

Sendt pr. mail  
 Varde Kommune  
 Bytoften 2  
 6800 Varde

Att. Plan og Byg

03.12.2015  
 J.nr.: 20017

### Ansøgning om politisk principgodkendelse for igangsættelse af lokalplanproces

Som advokat for

- **Alice Skals Nielsen**, ejer af ejendommen beliggende matr. nr. 10ay, Vestslugen 9, 6857 Blåvand,
- **Andreas Johannes Peter Gydesen**, ejer af ejendommen beliggende matr. nr. 10az, Vestslugen 11, 6857 Blåvand,
- **Aage Nielsen og Anne Marie Nielsen**, ejere af ejendommen beliggende matr.nr. 10 aq, Vestslugen 15, 6857 Blåvand samt
- **Ole Kirk Kristiansen og Anne Birgitte Frees**, ejere af ejendommen beliggende matr.nr. 10ar, Vestslugen 17, 6857 Blåvand

skal jeg herved ansøge Varde Kommune om politisk principgodkendelse for igangsættelse af lokalplanproces for området afgrænset af deklaration 444/73, tinglyst den 22. juni 1973 bestående af i alt 10 parceller.

Varde Kommune anmodes således om at igangsætte en proces med henblik på udarbejdelse af lokalplan, der muliggøre en fremtidig udstykning for en del af deklarationsrådets ejendomme. Dette vil efterfølgende ske i tæt samarbejde med en teknisk rådgiver, der vil bistå ansøger med udarbejdelse af rammerne for lokalplanens indhold mv.

Til dokumentation for ovennævnte ejerforhold vedlægges udskrift af tingbogsattest for ovennævnte ejere (Bilag 1).

#### Baggrund

Der påhviler ovennævnte ejere en tinglyst deklaration af 22. juni 1973 (Bilag 2), som fastsætter en udstykningsplan for udstykning til sommerhusbebyggelse. Denne deklaration begrænser imidlertid ejerens mulighed for videreudstyknings af deres grunde.

Deklarationen gør det således umuligt for den enkelte grundejer med en grundstørrelse på over 5.000 m<sup>2</sup> at udstykke grunden i 2 eller flere parceller med henblik på salg eller mulighed herfor, ligesom der påhviler de enkelte grundejere en usædvanlig høj grundbeskatning for arealer, der stort set er uanvendelige.

Det drejer sig om følgende matrikler:

- Matr. nr. 10ay, Vestslugen 9, der udgør et samlet areal på 5.439 m<sup>2</sup>, heraf vej på 285 m<sup>2</sup>
- Matr. nr. 10az, Vestslugen 11, der udgør et samlet areal på 5.439 m<sup>2</sup>, heraf vej på 270 m<sup>2</sup>

WINSLØW  
 ADVOKATFIRMA

CVR-nr. 28192681

GAMMEL STRAND 34  
 POSTBOKS 1132  
 1009 KØBENHAVN K

TLF: (+45) 3332 1033  
 FAX: (+45) 3393 9701

WIN@WINLAW.DK  
 WWW.WINLAW.DK

Anne Støtt Hansen  
 Advokat

MARCALLIANCE   
 FOR GLOBAL LAW  
 & TAX PRACTICES

- Matr. nr. 10aæ, Vestslugen 13, der udgør et samlet areal på 5.439 m<sup>2</sup>, heraf vej på 285 m<sup>2</sup>
- Matr. nr. 10aq, Vestslugen 15, der udgør et samlet areal på 5.516 m<sup>2</sup>, heraf vej på 304 m<sup>2</sup>
- Matr. nr. 10ar, Vestslugen 17, der udgør et samlet areal på 5.515 m<sup>2</sup>, heraf vej på 279 m<sup>2</sup>
- Matr. nr. 10aø, Vestslugeb 19, der udgør et samlet areal på 5.516 m<sup>2</sup>, heraf vej på 210 m<sup>2</sup>

Ved siden af ovennævnte deklarationsområde, er der lyst en tilsvarende deklaration af 18. juni 1973 (Bilag 3), der omfatter deklarationsområde 452/73, bestående af i alt 5 parceller, hvoraf 2 af parcellerne udgør et grundareal på mere end 5.000 m<sup>2</sup>, herunder:

- Matr. nr. 10av, Vestslugen 5, der udgør et samlet areal på 5.892 m<sup>2</sup>, heraf vej på 320 m<sup>2</sup>
- Matr. nr. 10ax, Vestslugen 7, der udgør et samlet areal på 5.932 m<sup>2</sup>, heraf vej på 374 m<sup>2</sup>

På anfordring fra Varde Kommune har ejeren af ejendommen beliggende matr. nr. 10ay, Vestslugen 9 rettet henvendelse til ovennævnte grundejere omfattet af deklarationsområde 444/73 og 452/73 med henblik på tilslutning til at ansøge Varde Kommune om opstart af lokalplansproces med det formål at bl.a. ophæve deklarationens bestemmelser, herunder forbud mod udstykning.

4 ud af ovennævnte 8 grundejere har tilsluttet sig den videre proces, herunder at ansøge Varde Kommune om opstart af lokalplansproces.

For så vidt angår deklarationsområde 444/73 er der i alt 4 ud af 6 grundejere, der har tilsluttet sig den videre proces, hvorefter denne ansøgning alene vedrører deklarationsområde 444/73, tinglyst den 22. juni 1973.

Oversigtskort/ matrikelkort vedlægges (Bilag 4).

#### **Rammeområdet**

Deklarationsområdet 444/73, hvori ovennævnte ejendomme er beliggende, er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser, delområdet 05.01.S01.

Området er udlagt til sommerhusområdet i Blåvand med en mindste grundstørrelse på min. 1.500 m<sup>2</sup> eksklusiv klitfrende arealer samt vej-og stiarealer.

Der forligger ikke lokalplan for området, selvom der i dag er relativt store sommerhusområder i Blåvand der er lokalplanlagt med det formål at fastlægge rammerne for udstykning og bebyggelse mv.

Lignende områder, som i dag er lokalplanlagt, har således fået fastlagt rammer for udstykning af sommerhusgrunde ned til 2.500 m<sup>2</sup>. Nogle af lokalplanerne fastsætter endda udstykningsplaner med en nettogrundstørrelse på under 2.500 m<sup>2</sup>.

Af eksempler kan nævnes følgende:

- Lokalplan nr. 02.002.78 - august 1978
- Lokalplan nr. 02.006.83 - november 1984
- Lokalplan nr. 02.014.91 - december 1991
- Lokalplan nr. 02.015.92 - januar 1992
- Lokalplan nr. 02.019.96 - april 1996
- Lokalplan nr. 02.013.97 - oktober 1997
- Lokalplan nr. 05.01.L13 - maj 2013

Samtlige ovennævnte lokalplaner giver i mere eller mindre grad grundejere mulighed for at udstykke større arealer i mindre parceller på omkring 2.500 m<sup>2</sup>.

Derudover er den gennemgående holdning i lokalplanerne, at en mindste grundstørrelse på 2.500 m<sup>2</sup> ikke forringer området karakter, herunder de bevaringsværdige og rekreative arealer.

Samtidig ses det at et gennemgående formål i lokalplanerne tydeligt har været at frigøre grundejerne fra lignende servitutbestemmelser (som den omhandlede deklaration 444/73) der netop indeholder gamle udstykningsplaner og et generelt forbud mod udstykning i området.

#### Områdets fremtidige anvendelse

Som anført ovenfor er ansøgers grunde mere end dobbelt så store end mindste grundstørrelsen på 1.500 m<sup>2</sup> i henhold til kommuneplanen.

Ved udarbejdelse af lokalplan for området, er det i det væsentligste ansøgers ønske, at lokalplanen har til formål, at fastlægge rammerne for udstykning og bebyggelse af en del af sommerhusområdet, således

- at sikre mulighed for udstykning og ny sommerhusbebyggelse i området,
- at ny bebyggelse udformes i harmoni med landskabet og den omgivende bebyggelse,
- at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens placering, for bebyggelsesgraden og bebyggelsens udformning,
- at deklaration, tinglyst den 22. juni 1973 inden for området ophæves til fordel for bestemmelser for udstykning, bebyggelse mv. for området,

Det er ansøgers overordnede opfattelse at området er egnet til yderligere udstykning, idet udstykningen på ingen måder væsentligt påvirker området karakter, så længe lokalplanen medvirker til i øvrigt at bevare naturen i området som "*fri uspolet natur*".

Dertil kommer, at der i dag er etableret adgang fra Vestslugen til det eksisterende sommerhus, ligesom der forholdsvis let ville kunne etableres adgang til et nyt parcel fra Sydslugen, der allerede i dag fungerer som adgangsvej for flere sommerhusbebyggelser.

Ny bebyggelse på de udstykkede arealer bør ligesom de eksisterende bebyggelser være *trykket i terrænet* med lav bebyggelse i træ og græstørv på tag, således at ny bebyggelser fortsat er tro mod naturens i dæmpede farver. Desuden bør byggelinjerne indpasse i terrænet og så naturligt ind i landskabet som muligt.

Det er ligeledes ansøgers ønske at grunde til udstykning ikke udstykkes i mindre størrelser end min. 2.000 m<sup>2</sup> ekskl. vej-, sti- og klitfrende arealer.

Formålet med lokalplanen er således at give mulighed for udstykning af yderligere 4-6 sommerhusgrunde fra ejendommene beliggende;

- Matr. nr. 10ay, Vestslugen 9
- Matr. nr. 10az, Vestslugen 11
- Matr. nr. 10aæ, Vestslugen 13
- Matr. nr. 10aq, Vestslugen 15
- Matr. nr. 10ar, Vestslugen 17
- Matr. nr. 10aø, Vestslugen 19

Lokalplanen vil fortsat skulle sikre og bevare de eksisterende klitter og gennemgående landsskabsstrøg og sikre lys og luft i området.

Derudover er formålet naturligvis at sikre at evt. ny sommerhusbebyggelse i området og placering indpasses i landskabet og tilpasses de overordnede dispositioner af de tilgrænsende sommerhusområder.

Der vil med lokalplanen således i det væsentligste blive lagt vægt på at opretholde de naturskønne omgivelser til gavn for alle ejere og besøgende i området.


Lokalplanen ses i øvrigt at kunne rummes inden for kommuneplanens rammebestemmelser.

\*\*\*

Det er således vores håb, at denne ansøgning vil kunne behandles af planafdelingen, således at sagen kan blive forelagt Udvalget for Plan og Teknik til beslutning om igangsættelse af lokalplansproces på udvalgets møde den 17. december 2015 eller førstkommende udvalgmøde, den 20. januar 2016.

Måtte der være spørgsmål til ansøgningen, er I naturligvis velkomne til at kontakte mig for nærmere oplysninger.

Venlig hilsen



Anne Støtt Hansen  
ash@winlaw.dk  
tlf. 36 96 09 10

**Bilag:**

- Bilag 1: Tingbogsattester
- Bilag 2: Deklaration 444/73, tinglyst den 22. juni 1973
- Bilag 3: Deklaration 452/73, tinglyst den 18. juni 1973
- Bilag 4: Oversigtskort / matrikelkort