

Varde Kommune
Bytoften 2
6800 Varde

Byggesagsnr. 16-1889

Varde, den 10. juni 2016
J.nr. 2016100787\reb

Ansøgning om dispensation og retlig lovliggørelse af sommerhusbyggeri

På vegne af grundejer Per Daugaard ansøges hermed om dispensation og retlig lovliggørelse for terrænregulering og placering af byggeri på matr. nr. 58al Vandflod By, Oksby beliggende Sandtoftevej 1, Blåvand foretaget i strid med lokalplan 05.01.L06. Der henvises til de tidligere fremsendte koteplaner og snit af. 20. maj, der viser situationen før og efter byggeriet og terrænreguleringen. Den nuværende situation er baseret på opmåling foretaget af LandSyd og før situationen er baseret på den landsdækkende højdemodel.

Per Daugaard modtog byggetilladelse 22. februar 2016 og modtog d. 17. maj standsningsmeddelelse, da der er foretaget større terrænregulering end tilladt i lokalplan 05.01.L06. Per Daugaard erkender at have fjernet en klit, hvor huset er under opførelse og fordelt materialet i volde langs nabogrundene efter aftale med de berørte naboer.

Byggeriet af sommerhuset er langt i byggeprocessen, der er støbt, rejst vægge og påbegyndt taglægning som nedenstående foto taget 20. maj 2016 illustrerer.



Det vil således medføre store økonomiske konsekvenser for bygherren, hvis byggeriet forlanges fysisk lovliggjort, da byggeriet efter hans udsagn allerede har kostet mere end 500.000 kr.

I oktober 2015 modtog Varde Kommune en klage over at der blev foretaget terrænregulering på stedet - denne klage blev der så vidt vides ikke fulgt op på. Da Per Daugaard erhverver ejendommen medio december 2015 og han ser, at der allerede er foretaget terrænregulering på stedet tror han således ikke at dette er i strid med reglerne og tror derfor også at han må regulere terrænet. Klagen fra oktober 2015 bliver så vidt jeg kan vurdere, heller ikke anvendt i forbindelse med byggesagen, hvilket ville have været hensigtsmæssigt.

Per Daugaard var således i god tro, da han foretog terrænreguleringen, og han har samtidig misforstået lokalplanens bestemmelser om terrænregulering. Han har placeret byggeriet lavt for ikke at påvirke området og voldene langs skel er ligeledes etableret for at mindske byggeriets påvirkning på området. Han har ligeledes forsøgt at bevare mest muligt af den eksisterende beplantning på grunden. Han regulerer gerne terrænet tilbage, så vidt det kan lade sig gøre, og/eller reetablerer den fjernede klit andetsteds på grunden, hvis blot det kan undgås, at selve byggeriet skal fysisk lovliggøres.

Det skal bemærkes, at Per Daugaard er ikke en professionel bygherre og jeg mener sagsbehandleren kommer lidt for nemt om ved myndighedsbehandlingen ved at skrive følgende i byggetilladelsen:

"Arbejderne skal udføres i overensstemmelse med relevante privat retlige servitutter, bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder især BR10, lokalplan 05.01.L06, bebyggelsesdeklarationer, byplanvedtægt og autorisationslovgivningen. Det bemærkes at det alene er bygherrens ansvar at disse bestemmelser overholdes. Bygningsmyndigheden har således ikke vurderet, om de oplyste konstruktioner m.m. opfylder disse krav, herunder om de har den fornødne styrke og stabilitet."

Hvordan kan det være bygherrens ansvar alene at overholde alle disse bestemmelser? Per Daugaard har handlet i god tro og har med rette forventet, at Varde Kommune havde foretaget vurdering efter Bygningsreglementets kapitel 2.

Hvis Varde Kommune i denne sag havde efterspurgt materiale fra bygherren med på koter på grund og byggeri, før og efter byggeriet, var denne sag aldrig kommet så vidt, da projektet så var blevet tilpasset inden skovlen blev sat i jorden. Det stiller bygherren i en urimelig situation, hvor han selv forventes at vide alt om byggelovgivningen og andre relevante lovgivninger, mens kommunen kan fraskrive sig ethvert ansvar.

Konklusion:

Per Daugaard ser således meget velvilligt på at rette op på terrænreguleringen på grunden efter kommunens anvisning, hvis blot ikke byggeriet skal fysisk lovliggøre selve byggeriet. En fysisk lovliggørelse vil medføre meget store økonomiske omkostninger for bygherren, der ikke vil stå mål med overtrædelsens omfang og karakter.

Med venlig hilsen



Rasmus Elmann Berentzen
Landinspektør
76 52 11 09 - 29 26 93 31 - reb@landsyd.dk

Tillæg om - Ansøgning om dispensation og retlig lovliggørelse af sommerhusbyggeri – byggesag 16-1889

Jeg vil her supplere den egentlige ansøgning, som er udarbejdet af LandSyd.

Jeg er naturligvis ked af, at mit sommerhusbyggeri er sat i stå, men jeg håber nu, at vi kan finde en løsning, så byggeriet kan retligt lovliggøres.

Ved standsningsmeddelelsen den 17. maj anførte Varde Kommune to forhold, som ikke var i orden –

1. At der er opført sandvolde i skel
2. At der er fjernet en sandklit

Jeg erkendte begge forhold på besigtigelsesmødet.

Jeg vil gerne gøre opmærksom på, at der allerede ved købet af grunden var etableret sandvold i skel mod syd. Jeg har blot fortsat etableringen af sandvolde i skel mod vest efterfølgende uden nærmere tanke for at dette ikke var lovligt.

Det fremgår af det vedlagte luftfoto fra 1954, at grunden på dette tidspunkt lå ret åben rent beplantningsmæssigt og med en mindre og bar sandklit centralt på grunden. Det fremgår også af lokalplan 05.01.L06 at området netop er kendetegnet ved små klitdannelse af flyvesand – typisk dannede ved at vegetation bremser det flyvende sand. Dette passer fint med luftfoto fra 1954, hvor der ses vegetation på bagsiden af klitten.

Jeg er naturligvis indstillet på at ændre sandvoldene

- enten ved at sandet fjernes fra grunden,

-jævne sandet ud på grunden

- eller placeret samlet et andet sted på grunden som en erstatningsklit for den fjernede. Placeringen kunne udpeges i et samarbejde med Varde Kommune.

Jeg mener at det var tilfældigheder, som for godt 50 år siden gjorde at klitten dannedes hvor den gjorde, og at det landskabsmæssigt kunne "reddes" ved at genetablere den – blot et andet sted på grunden.

Da jeg modtog byggetilladelsen troede jeg, at det overordnet var vurderet om placeringen af sommerhuset var i orden, idet jeg i min ansøgning om byggetilladelse havde angivet husets placering på grunden.

Jeg har ved placeringen af huset søgt, at tage hensyn til de 5 overordnede formål for lokalplanen – især at sikre, at nybyggeri tilpasses i respekt for områdets gårde og arkitektur – hvilket jeg mener er lykkedes med valget af bygningstype, tag, vinduer og farver - og at sikre områdets åbenhed og kig mod havet gennem byggeri og beplantning i det åbne land.

Netop på grund af det sidste valgte jeg, at placere huset lavt fremfor at placere det højest muligt, med muligheden for selv at få havudsigt.

Jeg håber at vi kan finde en ordning, så der kan opnås retlig lovliggørelse af byggeriet, og naturligvis er jeg indstillet på at vi sammen finder den bedst mulige kompensation for hhv. sandvolde og for klitten.

Venlig hilsen

Per Daugaard