

From: Allan Junge
Sent: 29. august 2017 22:04
To: teknikogmiljoe@varde.dk
Subject: Nabohøring - Vejers Havvej 81, 6853 Vejers Strand

Kære Pernille Madsen

Vi fremsender hermed vore bemærkninger til Nabohøringen for ovenstående ejendom – ny filial til Esmark Feriehusudlejning.

Vi forstår at der søges om dispensation til bygningshøjden.

Vi formoder at årsagen til at der søges dispensation er etablering af 1. sal i ejendommen – noget vi ikke helt forstår er påkrævet

til et udlejningsbureau hvor der, i så stor en ejendom som ansøgte, jo er temmelig meget plads i stueplan i forvejen.

Vi formoder derfor at der er tale om beboelse og/eller udlejning hvorfor dette er anden anvendelse end udlejningsbureau.

Vi mener derfor at dispensationen om bygningshøjden ikke bør imødekommes.

Vi kan endvidere være nervøse for at bygningen er for voldsom og at der dermed ikke er nok p-pladser til både beboelse/udlejning og Feriehusudlejningsbureau som normalt har rigtig mange besøgende.

Selve bygningens udformning ift. Vejers Strand by og by-miljø:

Som enkeltstående bygning synes vi sådan set at denne fremstår flot og præsentabel.

Men den passer slet ikke ind i et strandby-miljø som Vejers og vil være alt for dominerende ift. byens øvrige miljø og udseende.

Vi anbefaler derfor Varde Kommune teknik og miljø at gå i dialog med ansøger om at indpasse en mindre dominerende ejendom til det eksisterende

by- og strandmiljø og herunder også anvende samme materialer som allerede anvendt her – f.eks. træbeklædning (som omkringliggende sommerhuse og flere af forretningerne) - alternativt pudset mur som også var et kendingstegn i det gamle Vejers.

Det er ingen hemmelighed at den ønskede udformning og udseende af ejendommen skyldes "Esmark's" vartegn fra andre

lignende feriehus-udlejningsbureauer langs Vestkysten – f.eks. omkring Hvide Sande og Søndervig – men uanset dette "vartegn" bør dette ikke "tvinges" ned, i en dominerende form, over Vejers Strand by og det by-miljø som hersker her.

Vi håber meget at Teknik og Miljø vil gå i dialog med Esmark omkring denne problemstilling og står naturligvis til disposition for uddybning af vore kommentarer og anbefalinger.

Med venlig hilsen
Grundejerforeningen Vejers Strand
Allan Junge

Fra: Bodil Sommer [<mailto:frubodilsommer@gmail.com>]

Sendt: 27. august 2017 21:14

Til: Vardekommune

Emne: Fwd: Indsigelse på Esmark Vejershavvej, Vejers

Emne: Indsigelse på Esmark Vejershavvej, Vejers

Ang. Feriehusudlejning Esmark Vejershavvej

Den tegnede bygning ser flot ud, men stilen passer ikke ind. Det er vigtigt, at få den lille gamle strandby til at være en sammenhængende enhed. Dette oplever vi, at alle de sidste mange år har forsøgt at leve op til. Esmark bygningen der i forvejen bryder med den resterende by, og ligger meget centralt vil virke endnu voldsommere, hvis der gives tilladelse til en højere bygning. Et argument med at naboen har bygget højt, kan ikke bruges til noget.

Venlig hilsen Hans Verner Frandsen og Bodil Sommer

Sendt pr. mail
Varde Kommune
Bytoften 2
6800 Varde
Att. Teknik og Miljø

NABOORIENTERING - VEJERS HAVVEJ 81, 6853 VEJERS STRAND

Som advokat for Die Hyggelige Dänen A/S er jeg af min klient blevet bedt om at fremkomme med bemærkninger i relation til den naboorientering, der fra Varde Kommunes afdeling for Teknik og Miljø er fremsendt 9. august 2017 vedrørende ejendommen matr.nr. 10v Vejers by, Oksby, beliggende Vejers Havvej 81, 6853 Vejers Strand.

1. Min klient har noteret sig, at der "kun" er søgt om dispensation fra lokalplan nr. 04.004.968 § 7.3 vedrørende bebyggelseshøjde - den foreskrevne bebyggelseshøjde ifølge lokalplanen er 6,5 meter over terræn, mens der søges om dispensation til en bebyggelseshøjde på maksimalt 7,5 meter.

Indledningsvist, og udover de punkter, der håndteres nedenfor, så er det min klients opfattelse, at opførelse af det ønskede byggeri er i strid med lokalplanens overordnede formål.

Det fremgår af lokalplanens generelle bestemmelser, at lokalplansområdet er fastlagt til centerformål, som "*detailhandel, hotel- og pensionatsvirksomhed, restauranter, diskotek, helårsbolig med direkte tilknytning til erhverv, offentlige formål samt butikker med tilhørende værksteder*". Der er således ikke i lokalplanen tiltænkt etablering af sommerhusudlejningsvirksomhed i lokalområdet.

Dette understøttes af lokalplanens punkt 3.4, som udtrykkelig foreskriver, at "*den enkelte butik (min fremhævnings), hvorfra der foregår salg af dagligvarer/-udvalgsvarer, må omfatte maksimalt 200 m2 bruttoetageareal*". Dette skal sammenholdes med parkeringsbestemmelsen, således som denne anføres i punkt 6.1. Ifølge denne skal der være 1 P-plads pr. 50 m2 erhvervsareal, og 2-Pladser pr. bolig.

Man må nødvendigvis gå ud fra, at de fastlagte parkeringspladser er fastsat med baggrund i den trafikpåvirkning, der vil være til de enkelte butikker mv. Er der tale om butikker, som foreskrevet i lokalplanen, vil antallet af parkeringspladser være rimeligt.

Eableres der imidlertid (nyt) udlejningsbureau, så vil det foreskrevne antal parkeringspladser langt fra være tilstrækkelig.

Bygherre af det ønskede byggeri forestår min klient bekendt udlejning af ca. 50 - 60 sommerhuse. Sammenholdes dette med de krav, der fremgår af lokalplan nr. 04006.05, vedrørende feriebebyggelse ved Vejers Havvej i Vejers, så ville dette medføre, at der skulle være minimum 30 P-pladser, jf. den nævnte lokalplans punkt 5.7. Det erkendes, at denne lokalplan ikke er direkte gældende i relation til området, hvor byggeriet ønskes opført, men lokalplanen viser det erkendte behov, der er for (ekstra) P-pladser, når der finder etablering af feriehusudlejning sted.

Min klient mener ikke der kan være nogen tvivl om, at etablering af feriehusudlejning uden de nødvendige P-pladser vil medføre totalt parkeringskaos på skiftedagene. En anden konsekvens vil være, at de P-pladser, der er udlagt bag min klients ejendom, som skal tjene til kunderne i de der værende butikker (bagerhus mv.) vil blive optaget af biler, der reelt set har ærinde hos udlejningsbureauet. Min klient er selvsagt klar over, at der i dag allerede er etableret et udlejningsbureau på stedet. Dette var også tilfældet på tidspunktet, hvor lokalplanen blev vedtaget. Det eksisterende udlejningsbureau, i de eksisterende lokaler, kan der således ikke skrides ind overfor.

Forholdet kan imidlertid ikke ændres, således at der kan opføres nye (og større) lokaler til udlejning.

Uden at vide det, går min klient ud fra, at årsagen til, at den eksisterende udlejning er blevet godkendt er, at denne er omfattet af det af punkt 3.1 anførte "helårsbolig med direkte tilknytning til erhverv". Noget sådant er imidlertid ikke tilfældet ved det ansøgte byggeri.

Herudover strider det ansøgte byggeri utvivlsomt mod lokalplanens punkt 3.4 - at butiklokalet maksimalt må være på 200 m² bruttoetageareal.

2. Herudover er der også tale om, at byggeriet er i strid med følgende punkter i lokalplanen:

(I) Ifølge lokalplanens § 5.3 skal hovedadgang til bebyggelse langs Vejers Havvej ske fra gadesiden. Dette er ikke tilfældet vedrørende det ansøgte byggeri.

(II) Som ovenfor anført fremgår det af lokalplanens punkt 3.4, at de butikker, der kan etableres i lokalplanområdet maksimalt må andrage 200 m² butiksetageareal.

Dette krav er efter min klients opfattelse også gældende for det ansøgte byggeri - uanset om der måtte være tale om en butik, hvorfra der foregår dagligvaresalg/udvalgsvarer eller om der måtte være tale om en "butik", hvorfra der formidles feriehusudlejning.

(III) Af lokalplanens § 7.5 fremgår, at facadebyggelinjen skal fastlægges i en afstand af 7 meter fra vejmidten.

Dette er efter min klients opfattelse ikke overholdt.

Min klient skal anmode om, at det nærmere dokumenteres, at dette afstandskrav er opfyldt. Der foreligger ikke dokumentation herfor i det fremsendte materiale.

Det simuleringsfoto (p. 6 af 11), der er medsendt, synes at indikere, at byggeriet er trukket stort op til den på grunden værende gadelampe - er dette tilfældet, er det min klients opfattelse, at afstandskravet ikke er overholdt.

- (IV) Af lokalplanens § 7.5, 3. afsnit fremgår, at bebyggelsen skal opføres med tagryggen parallelt med Vejers Havvej. Dette er ikke tilfældet, hvilket giver et ganske anderledes visuelt udtryk end det, der i øvrigt kommer til udtryk for så vidt angår alle de øvrige ved Vejers Havvej opførte ejendomme.

Ovenstående er de forhold, hvor der er direkte problemer i relation til lokalplanen.

3. Herudover er det min klients opfattelse, at byggeriets placering, ikke mindst det forhold, at dette trækkes så langt ud mod vejmidten, som tilfældet er, giver anledning til trafikmæssige bekymringer.

Som det fremgår, så er der vest for det påtænkte byggeri udkørsel fra den bagvedliggende parkeringsplads samtidig med, at cykelstien ud for byggeriet slutter samme sted. Dette, sammen med den trafik, der kommer ad Vejers Havvej, en ganske voldsom trafik på skiftedagene, jf. det ovenfor anførte, kombineret med den store tilstrømning, der på visse tidspunkter er til bageriet, gør, at de manglende oversigtsforhold kan og vil give anledning til problemer.

Efter min klients opfattelse bør byggeriet trækkes tilbage, således oversigtsforholdene derved forbedres.

4. Udover ovenstående bemærkninger ønsker min klient også at gøre indsigelser i relation til det ansøgte, dvs. ønsket om en bebyggeshøjde højere end det af lokalplanen fremgående.

Min klient, der som bekendt har opført en lang række ejendomme i Vejers, har i forbindelse hermed tilstræbt overholdelse af lokalplanen, således at byen og de heri værende bygninger får et så harmonisk og samlet udtryk, som mulig.

Min klient mener derfor, at øvrige byggerier, der ønskes opført, også skal leve her op til, hvilket nødvendigvis så medfører, at bebyggeshøjden også for det ansøgte byggeri skal tilpasses.

Med baggrund i ovenstående afventes kommunens stillingtagen, herunder eventuel nærmere dokumentation for, at de krav, der fremgår af lokalplanen er eller vil blive overholdt - plads til P-pladser, afstand til vejmidte mv.

Al fremtidig korrespondance vedrørende sagen, skal tilgå undertegnede.

Venlig hilsen

Klaus K. Kjær
Advokat/Partner
kkk@dahllaw.dk
Dir. tlf. +45 88 91 89 26

Fra: Peder Egebjerg Andersen <peavejers@gmail.com>

Sendt: 2. oktober 2017 01:03:23

Til: Pernille Madsen

Emne: Naboorientering Vejers Hav vej 81.

Naboorientering. Byggeri Vejers Hav vej 81.

Som nærmeste nabo har vi ingen indvindinger mod dette flotte byggeri.

Peder Egebjerg Andersen

Vejers Hav vej 69

6853 Vejers Strand.