

I henhold til aftale og behageligt møde, fremsendes hermed bemærkninger til indsigelser i forbindelse med naboorienteringen vedr. forespørgsel om udstykning af matr.nr. 1 In, Henne by, Henne.

Endvidere er argumenter for udstykning og problemstillinger i denne sag kort beskrevet efterfølgende.

Ønsket om udstykning sker på vegne af mine forældre Anna og Carlo Frederiksen. Begge mine forældre er i starten af 80'erne. Familien har gennem 3 generationer og i mere end 50 år boet og drevet pension Klitgården (Porsevej 19) og Carlo Frederiksen haft virke som Klitfoged i 25 år. Derfor er tilknytningen til området naturligvis stor. Såfremt udstykningen kan gennemføres, ønsker de efterfølgende at afhandle sommerhuset Refugio (Porsevej 15A), som i modsætning til sommerhuset Klithuset, ikke er renoveret og som kræver meget vedligeholdelse. Sommerhuset Klithuset ønskes at beholdes i familiens eje.

Jeg har følgende bemærkninger til indsigelserne:

Jeg har pr. telefon kontaktet Jane og Torben Axelgaard. Jeg er tidligere ejer af, og har solgt dem nabohuset Porsevej 17. I den forbindelse gjorde jeg dem klart, at jf. den gældende lokalplan (07.02.L02) ville nabohuset (Klithuset, Porsevej 15B) forblive i dets nuværende udformning og dimensionering. Deres indsigelse mod udstykningen er alene begrundet med frygt for deres udsigt mod havet mod vest. De ønsker i særdeleshed ikke, at et evt. erstatningsbyggeri placeres tættere på det nordlige skel. Jf. udstykningsforslaget og matriklen generelt set, vil et nybyggeri ikke kunne fratage dem deres udsigt mod vest efter gældende regler med 5 meters afstand til skel, såfremt man forudsatte at ejendommen ikke var beliggende på en klittop og med de restriktioner det indebærer.

Jeg betragter derfor Jane og Torben Axelgaards indsigelse værende for vag, idet den ikke er begrundet yderligere.

Marga Niensens (Enebærvej 6) indsigelse er mere fyldestgørende. Marga har tidligere gjort indsigelse mod opførelse af Porsevej 17. Efter ansøgers overbevisning og grundet kendskab til hendes ejendom, bunder indsigelsen i frygten for endnu et udlejnings sommerhus (Som Porsevej 17) som nærmeste nabo og med mindre privatliv til følge. Ansøger erklærer sig i øvrigt enig i, at den valgte udstykning af Porsevej 8 og Porsevej 10 bør tjene til skræk og advarsel. Der gøres dog opmærksom på, at ansøgte udstykning ikke kan sammenlignes, idet husenes indbyrdes placering er væsentlig anderledes.

Grundet nedenstående afsnit, mener ansøger ikke, at Margas indsigelse er berettiget, idet udstykningen ikke ændrer på de fysiske forhold for Porsevej 15B (Klithuset), naboejendommen til hendes sommerhus på Enebærvej 6.

Klithuset (Porsevej 15 B) er fastslået beliggende på en klittop. Hvilket er ensbetydende med – Jf. lokalplan 07.02.L02 pkt. 6.07, at der ved erstatning byggeri (nybyggeri), tages udgangspunkt i udformning og dimensionering af det oprindelige sommerhus. Dette er ansøger naturligvis bekendt med og accepterer. Såfremt klagerne ikke finder dette fyldestgørende, er ansøger naturligvis villig til at lade en deklaration tinglyse med kommunens ordlyd og efter klagers ønske. Eksempelvis at erstatningsbyggeri ikke må opføres tættere mod det nordlige skel end nuværende byggeri.

Jeg har endvidere følgende argumenter og problemstillinger i denne sag:

I forbindelse med udstykning af sommerhusgrunden Porsevej 17, bliver sommerhuset Klithuset degraderet til et annek og får tildelt hus nr. 15B og sommerhuset Refugio nr. 15A.

Carlo Frederiksen skriver i den forbindelse en indsigelse til kommunen og argumenterer imod dette. Blandt andet bliver det anfægtet, at det først opførte sommerhus Klithuset bliver annekset

og at dette ligeledes repræsenterer den største værdi, idet der er udsigt til havet. Denne skrivelse er aldrig blevet besvaret.

Vi søger om udstykning på baggrund af Porsevej 8 og 10, som i 2002 får tilladelse til udstykning af deres sommerhuse Bjerghytten og Lønnebo. Grunden er på 1670 m² og hovedparten af arealet er klit. Grunden opdeles i 2 matrikler på henholdsvis 830 m² og 840 m² og de 2 eksisterende sommerhuse nedrives og 2 nye sommerhuse på henholdsvis 83 m² og 84 m² opføres. Daværende gældende lokalplan nr. 45 foreskriver 10 % bebyggelse og minimums grund størrelse på 1500 m². Der er endvidere dispenseret for afstand til skel og mellem husene.

Afslaget på udstykningen i 2004 baseres primært på planloves bestemmelser, til trods for, at der ved husenes opførelses år i henholdsvis 1936 og 1957 ikke eksisterer en planlov og derfor ikke var i strid med lovgivningen.

Efter afslag på udstykning renoveres Klithuset med ny udvendig beklædning, isolering, vinduer mv. Dette er et yderst tidskrævende arbejde på et sommerhus fra 1936 og omkostningerne beløber sig til ca. kr. 375.000,-. Kun vedligehold af eksisterende sommerhus var tilladt af kommunen og ikke et erstatningsbyggeri. Et erstatningsbyggeri på 43 m² ville kun have kostet marginalt mere.

Sagen kan ikke skabe præcedens for andre sommerhuse i området. Eneste ejendom, som er ansøger bekendt, er Blåbærvej 4 og 6. Til dette hus er et tilhørende annek (Blåbærvej 6) indeholdende køkken og bad. I forbindelse med salg af nærværende ejendom i 2005 er annekset på 24 m² betegnet som udhus. Dette er i 2007 nedrevet og genopført – nu med status som annek og på 28 m². Blåbærvej 6 har i forbindelse med deres erstatningsbyggeri ikke ansøgt herom (Er bekræftet af bygherre), idet svaret burde have været samstemmende – Kun vedligehold af eksisterende udhus/anneks tillades og ikke et erstatningsbyggeri.

På Blåbærvej 4 og 6, er der endvidere kun anført 1 byggeret på ejendomsvurderingen.

Der er på Porsevej 15A og 15B påført 2 byggeretter på ejendomsvurderingen.

Det fremgår i skrivelse fra Ribe amt (dateret 29.04.1970), at der godkendes tilbygning til både sommerhuset Kilthuset og Refugio. De betegnes som 2 selvstændige sommerhuse.

Begge huse har selvstændigt kloakanlæg og der er gennem alle år betalt 2 gange medlemskontingent til grundejerforeningen.

Begge huse har både før og efter mine forældres ejertid fra 1993 været tilmeldt Købmand Hansens feriehusudlejning som 2 selvstændige sommerhuse og lejeindtægten er indberettet således til Skat.

En udstykning vil kun i begrænset omfang (nybyggerfri på Refugios grund) ændre de fysiske forhold for ejendommen.

Jeg står naturligvis til rådighed for uddybning og evt. spørgsmål til ovenstående.

Med venlig hilsen

Steffen Frederiksen

Bøgevej 4, 6840 Oksbøl

Mobil - 71724110

Mail - sre@estate.dk

