

Varde Kommune
Plan og Byg
planogbyg@vardekommune.dk
Att: Ane Volf
anvo@varde.dk



Deres ref.

Esbjerg, den 29. nov. 2017
J.nr. 20161063\uh

Dispensation til udstykning af matr.nr. 11a Vandflod

På vegne af ejeren af ejendommen matr.nr. 11a. Vandflod By, Oksby, Hedvig Bertelsen, skal jeg hermed ansøge Varde Kommune om dispensation til udstykning af 8 sommerhusgrunde i strid med den gældende deklaration for området, tinglyst den 14/7 2000, lbnr. 15274-50.

I overensstemmelse med deklarations 7. afsnit, ansøges der om dispensation til en udstykning, der i højere grad end deklarationens udstykning, er forenelig med områdets karakterer og tilgodeser områdets kulturhistoriske interesser, uden at det vil være til væsentlig gener for de omboende.

Der ansøges således om dispensation til en udstykning som vist på vedlagte udstykningsforslag, dateret den 4/10 2017.

For at sikre den højere grad af indpasning, foreslås det tillige, at vedhæftede deklaration tinglyses som erstatning for den eksisterende deklaration af 1/7 2000.

Vedhæftede udstykningsforslag dateret den 4/10 2017 samt nedennævnte vilkår, forventes primært at medføre:

- Større trafiksikkerhed ved at flytte en overkørslen væk fra krydset Fyrvej/Sdr. Vasevej,
- Bedre mulighed for disponering af opholdsarealer på de enkelte grunde,
- Visuel bedre adskillelse mellem den bevaringsværdige, tidligere strandfogedgård og de nye sommerhusgrunde,
- Tilføje området en landskabelig og visuel identitet,
- 2 nye sommerhusgrunde i området. Grundene vil ligge nord for eksisterende sommerhuse på Kringsvej.

Følgende vilkår, heraf en række medtaget fra den gældende deklaration, foreslås til erstatning for den eksisterende deklaration.

Med venlig hilsen

Uffe M. Holm
Landinspektør
75 12 13 66
uh@landsyd.dk

1. Udstykning.

- 1.1 Udstykningen skal foretages i overensstemmelse med vedhæftede udstykningsforslag, dateret den 4/10 2017.

2. Vejadgang

- 2.1 Adgangen til de udstykkede grunde skal ske ad en 6.00 m br. pr. fl. vej, som vist på udstykningsforslaget, dateret 4/10 2017, der i forbindelse med udstykningen optages på matrikelkortet og anlægges i marken som en grusvej i gule og/eller brunnuancer.
- 2.2 Der skal anlægges min. 2 parkeringspladser pr. sommerhus. Parkering må ikke finde sted på den private fællesvej.
- 2.3 Fremtidige ejere af de parceller, der berøres af de på vedlagte tinglysningsrids viste oversigtsarealer, er pligtige at drage omsorg for, at der på de angivne oversigtsarealer hverken varigt eller midlertidigt forefindes genstande af enhver art af større højde end 0,80 m over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinjer. Denne bestemmelse gælder ikke sne.
- 2.4 Veje skal være åbne for passage for almenheden, men kun for gående færdsel.
- 2.5 Inden byggeri kan tillades på parcellerne, påhviler det udstykkeren at forestå udførelsen af vejanlægget efter et, af Varde Kommune godkendt, vejprojekt.
- 2.6 Vejanlæggenes ren- og vedligeholdelse forestås af grundejerne i henhold til bestemmelser i Lov om private fællesveje.
- 2.7 I forbindelse med udstykningen af delarealerne 2, 3, 4, 5, 6, og 7, erklærer undertegnede ejer af matr.nr. 11a hver ved gensidig færdselsret ad den 6.00 m brede pr. fl. vej for førnævnte delarealer over hinandens ejendomme.

3. Bebyggelsens placering

- 3.1 På hver af parcellerne 2-9 må kun opføres en enkelt beboelse med tilhørende garage (carport) og udhus samt et gæstehus på maksimalt 20 m². Udhuse skal sammenbygges med beboelseshuset, gæstehuset eller garagen (carport). Der kan således maksimalt opføres 3 bygninger på hver ejendom. Opmærksomheden henledes på, at gæstehus kun må indeholde værelse med bad og toilet.
- 3.2 Bebyggelse med stråtag skal placeres mindst 10 m fra skel og vejmidte og mindst 2,5 m fra hedebræmmen beskrevet i afsnit 5. samt defineret ved byggefelter på udstykningsforslaget dateret 29/11 2017. Hvis taget udføres så konstruktionen kan klassificeres til at overholde brandkrav fastsat i bygningsreglementet, kan bebyggelsen placeres nærmere skel, dog mindst 5 m fra skel.

4. Bebyggelses udformning

- 4.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15 %.
- 4.2 Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med en udnyttet tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 3 m og den samlede højde må ikke overstige 6,5 m målt fra eksisterende terræn.
- 4.3 Der må ikke anvendes plastmaterialer på bygningens yderside, dvs. hverken til beklædningsbrætter, vinduer, tagrender eller andet.
- 4.4 Facader skal udføres som enten blank mur eller i brædder af træ i min. 2 cm tykkelse.

- 4.5 Facader i blank mur skal fremtræde i egnskarakteristiske mursten i brune og/eller rødlige nuancer.
- 4.6 Facader i brædder af træ skal males i mørke jordfarver i enten sort, mørkebrun eller skiferblå.
- 4.7 Tage skal beklædes med stråtag uden kragetræer men som symmetrisk saddetag med en hældning på 40-50°. Altaner skal holdes under tagfladen og der må ikke etableres tagterrasser. Der må gerne isættes tagvinduer og opsættes kviste og laves mindre sammenbygninger i tagpap. Der må ikke isættes rytterlys.

5. Ubebyggede arealer

- 5.1 Haveanlæg med græs samt inventar i form af faste terrasser, legeredskaber, flagstænger og lignende samt plankeværk og andre hegnstyper skal placeres indenfor byggefeltet, dog ikke mere end 7,5 m fra bebyggelsen.
- 5.2 Udenfor terrasser må der ikke etableres områder med belægninger i asfalt, betonstøbte flader, granitskærver, perlegrus, stennel og lignende materialer. Øvrige arealer må udelukkende befæstes med græs og med stabilgrus i gulbrune nuancer.
- 5.3 Forud for ibrugtagning af det enkelte sommerhus, skal der etableres en min. 10 m bred hedebræmme i nord-sydgående retning og min. 5 m i øst-vestgående retning, men en placering i princippet som vist på udstykningsforslaget, dateret den 4/10 2017.
- 5.4 Hedebræmmen skal gives en organisk form og må ikke få karakter af en vold.
- 5.5 Hedebræmmen skal udføres med en varierende højde på min. 1 m og på enkelte udvalgte steder op til 2 m over eksisterende terræn.
- 5.6 Hedebræmmen skal af den enkelte grundejer tilplantes samt vedligeholdes med sandhjalme, marehalm, lyng og lign. mindre dværgbuske.
- 5.7 Der må ikke plantes træer på hedebræmmen og opvækst af træer skal fjernes af den enkelte grundejer.
- 5.8 Udenfor hedebræmmen må der på hver grund plantes 2 grupper af 3 fyrretræer. Fyrretræer skal beskæres, således de ikke får en højde på mere end 4 m fra eksisterende, naturligt terræn.
- 5.9 Hedebræmmens placering og udformning skal godkendes af ejeren af delareal 1 af matr.nr. 11a Vandflod samt af Varde Kommune.

6. Vandforsyning, tekniske anlæg og afløb

- 6.1 Vandforsyning skal ske fra Oksby og Ho vandværk.
- 6.2 Nedsivningsanlæg skal placeres i overensstemmelse med Varde Kommunes anvisninger. Nedsivningsanlæg må, såfremt øvrige afstandskrav er overholdt, gerne placeres i hedebræmmen.
- 6.3 Den til enhver tid værende ejer af delareal 1 af matr.nr. 11a, skal gives ret til at have sit jordvarmeanlæg liggende, samt på forlangende og mod fuldretablering af hedebræmmen, gives ret til at opgrave og efterse anlægget.

7. Grundejerforening

- 7.1 Ejere af grundene er pligtige til at være medlem af den grundejerforening, der dækker området.
- 7.2 Foreningens vedtægter skal være godkendt af kommunalbestyrelsen og indeholde bestemmelser om, at foreningen har indseende med at de i nærværende deklaration indeholdte bestemmelser overholdes, samt at det påhviler foreningen at forestå vedligeholdelsen af vejanlægget og forlods afholde alle omkostninger i forbindelse hermed.

8. Dispensation og påtaleret

- 8.1 Påtaleretten overfor overtrædelse af denne deklaration tilkommer Varde Kommunes Kommunalbestyrelse samt den til enhver tid værende ejer af parcellerne 1-9 som vist på vedhæftede udstykningsforslag dateret den 29/10 2017.
- 8.2 Varde Kommune vil være berettiget til at indrømme sådanne lempelser og afvigelser, som findes foreneligt med kvarterets karakter, og som ikke vil være til væsentlig gene for de omboende.
- 8.3 Alle spørgsmål vedr. deklarationens fortolkning afgøres af kommunalbestyrelsen, hvis fortolkning grundejerne er pligtige til at underkaste sig.
- 8.4 Overtrædes deklarationens bestemmelser, og bringes forholdene på stedet ikke efter en påtaleberettigets påtale indenfor en nærmere angiven frist i overensstemmelse med bestemmelserne, er kommunalbestyrelsen eller 2 påtaleberettigede berettiget til at lade de nødvendige arbejder udføre på ejerens eller brugerens regning.

9. Tinglysning

- 9.1 Ovenstående deklaration tinglyses servitutstiftende på matr. nr. 11a Vandflod by, Oksby, Varde Kommune, idet der med hensyn til de på ejendommene hvilende pantehæftelser og servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen.