stedet for et udstykningsforbud, kan det muliggøre, at der kan udstykkes i 4 grunde samtidigt med, at det gamle hus bevares, idet der så kunne placeres 3 nye sommerhuse nord for byggelinjen, og her forstiller jeg mig, at nogen af udstykningerne i relation til nogen af de nye sommerhuse medfører, at der inddrages jord, der ligger syd for byggelinjen, så husene kan placeres i den nordlige ende på nyetablerede grunde.

Efter boets opfattelse er det midlertidigt meningsløst at fastholde, at det gamle hus skal bevares. Huset er i en miserabel stand, formentligt klar til kondemnering. Det vil enhver, der grundigt har set på huset, ved selvsyn kunne konstatere uden at være bygnings sagkyndig. Der mangler

tagsten, der mangler vinduer, alt træværk er dårligt, murværket er dårligt, der er vand i kælderen etc. Hvis man forestiller sig, at huset skal bevares, som det er og med dertilhørende jordparcel, må man formode, at der skal ofres over kr. 1.000.000,00 på at bringe huset i en stand, der gør det beboeligt. I den sammenhæng er det vigtigt at huske, at huset er et sommerhus, og der er ganske enkelt ikke nogen mennesker, der ønsker sig et sådant sommerhus det pågældende sted – man skal huske at bygningen intet som helst har med et sommerhus at gøre. Den lod, hvorpå huset måtte ligge, vil for mig at se, hvis man fastholder, at huset skal bevares, være værdiløs. Grundene i området koster ca. kr. 1.000.000,00, og en grund med dette hus på med pligt til, at huset skal opretholdes/nedbrydes og derefter genopføres som det oprindelige, vil efter min vurdering være kr. 0 værd, hvis en køber skal overtage den pågældende forpligtelse. Huset vil ikke være attraktivt som sommerhus!

Det foreslås derfor, at kommunen i forbindelse med den fortsatte behandling af lokalplanforslaget i stedet overvejer at tillade udstykning i overensstemmelse med de principper, der fremgår af den ansøgning, der indsendt i efteråret 2014. I den sammenhæng kunne man rykke byggelinjen, så den svarer til den byggelinje, der er langs med størstedelen af den nordlige side af Tane Hedevej, nemlig til et niveau på omkring 12 m. – hvorfor skal der pludselig være en byggelinje på 25 m. på de 3 østligste grunde? Hvis man rykker byggelinjen ned mod vejen, og samtidig bestemmer, at et hus, der måtte blive opført på det lod, hvor det gamle hus i dag ligger, skal være et hus, hvis rygning skal være nogenlunde parallel med vejens forløb og i øvrigt inden for de retningslinjer, man i øvrigt, jfr. lokalplanforslaget, må bygge sommerhuse i området, vil man, for mig at se, kunne opnå en bebyggelse, der følger det strøg, som lokalplanen gerne vil sikre samtidigt med, at man får en fornuftig sommerhusbebyggelse i det, der nu engang er sommerhusområde. Det er meningsløst at opretholde et sådant hus i en så dårlig stand i et sommerhusområde.

I tilknytning hertil bemærkes særligt, at det kulturarvsareal, som Kulturarvsstyrelsen efter nøje efterprøvning har udvalgt som værende relevant, og som er beskrevet på lokalplanen s. 34-35, kun vedrører området syd for Tane Hedevej, hvorfor det ikke giver nogen særlig mening pludselig at udstrække det pågældende areal til ejendommen Tane Hedevej 33, der netop falder uden for det, af Kulturarvsstyrelsen, udpegede areal.

Jeg mener også, at lokalplanen indeholder alt for restriktive reguleringer vedr. mulighed for modernisering og genopførelse af bygning, jfr. de bemærkninger jeg har anført herom nedenfor, i relation til de øvrige ejendomme, men huset bør helt kunne fjernes jfr. ovenfor.

oooOOOooo

For så vidt angår ejendommene Tane Hedevej 32, 36 og 46 bemærkes følgende:

De pågældende ejendomme ligger i landzone. Det område, som lokalplanforslaget tilsigter regulering for, er i dag ikke afgrænset som et særskilt område i den gældende kommuneplan. Man tilsigter tilsyneladende med lokalplanforslaget at lave en afgrænsning vedrørende noget, der kun er en del af et særskilt udpeget område i kommuneplanen. Det kan man efter min opfattelse ikke. Noget sådant er, efter min opfattelse, i strid med den helt fundamentale bestemmelse i planlovens § 13, str. 1, nr. 1 og i strid med hele princippet i planloven, om at en plan indeholdt i en lokalplan altid skal kunne rummes inden for det, der er bestemt i en kommuneplan, ligesom det, der er bestemt i en kommuneplan, altid skal ligge inden for det, der er bestemt i den mere overordnede planlægning.

I dette landbrugsområde ønskes der foretaget en række reguleringer/begrænsninger med hensyn til hegning m.m. Det kan man efter min opfattelse ikke i en lokalplan, idet de almindelige landbrugsmæssige regler her må have forrang.

Det er for mig helt ubegribeligt, at man foreslår, at udstykninger skal forbydes for at sikre åbenheden, jfr. forslaget s. 12. Om man udstykker området aldrig så mange gange, har det, for mig at se, intet at gøre med åbenheden. Åbenheden afhænger af andre forhold, og jeg mener ikke, at der kan være hjemmel til og ej heller, at det er fornuftigt, hvis man ved lokalplanforslaget forsøger at indlægge begrænsninger i udstykningsmulighederne – noget sådant er simpelthen meningsløst. Ejerne i området skal selvfølgelig have mulighed for at handle med jorden og i den sammenhæng foretage de udstykninger, som måtte være relevante.

De meget skarpe begrænsninger man vil lægge på muligheden for at foretage ændringer af bygninger i området herunder de meget skarpe restriktioner, der ligger på muligheden for at nedbryde og opføre nyt med kravene om, at nye bygninger i så udpræget grad skal ligne de gamle, er efter min opfattelse udtryk for noget, der reelt nærmer sig en bygningsfredning. Jeg er godt klar over, at der ikke juridisk set er tale om en bygningsfredning, men det er meget meget alvorlige indgreb i de enkelte ejendommejerers dispositionsret.

Jeg finder det betænkeligt, at der er indeholdt så store skøn til kommunen i bestemmelserne. Bestemmelserne er på mange måder uklare og vil kunne give anledning til rigtig mange diskussioner om, hvorvidt kommunen vil give dispensation eller ej, hvilket er uhensigtsmæssigt.

Det vil også gøre det meget vanskeligt for grundejere i området at disponere over ejendommene, fordi man har vanskeligt ved på forhånd at læse i lokalplanen, hvad man må og ikke må og ikke mindst, hvad man måske kan få dispensation til. Det vil gøre det vanskeligere at sælge ejendommene, og det vil medføre reduktion i de muligt opnåelige handelspriser.

Jeg er bange for, at de meget restriktive bestemmelser kommer til at medføre, at området skal reguleres nærmere efter dispensationen end hovedregler. Det vil give dårlig retssikkerhed for grundejerne – og ikke mindst områdets naboer.

Dette problem er særligt alvorligt, for så vidt angår ejendommen Tane Hedevej 46, der er i særdeles dårlig stand og givetvis også kondemnerings moden.

Med så indgribende reguleringer, som lokalplanforslaget lægger op til, vil det være meget vanskeligt at få ejendommen solgt, og det ligger helt fast, at en hvilken som helst ny ejer af ejendommen vil være nødt til at ofre rigtig rigtig mange penge på ejendommen for at bringe den på fode igen. Meget restriktive bestemmelser vil gøre det meget vanskeligt at få ejendommen solgt og under alle omstændigheder medføre en lang og tung salgsproces, fordi man typisk må forvente, at en køber er nødsaget til at indsende et ret minutiøst projekt, som køber skal have godkendt og myndighedsbehandlet, før det kan afklares, om der overhovedet kan indgås nogen handel imellem en køber og sælger, her boet.

Ingen af de pågældende grundejere har planer om at lave et hus som Tane Hedevej 44, men alle føler sig dårligt behandlet, når man ser, hvad kommunen har tilladt på nr. 44 og ser, hvor ekstreme begrænsninger man nu, med den nye lokalplan, ønsker at pålægge området. Det er forskelsbehandling så det batter!

oooOOOooo

-

Lokalplanen indeholder generelt set alt for indgående reguleringer i mulighederne for bebyggelse og ombygning, og lokalplanen bør derfor på disse punkter grundigt revideres.

Lokalplanen bør også grundigt gennemgås, så det sikres, at der ikke er mangler i relation til rammestyringsprincippet.

Alle formuleringer bør nøje eftergås, idet alt ikke virker konsekvent gennemarbejdet, som man ellers må forvente det i en lokalplan.

Samtidigt håber jeg meget, at man vil forholde sig til de konkrete forhold i relation til de konkrete ejendomme. Her er det positivt, at kommunen, i mail af den 26. maj 2015, tilsyneladende

begynder at forholde sig til de konkrete ting, idet jeg indtil videre i de ganske mange henvendelser, jeg har rettet til kommunen, har siddet tilbage med et indtryk af, at planen skulle gennemføres, koste hvad det ville, og uden hensyntagen til de konkrete omstændigheder. Jeg skal i den sammenhæng opfordre til, at kommunen nøje sætter sig ind i tilstanden på ejendommene Tane Hedevej 33 og 46. Tingene handler ikke kun om visuelle indtryk, men handler rigtig meget om de konkrete forhold på de konkrete ejendomme.

Hvis kommunen måtte ønske det, bistår jeg således gerne med en fremvisning af ejendommene, ligesom jeg gerne deltager i meningsudveksling herunder evt. et møde for drøftelse af de bemærkninger, jeg ved nærværende er fremkommet med.

Med venlig hilsen

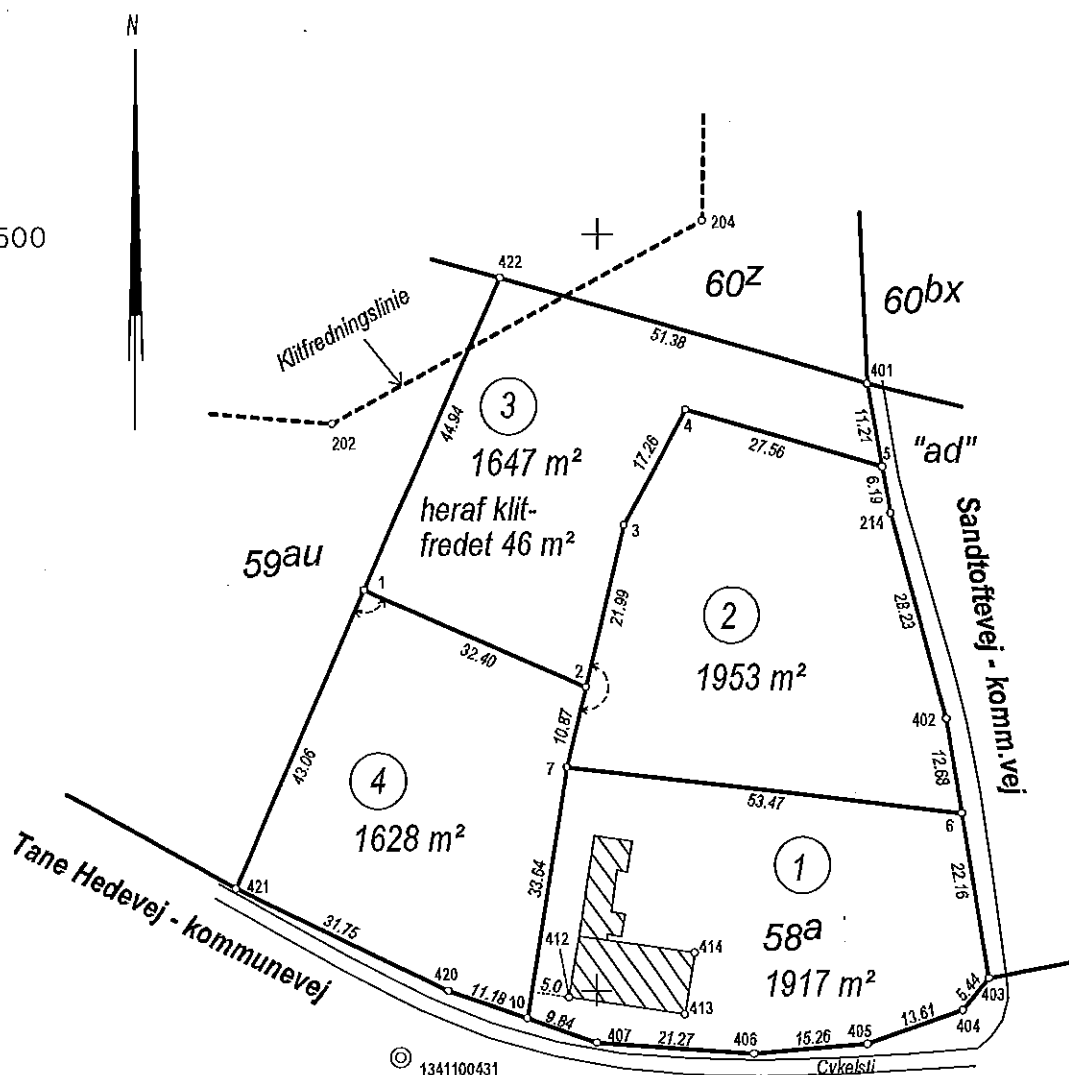


Peter Boe Christensen

pbc@tblaw.dk

X = 350200

Y = 126500



Delnumre af matr.nr. 58a

Ejerlav: Vandflod By, Oksby

Kommune: Varde Kommune

Opmålt i: oktober 2014

Målforhold: 1: 1000

Landinspektør j.nr.: 2145579

Karl Otto Bjerre
 Karl Otto Bjerre
 Landinspektør

Dato: 6. oktober 2014

Signaturforklaring

- - - - - : Blindt skel, der ikke bortfalder

Mål eller koordinater, der kun er til brug ved indlægningen på matrikelkortet, er angivet med klamme.

Mål eller koordinater, der er overført fra en sag, der tidligere er indsendt til Kort & Matrikelstyrelsen, er mærket med GL.

Andre signaturer:

Se DS 104 og 198

Varde Kommune
Toften 2
6818 Årre

Kolding d. 2.juni 2015

Forslag til lokalplan: 05.01.L06

I forbindelse med ny lokalplan omkring Tane Hedevej i Blåvand, beder vi Dem hermed medtage et forslag vedr. vores grund på Tane Hedevej Matr.nr. 42ak.

Vi foreslår at der i lokalplanen indgår Kommunens anbefaling af 12.nov. 2013, til opførelse af sommerhus på grunden(60m2, samt 20m overdækket areal samt 20m2 terrasse) Grunden er som bekendt omkranset af træer, og Kommunens krav om at bibeholde eksisterende beplantning efterleves. Huset vil leve op til alle de af Varde Kommune fremsatte krav, og vil dermed ikke blive synlig i landskabet. Der er i dag selvstændig indkørsel til grunden, og dette bibeholdes naturligvis ligesom naboejendommen fortsat kan benytte vores indkørsel. Grunden er ikke en del af det åbne landskab, da grunden tidligere var en del af naboejendommen Tane Hedevej 38, disse 2 grunde fremstår i dag som en helhed, der skiller sig ud fra det øvrige terræn.

Vi anmoder derfor Varde Kommune om at medtage ovenstående i lokalplan 05.01.L06.

Såfremt der måtte være behov for uddybelse står undertegnet gerne til rådighed for fremvisning.

Med venlig hilsen

Per Johansen
Kastaniealle 27
6000 Kolding
Tlf. 4087-9622

Mail: pj@tranbergbilsalg.dk

Plan & Byudvikling
Varde Kommune
Bytoften 2
6800 Varde

teamplan@varde.dk

Esbjerg, den 1. juni 2015
J.nr. : 2145628 sn/kc

Høringssvar vedr. udkast til lokalplan nr. 05.01.L06.

På baggrund af det af Varde Kommune fremlagte udkast til lokalplan nr. 05.01.L06 for Øster Oksby i offentlig høring i 4 uger fra den 7. maj til den 5. juni 2015 samt afholdt borgermøde vedr. udkastet den 18. maj 2015 i Blåvand, skal jeg på vegne af Anna Cecilie Varnild og Andreas Tang Jørgensen fremlægge følgende høringssvar.

Anna Cecilie Varnild og Andreas Tang Jørgensen ejer ejendommen Tane Hedevej 7 - matr.nr. 50 a Vandflod - og ejendommen Solvænget 6 - matr.nr. 49 m Vandflod.

Matr.nr. 50 a Vandflod er en ejendom på ca. 7800 m², hvorpå ligger en ældre fredet gårdbygning, der har sommerhusstatus.

Matr.nr. 49 m Vandflod er en ubebygget grund med et areal på ca. 4068 m² og er registreret som §3-beskyttet hede.

Begge ejendomme ligger i byzone og er omfattet af lokalplan nr. 02.015.92 fra 1992. Ejendommene ligger i delområde A7, hvor der i lokalplanen er fastlagt bestemmelser om, at området udelukkende må anvendes til åben- lav bebyggelse til boligformål eller naturligt tilhørende erhvervsformål. Der må til hvert hus opføres garage, carport, udhus o.lign.

For delområdet gælder endvidere, at ingen grunde må udstykkes med et mindre (netto)areal end 700 m², dog må der ikke foretages udstykning af den del af matr.nr. 50 a Vandflod, der fremgår af kortbilag 4 og som er omtalt i §4, stk. 4.3.

Det areal af matr.nr. 50 a Vandflod, der kan udstykkes, ligger i den nordlige del af ejendommen og udgør ca. 1700 m². Arealet er registreret som §3-beskyttet hede.

Der er ikke tinglyst servitutter af betydning for en evt. udstykning og bebyggelse af ejendommene. En grundstørrelse på min. 700 m² følger også den gældende kommuneplanramme for enkeltområde 05.01.B03.

Det kan således konkluderes, at der i princippet er mulighed for at udstykke indtil 5 grunde af matr.nr. 49 m og 2 grunde af matr.nr. 50 a Vandflod foruden hovedejendommen med gården. Denne mulighed og ret udmøntes også i den grundværdispecifikation, der fremgår af vurderingsoplysningerne. Der regnes således med 4 byggeretspriser ved standardberegning ved ejendommen matr.nr. 49m og med 2 byggeretspriser ved standardberegning ved ejendommen, matr.nr. 50a.

LandSyd I/S har den 29. oktober 2014 fremsendt ansøgning om udstykning af begge ejendomme, der på baggrund af tidligere tilsagn fra Blåvandshuk Kommune i 2006 følger den positive indstilling fra daværende udvalg. Det gælder både med hensyn til udstykningen af begge ejendomme og med hensyn til vejadgangen, som vil kunne ske fra Midtbyvej fra nord grundet allerede tinglyst vejret den 11. januar 1960.

I ansøgningen, der er affødt af en for Anna Cecilie Varnild og Andreas Tang Jørgensen igangværende bodeling, arbejdes der bl.a. med de 2 grunde, delareal 2 og 3, der ifølge lokalplan nr. 02.015.92 fra 1992 kan udstykkes fra matr.nr. 50 a Vandflod.

Udkast til lokalplan nr. 05.01.L06.

Varde Kommunes udkast til lokalplan nr. 05.01.L06 omfatter begge ejendomme matr.nr. 49 m og 50a Vandflod i deres helhed.

Hele ejendommen matr.nr. 50 a ligger i delområde 1, jf. kortbilag 4 til lokalplanen og matr.nr. 49 m ligger i delområde 3. Begge ejendomme ligger i byzone, og må kun anvendes til boligformål efter sammenlæsning af bestemmelserne i §3. Det bør her anføres, at §3 er formuleret meget kryptisk og svært at forstå umiddelbart.

Anvendelsesbestemmelserne er således i overensstemmelse med såvel den eksisterende som den tiltænkte anvendelse for arealerne.

I lokalplanudkastets §1 - formålet - anføres, at det er formålet at *sikre områdets åbenhed og kiggene fra Tane Hedevej mod havet gennem begrænsning af byggeri og beplantning i det åbne land.*

På side 12 fremgår det af redegørelsen til §4 om udstykning, *at der ikke tillades nye udstykninger i delområde 1 for at sikre områdets åbenhed.*

Denne bestemmelse medfører umiddelbart, at den byggeret, der er på matr.nr. 50 a, i forhold til at kunne opføre helårsbebyggelser, bortfalder, da der alene vil kunne opføres garage, udhus og andre småbygninger, jf. 6.1.2, på arealet.

Der skal hermed gøres indsigelse mod retten til at kunne opføre 2 helårsbebyggelser på den nordlige del af matr.nr. 50 a.

Det må antages, at der i 1992 ved lokalplan nr. 02.015.92 blev foretaget en konkret vurdering af, hvilket areal, der skulle friholdes for udstykning og bebyggelse, og hvilket areal, der kunne udstykkes. Dette sammenholdt med den offentlige vurdering og med tidligere meddelt tilsagn fra Blåvandshuk Kommune i 2006 giver ejerne en klar forventning om, at udstykning kan finde sted.

Der er ikke i lokalplanudkastet for nuværende anført en særskilt planlægningsmæssig begrundelse for forbuddet mod udstykning. At der ikke tillades nye udstykninger i delområde 1 for at sikre områdets åbenhed, jf. redegørelsen til § 4, er ikke et egnet reguleringsværktøj i planmæssig

forstand. Udstykning og åbenhed kan ikke kædes sammen, da udstykning alene regulerer ejerforhold.

Lokalplanens formålsbestemmelse går på at sikre områdets åbenhed og kig fra Tane Hedevej mod havet gennem begrænsning af byggeri og beplantning i det åbne land.

Forbuddet mod udstykning af den nordlige del af matr.nr. 50 a har intet med kig fra Tane Hedevej og det åbne land at gøre.

Arealet mellem den fredede gård og Tane Hedevej er reguleret via lokalplan nr. 02.015.92, og dette har ejer altid indrettet sig efter, desuagtet man i dag overhovedet ikke kan se vandet og ej heller det åbne land, hverken fra gården eller fra Tane Hedevej ved gården. Volde, beplantning og bebyggelse på den anden side af Tane Hedevej umuliggør udsynet.

Det skal her bemærkes, at det var Anna Cecilie Varnilds fader, Ib Varnild, der selv i 1992 anmodede om fredning af gården og som har valgt at bevare områderne umiddelbart omkring gården ubebyggede for netop at sikre miljøet ved gården.

Matr.nr. 50 a ligger som en kile op mellem delområde 3, hvor der for nylig er opført store huse vest for ejendommen - huse, der ligger tættere på gården end de 2 huse, der vil kunne opføres på den nordlige del af matr.nr. 50 a og i øvrigt bag afskærmende beplantning i forhold til gården.

Herudover ligger den nordlige del af matr.nr. 50 a op til genbrugspladsen og arealer, der nordfor udvikles med bebyggelse.

Såfremt Varde Kommune fastholder, at den nordlige del af matr.nr. 50 a ikke må udstykkes i 2 grunde til helårsbeboelse, vil dette have store økonomiske konsekvenser for ejeren.

Gården er gået i arv gennem familien, der gennem tiderne har bevaret 50a ubebygget for at beskytte miljøet omkring gården og har betalt ejendomsskat herfor i vished om, at der, hvis det skulle blive nødvendigt, ad åre kunne udstykkes 2 parceller af ejendommen. Værdien af ejendommen er vigtig, da den er købt af søskende og belånt (bl.a. til stråtag og vinduesreparation) ud fra de muligheder, der foreligger, før dette udkast til lokalplan er fremlagt.

Ejeren er kun interesseret i at gården bevares og at opretholde den fine stand. Der er mange omkostninger forbundet med at vedligeholde en fredet bygning, bl.a. kostede det 166.000.- kr. at reparere vinduerne i 2011, da alt skulle snedkeres for at bevare de originale profiler og udskiftning af stråtag på en halv længe koster omkring 100.000 kr.

Det må antages, at en yderligere "fredning" af det nordlige areal, der kan udstykkes i dag, vil betyde en reduktion af værdien af jorden, ifølge Nybolig en reduktion på ca. 1.1 mio kr.. Grundet bodelingen skal tabet realiseres nu, og værditabet vil gøre det vanskeligt for Anna Cecilie Varnild at beholde gården, som har været i familiens eje, siden den blev opført. Såfremt det lykkes at beholde gården vil en reduktion af værdien af jorden gøre det vanskeligere at rejse kapital til vedligehold og bevarelse af gården, og dette kan vel ikke være hensigten med lokalplanen.

Der er ingen tvivl om, at en grundejer kan knytte særlige berettigede forventninger til en foreliggende detaljeret lokalplan, og at der derfor som udgangspunkt vil være grundlag for erstatningsudbetaling. Hertil kommer, at den foreliggende vurdering af ejendommen matr.nr. 50 a, hvoraf der er betalt en (høj) ejendomsskat gennem årene, også tager udgangspunkt i muligheden for udstykning.

En udstykning på sigt af matr.nr. 50 a med delareal 2 og 3 vil ikke forstyrre indblik til gården, der allerede er pålagt en "fredning" ned mod Tane Hedevej, ej heller forstyrre miljøet, og denne mulighed for udstykning vil kunne opretholde værdien af ejendommen og sikre dens fortsatte bevarelse modsat en "fredning" af hele matr.nr. 50 a.

Jeg står gerne til disposition omkring ovenstående og ligeledes i forhold til lokalplanforslaget generelt. Jeg må nødvendigvis anføre, at der generelt i udkastet til lokalplanforslaget er en del uklare bestemmelser og formuleringer, kompetence-normer og bestemmelser i modstrid med kommuneplanrammerne.

Med venlig hilsen



Søren Nordby
Landinspektør
sn@landsyd.dk

Vedr. Forhøring til lokalplan 05.01. L 06 Til teamplan Varde kommune
Andre' Esbersen

Vi vil gerne rose Varde Kommune for, at der udarbejdes en lokalplan til bevarelse af og rammesætning for Øster Oksbys bevaringsværdige miljø og områdets særlige egenskaber og kvaliteter.
Som ejere af Tane Hedevej 31 Mat.k Nr. 59au, ser vi meget positivt på, at de 25 sydligste meter af bl.a. vores grund ikke kan udstykkes, for på denne måde at fremhæve det unikke samspil mellem de historiske bygninger og den omkringliggende natur ved at sikre åbenheden i området.

Vi vil gerne opfordre til, at nye udstykninger af sommerhusgrunde, i delområde 2, som min. Er på 1500 m2 eksklusiv de klitfredede områder og ellers på min. 2000 m2 i området nord for Tane Hedevej.
Begrundelsen herfor er at bevare noget af områdets nuværende åbenhed ud mod de klitfredede arealer nord for Tane Hedevej, og ligeledes fortsat mulighed for at bevare det rige dyreliv (råvildt, harer m.fl.), som der i dag forefindes på og ved de klitfredede arealer.
Den nuværende åbenhed og det rige dyreliv er med til at gøre området unikt og attraktivt, også for turister, og dette skulle nødtigt spoleres for fremtiden.
Vi håber på, at vores forslag til at gøre området endnu mere åbent og attraktivt, også for dyrelivet, vil nyde fremme i den endelige udformning af lokalplanen.

Med venlig hilsen

Ejere af Tane Hedevej 31, Blåvand
Bodil Staal og Max Juul Jørgensen
Lyngparken 8
6670 Holsted
Mobil nr. 30253182

Sendt fra min iPad



ARKITEKTFIRMAET VEST

Team Plan, Varde Kommune
Bytoften 2,
6800 Varde.

Dato: 03.06.2015

Vedr. udkast til lokalplan 05.01.L06, Øster Oksby i Blåvand

Bidrag/indsigelse til ovenstående lokalplanforslag som er i høring fra 7.5 til 5.6.2015

Lokalplanen er alt for stramt formuleret – især med hensyn til de gårde som ikke er fredet.

Hvis man tager Tane Hedevej 46 – ejendommen er i så dårlig stand, at en renovering nærmest er umulig. Lokalplanforslaget foreskriver at erstatningsbyggeri skal tage udgangspunkt i den oprindelige bygnings form og fodaftryk. Det vil sige, at der ved genopførelsen skal anvendes stråtag, lave side-højder, små vinduer med sprosser, enkeltlagsglas, kitfalse samt koblede ruder indvendig. (for overholdelse af energikrav)

Det er svært at forestille sig hvem der kunne være interesseret at købe denne ejendom, som p.t. er til salg - med så mange restriktioner.

Alternativet kunne være en mere lempelig formulering af dette lokalplanforslag – måske således man tilnærmer sig ovenstående på de bygninger – facader og gavle, som ses fra Tane Hedevej og giver lidt mere frihed til materialevalg samt udseende på de bygninger som vender mod sydvest og ikke ses fra Tane Hedevej.

Med venlig hilsen


Alfred Jepsen