

From: Søren Nordby
Sent: 24 Aug 2018 09:31:11 +0200
To: Birthe Møller
Cc: Ole Olesen;Lars Erikstrup;et.byg@mail.dk;Peter Bolther;fmb@ingva.dk
Subject: VS: Lunddalsvej 29A Varde Nabohøring i forbindelse med projekt om 3 boligenheder
Attachments: 20180822152420115.pdf

Til Birthe Møller.

Undertegnede er af bygherre Ole Olesen og Lars Erikstrup blevet anmodet om at fremsende deres kommentarer til de indkomne indsigelser i forbindelse med den nabohøring, der har været udsendt den 15/6. Vi har modtaget Varde Kommunes skrivelse af 8/8 2018, der udbeder sig ansøgers (arkitekt på vegne bygherre) evt. kommentarer til indsigelserne.

Det noteres, at der er indkommet 2 indsigelser. Én fra advokatfirmaet Vogel & Gammelby på vegne ejendommene Lunddalsvej 25, 27, 29B, 29C og 31 og én fra Grundejerforeningen Lunddalsvej 1 - 27 samt Vejlaugget Lunddalsvej i forening. Sidstnævnte anfører, at de ikke er høringsberettiget, men vil gerne give deres mening til kende.

I nedenstående svar fokuseres på indsigelsesskrivelsen fra Vogel & Gammelby, idet kommentarerne her til også dækker indholdet af de ikke høringsberettigede i Grundejerforeningen og Vejlaugget. Deres kommentarer er i ord de samme som i skrivelsen fra advokatfirmaet.

Skrivelsen fra Vogel & Gammelby indeholder 9 afsnit, hvortil vil blive refereret i nedenstående.

Afsnit 1

Ingen kommentarer.

Afsnit 2

Det er ikke korrekt at fastslå, at der "ansøges om dispensation til at opføre 3 tæt-lav boliger....". Der er ansøgt om dispensation i forhold til grundstørrelsen og ikke i forhold til antal boliger, som i øvrigt ikke er nævnt i lokalplanens juradel, herom senere neden for.

Omkring grundstørrelse og lokalplanens § 4 skal knyttes den kommentar, at lokalplanens stk. 4.01 skriver "Delområde I kan udstykkes som en samlet enhed eller som 3 selvstændige ejendomme." Der anvendes ordet "kan" og ikke "må kun", hvorfor vi ikke har en udfordring i forhold til 4.01. Det ville heller ikke give mening, da 4.02 fastsætter grænser for mindstegrundstørrelser ned til 700 m² ved tæt-lav bebyggelse. Herved anerkendes allerede, at der kan udstykkes flere grunde end 3 set i relation til det areal, der blev planlagt for.

Afsnit 3

Det fremføres, "at formålet med lokalplanen er at opføre 3 boliger med en attraktiv beliggenhed med udsigt over Varde Ådal, dvs. én bolig på 29A, én bolig på 29B og én bolig på 29C". Det anføres

endvidere, at "forslaget strider mod formålet med lokalplanen, idet man nu agter at opføre flere boliger end tiltænkt i lokalplanen....".

Ovenstående citater referer til lokalplanens redegørelsesdel pkt. 1.04 side 4 i lokalplanen, men denne del er ikke den juridisk bindende. Det er derimod selve Lokalplanen, der er beskrevet fra side 14 i lokalplanen med §§ ´er.

Under § 1, lokalplanens formål står:

"Det er lokalplanens formål:

at skabe attraktive byggegrunde,
at fastlægge områdets anvendelse til boligformål med tæt-lav eller åben-lav bebyggelse,
at bebyggelsen tilpasses omgivelserne og
at overføre lokalplanområdet til byzone.

Der er ikke her, endsige noget steds i lokalplanen fastsat begrænsninger i antallet af boligenheder.

Dette faktum anfører Varde Kommune også i sin mail af 21. juli 2017, som er vedhæftet dette notat.

Det er derfor ikke korrekt at anføre, "at man nu agter at opføre flere boliger end tiltænkt i lokalplanen". Antallet af boligenheder er ikke reguleret i lokalplanen.

Afsnit 4

I det indsendte projekt er der 2 p-pladser til hver boligenhed, og dette er fuldstændig i overensstemmelse med lokalplanens § 5 stk 5.02.

Afsnit 5

Det indsendte projekt overholder de krav, der til bebyggelsens omfang og placering, herunder bebyggelsesprocenten i lokalplanens § 6.

Afsnit 6

Der skal ikke gives dispensation til at opføre 3 boliger, jf. tidligere anført under kommentarer til afsnit 2.

Afsnit 7

Ingen kommentarer til denne antagelse.

Afsnit 8

Det ansøgte byggeri overholder de bestemmelser, der er fastsat i forhold til bebyggelsens ydre fremtræden, jf. § 7 i lokalplanen. Muligheden for tæt-lav bebyggelse, som nævnes sidst i afsnittet er til stede, da det er fastslået i formålsparagraffen.

Afsnit 9

I forhold til Planloven forholder det sig sådan, at der ikke kan dispenseres fra bestemmelserne i lokalplanens formålsparagraf, § 1 og fra anvendelsesbestemmelserne i § 3.

I lokalplanens § 11 under Retsvirkninger står rigtignok, at Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mine klienter og undertegnede mener ikke, at en dispensation i relation til grundstørrelsen er væsentlig og dermed i strid med principperne i lokalplanen.

Dette forklares med, at der er udarbejdet et projekt, som er et tæt-lavt boligprojekt med 3 boligenheder, der overholder en bebyggelsesprocent på 30, og overholder alle formelle krav til omfang, placering og ydre fremtræden og parkeringskrav i h.t. lokalplanen.

Som følge af den disponering, der er foretaget, hvor de 3 boligenheder opføres sammenhængende med garager som mellembbygning, skal der jf. Byggelovens § 10A udarbejdes en udstykningsplan, hvilket også er tilvejebragt. Af denne fremgår, at den sydligste parcel på 751 m² overholder kravet om de 700 m², mens der skal dispenseres for grundstørrelsen for de to øvrige parceller. Den valgte disponering er netop valgt for at få "luft" mellem boligenhederne og dermed undgå en kompakt bebyggelse, som rent faktisk er mulig. I § 6 stk. 6.03 er det således antydnet, at "opføres bebyggelsen som sammenhængende huse kan der opføres et fælleshus på op til 150 m² med garager, redskabsrum, 1 gæsteværelse, fællesrum m.m." Bygherre ønsker ikke at opføre noget fælleshus, men har valgt en disponering som beskrevet.

På vegne bygherrer imødeses således en godkendelse på det ansøgte ejerboligprojekt, da dispensationen til grundstørrelsen må anses for at være mindre væsentlig.

Med venlig hilsen

Søren Nordby
Landinspektør

LandSyd

Landinspektører

Kronprinsensgade 68

DK 6700 Esbjerg

Tlf. 75121366 - Mob. 20162460

www.landsyd.dk - sn@landsyd.dk

NYHED

[] LandSyd I/S er [godkendt droneoperatør i Danmark](#)

Henrik Sylvestersen

Fra: Birthe Møller <bmol@varde.dk>
Sendt: 21. juli 2017 13:19
Til: Henrik Sylvestersen
Emne: Lokalplan 4, Lunddalsvej, Varde

Til Henrik Sylvestersen

Varde Kommune har modtaget forespørgsel vedrørende forståelsen af Lokalplan 4, Lunddalsvej, Varde. Forespørgslen går på antal boliger opført som tæt/lav, samt om vejareal skal fratrækkes inden bebyggelsesprocenten beregnes. Vi skal beklage den forholdsvis sene besvarelse.

Varde Kommunes jurist har gjort følgende bemærkninger:

Lokalplanen har følgende formulering:

4.02

"Mindste grundstørrelse fastsættes for åben-lav bebyggelse til 1000 m², og til 700 m² for tæt-lav bebyggelse, idet skræntarealer kan medregnes, hvis de indgår i grundarealet."

Der er ikke fastsat begrænsninger i antal boligenheder i lokalplanen. De eneste begrænsninger der er i lokalplanen for tæt-lav bebyggelse er, at grundstørrelse mindst skal være 700m² og at bebyggelsesprocenten maksimalt må være på 30 jf. pkt. 6.01.

Endvidere fremgår det af § 5.02, at der minimum skal være 2 parkeringspladser pr. boligenhed, hvilket selvfølgelig også sætter begrænsninger for hvor meget man kan bebygge.

Med hensyn til spørgsmålet om hvorvidt vejarealet skal fratrækkes inden beregning af bebyggelsesprocenten, er svaret at det skal det ikke i udgangspunktet, jf BR15 Bilag 1 (Beregningsregler) punkt B.1.1.2 stk. 3

Jeg håber ovenstående er svar på jeres spørgsmål.

Venlig hilsen

Birthe Møller
Erhvervscenter Bolig
Varde Kommune