

Resumé af indkomne bemærkninger til Forslag til lokalplan 05.01.L06 – Bevarende lokalplan for del af Øster Oksby i Blåvand samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til lokalplan 05.01.L06 – Bevarende lokalplan for del af Øster Oksby i Blåvand, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Per Johansen (indkommet 20.10.2015)
2. Birthe og Flemming Nørgreen Mortensen (indkommet 01.11.2015)
3. Conny og Jørn Lund (indkommet 03.11.2015)
4. Peter Boe Christensen på vegne af boet efter Tage Folmer Damgaard (indkommet 03.11.2015)
5. Peter Boe Christensen på vegne af boet efter Svend Åge Christensen, samt på vegne af Søren Jensen og Bent og Kirsten Jensen vedrørende generelle bemærkninger (indkommet 03.11.2015)
6. Kurt Nielsen (indkommet 04.11.15)

Byggemulighed på matr. 42ak Vandflod by, Oksby

Per Johansen ønsker, at lokalplanen giver mulighed for at opføre et hus på matrikel 42ak, Vandflod By, Oksby. Per Johansen forklarer, at familien ikke har opdaget, at matriklen blev lagt i landzone i stedet for sommerhusområde for mange år siden. Varde Kommune gav 12. december 2013 tilladelse til at der kunne opføres et fritidshus på ejendommen. Sagen blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, som 23. oktober 2014 gav afslag på sommerhusbyggeri på matrikel 42 ak, med den begrundelse at det ville være i strid med de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, som skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne, at meddele tilladelse til det ansøgte på det pågældende sted.

Byrådets vurdering:

I forbindelse med behandlingen af de indkomne bemærkninger har Varde Kommune vurderet om det er muligt at justere lokalplanen, så der gives mulighed for at bygge på matrikel 42ak Vandflod by, Oksby. Ifølge planloven skal landzonen som udgangspunkt friholdes for byggeri, der ikke er nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Intentionen er at sikre grænsen mellem land og by. Da matriklen ikke ligger i forbindelse med den øvrige bebyggelse langs Tane Hedevej og da det i øvrigt i lokalplanen, under hensyn til det kulturhistoriske miljø, er fastsat, at der ikke må ske bebyggelse mellem de eksisterende ejendomme på sydsiden af Tane Hedevej, vurderes det ikke at være muligt at argumentere for, at der kan ses bort fra de restriktioner, der gælder for byggeri i det åbne land og gennem en lokalplan skabe mulighed for byggeri på matriklen.

En ændring af lokalplanen, der giver mulighed for at opføre en beboelse på ejendommen, vil forudsætte at lokalplanen sendes i fornyet høring.

Afledte justeringer:

Ingen

Servitutter

Per Johansen ønsker, at en vejadgang til en anden matrikel via hans grund tinglyses og indskrives i lokalplanen.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at vejadgang via en anden matrikel er et privatretligt spørgsmål, som normalt ikke vil indgå som en del af en lokalplans bestemmelser. I forbindelse med udstykning af matriklerne burde vejadgangen til matrikel 42aa via matrikel 42ak have været tinglyst, da der skal være vejadgang. Det vurderes, at det vil være hensigtsmæssigt, at vejgangen indskrives i en deklaration på matriklen.

Afledte justeringer:

Ingen

Byggelinier

Birthe og Flemming N. Mortensen undrer sig over betydningen af et '25 m' på kortbilag 4.

Birthe og Flemming N. Mortensen spørger til om bygningsreglementets regler for afstand til skel mv. gælder, hvor lokalplanen ikke definerer andre byggelinier.

Birthe og Flemming N. Mortensen ønsker at købe parcel 4 på Tane Hedevej 33 og ønsker, at byggelinien fra vestsiden til østsiden fastholdes til 12 m, så byggefeltet på grunden bliver så stort som muligt.

Peter Boe Christensen foreslår, at byggelinien mod Tane Hedevej fastlægges til 12 m i stedet for op til 20,5 som det ser ud på kortbilag 4.

Byrådets vurdering:

Det fremgår af lokalplanens punkt 6.2.2, at der ikke må opføres bebyggelse mellem den på kortbilag 4 viste byggelinje og skel til Tane Hedevej. Desuden fremgår det i lokalplanens redegørelse, at byggelinjerne for området som udgangspunkt er placeret 12 meter fra vejskel til sikring af åbenheden omkring Tane Hedevej – samtidig med at der på kortbilag 4 er markeret en afstand på 25 meter. Byggelinjen er som udgangspunkt på 12 meter, hvilket vil sige at byggelinjen nogle steder udvides i forhold til egnskarakteristiske gårde og bygninger i bedre byggeskik – som lokalplanen også foreskriver i redegørelsen. Det vurderes dog, at de anførte 25 m på kortbilag 4 er en fejl og at teksten bør fjernes. Jævnfør Birthe og Flemming N. Mortensens medsendte plantegning udvides byggelinjen fra 12 meter i vest til 20,5 meter i øst på parcel 4 på Tane Hedevej 33 – grundet den eksisterende bygning i bedre byggeskik. Det vurderes, at byggelinien på ejendommen Tane Hedevej 33 kan indskrænkes, så den følger facadelinierne på bygningen i bedre byggeskik og i øvrigt 12 m på den resterende del af ejendommen. I de tilfælde hvor lokalplanen ikke foreskriver andre byggelinjer, da gælder bygningsreglementets retningslinjer, hvilket er 5 meter til skel og vejskel for hårdt tag og 10 meter for stråtag i sommerhusområder, medmindre deklarationer på matriklen foreskriver andet.

Afledte justeringer:

De 25 meter, der er anført på kortbilag 4, rettes til 12 meter.

Byggelinien Tane Hedevej 33 ændres, så den følger facadelinierne på bygningen i bedre byggeskik og i øvrigt 12 m på den resterende del af ejendommen.

Tidligere tilladelser

Conny og Jørn Lund undrer sig over, at de tidligere har fået afslag på en mindre balkon ud mod Tane Hedevej. *Conny og Jørn Lund* spørger hvorfor der kan gives tilladelse til en bygning overfor dem med en facadehøjde på langt over 5 m. *Conny og Jørn Lund* spørger hvorfor der er givet tilladelse til opførelse af en lagerhal på Tane Hedevej 44, når der tidligere er givet afslag på nr. 46, og når der i lokalplanen lægges vægt på åbne kig mod landskabet. *Conny og Jørn Lund* oplever, at den nævnte lagerhal ikke benyttes til landbrugsformål, men til lagerhal for en købmandsforretning, hvilket *Conny og Jørn Lund* ikke mener er i overensstemmelse med lokalplanen.

Byrådets vurdering:

Ejendommen Tane Hedevej 21 ligger indenfor sommerhusområde i rammeområde 05.01.S01 i Kommuneplan 2013 med tilhørende bygningsregulerende bestemmelser, mens ejendommene på den anden side af Tane Hedevej ligger i landzone. I landzone gælder almindelige landzonebestemmelser. På ejendomme i sommerhusområder findes desuden ofte deklARATIONER, som lægger bindinger på ejendommens udnyttelse, udformning af byggeri herunder facadehøjder mv. Disse forskellige bindinger kan forklare hvorfor der er forskel på mulighederne for at få tilladelse til diverse byggerier selv ved ejendomme på samme vej.

I forhold til maskinhuset Tane Hedevej 44 er der givet tilladelse i maj 2013. Tilladelsen er givet med udgangspunkt i ejendommens registrerede status som landbrugsejendom. Da maskinhuset er opført før det blev besluttet at udarbejde en lokalplan for området er der tale om byggeri, der på det tidspunkt var lovligt at opføre.

I forbindelse med flere ansøgninger om byggeri og nedrivning af ejendomme på Tane Hedevej besluttede Udvalget for Plan og Teknik 22.09.14 at udarbejde en lokalplan for at sikre det bevaringsværdige kulturmiljø i Øster Oksby, da nedrivning og utilpasset byggeri og beplantning kan svække og på sigt ødelægge det bevaringsværdige miljø.

Afledte justeringer:

Ingen

Restriktioner

Peter Boe Christensen forstår ikke hvorfor bygningen på hjørnet af Tane Hedevej og Sandtoftevej (Tane Hedevej 33) er kategoriseret som 'bedre byggeskik' i lokalplanen, når den ifølge *Peter Boe Christensen* er i meget dårlig stand. *Peter Boe Christensen* mener i øvrigt, at lokalplanforslagets § 7 medfører en så kraftig klassificering, at der kan være tale om udpegning af en bevaringsværdig bygning, og så planlovens § 49 stk. 2 kan finde anvendelse selvom der ikke er tale om egentlig bygningsfredning. *Peter Boe Christensen* ønsker, at der gives tilladelse til at den pågældende bygning fjernes og erstattes af et moderne sommerhus, da man så vil leve op til lokalplanens intention om at området skal fremstå som et sommerhusområde.

Peter Boe Christensen mener generelt, at lokalplanen er for rigid og streng i forhold til mulighederne for nedrivning og opførelse af et nyt sommerhus, og at lokalplanen ikke er rimelig i balancen mellem almenvællets interesser i forhold til opretholdelse af kulturgoder mv. og hensynet til de involverede lodsejere. Desuden mener *Peter Boe Christensen*, at lokalplanen indeholder for mange kompetencenormer, hvilket medfører usikkerhed for den enkelte grundejer.

Kurt Nielsen mener, at bopælspligten bør ophæves, og at den maksimale byggehøjde på 8,5 m bør fjernes, da der kun må bygges med 1 etage med udnyttet tagetage. Generelt mener *Kurt Nielsen*, at lokalplanen er alt for restriktiv, fx i forhold til at der kun må bygges på eksisterende sokkel, der bør

kunne benyttes nye isoleringsmaterialer og termovinduer. Ifølge Kurt Nielsen bør der ligeledes gives mulighed for at isætte større vinduer og kviste mod syd.

Byrådets vurdering:

'Bedre Byggeskik' er en byggestil og har ikke noget at gøre med standen på en bygning. Som tidligere beskrevet i forbindelse med lokalplanudkastet, så er bygninger i bedre byggeskik og egnetypiske gårde omfattet lokalplanudkastets § 7.1.1, der blandt andet siger, at de berørte bygninger ikke må nedrives uden Varde Kommunes tilladelse. Det er muligt indenfor lokalplanens rammer at tillade nedrivning af en bygning, hvor standen vurderes at være så alvorligt forringet, at det ikke vil være muligt at restaurere bygningen i et rimeligt forhold mellem økonomi og bevaringsinteresser. En sådan nedrivning vil altid skulle ske efter en konkret ansøgning medfølgende væsentlige argumenter. Lokalplanen hindrer således ikke, at der konkret kan gives tilladelse til nedrivning eller ombygning af bygninger på de berørte ejendomme.

Fra planloven:

§ 49: Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Stk. 2. Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder, jf. [§ 15](#), stk. 2, nr. 20

Ved eventuel nedrivning af bygningerne skal erstatningsbyggeri placeres og dimensioneres med udgangspunkt i de nedrevne bygninger og i øvrigt følge bestemmelserne for erstatningsbyggeri. Bestemmelserne vedrørende erstatningsbyggeri skal sikre, at nye bygninger tilpasses det eksisterende, bevaringsværdige kulturmiljø, og det vurderes, at det er muligt at opføre et moderne sommerhus med alle moderne faciliteter i disse rammer, hvorfor § 49 ikke ses at komme i anvendelse i dette tilfælde.

Det vurderes, at kompetencenormerne i lokalplanforslaget ligger indenfor rammerne herfor, når der er tale om en bevarende lokalplan.

Det vurderes, at den maksimale byggehøjde på 8,5 m bør fastholdes, da der ikke findes faste bestemmelser om maksimal etagehøjde og da der derfor vil kunne bygges meget høje bygninger i en etage med udnyttet tagetage, hvis bestemmelsen fjernes. På denne måde sikres området mod meget høje byggerier, som vil være i strid med det bevaringsværdige kulturmiljø.

Som det fremgår af lokalplanforslaget er det ikke nødvendigt, at erstatningsbyggeriet præcist følger den oprindelige bygnings sokkel, da rum- og energikrav kan være modstridende. Erstatningsbyggeri inden for kulturmiljøet kan således strækkes, forskydes og ændres i forhold til den oprindelige bygning under forudsætning af, at erstatningsbyggeriet fortsat skal formidle kulturmiljøets historie i forhold til byggestil og bebyggelsesstruktur.

Det vurderes, at bestemmelserne for bebyggelsens ydre fremtræden – herunder materialer, dimensioner mv. - sikrer de historiske bygningers bevaring samt tilpasningen af nybyggeri og ombygninger. Lokalplanens bestemmelser er tilpasset de forskellige delområder, således at der i de mest følsomme områder er forholdsvist stramme bestemmelser, mens der i de øvrige er mere løse bestemmelser, som dog også sikrer en arkitektonisk sammenhæng i området.

En kommune kan ikke ophæve bopælspligten på landbrugsejendomme. Øvrige forhold vedrørende bopælspligt reguleres af boligreguleringsloven.

Afledte justeringer:

Ingen

Lokalplanafgrænsning

Kurt Nielsen mener, at lokalplanens areal bør udvides, så området går helt ned til vandet.

Byrådets vurdering:

Lokalplanens afgrænsning mod havet er lagt som den er for at sikre sammenhængen mellem gårdene langs Tane Hedevej og det åbne og flade landbrugsland i tilknytning hertil. Det er vurderet, at afgrænsningen bør følge grusvejen Grønningen, der sammen med diget skaber en naturlig afgrænsning af lokalplanområdet. En udvidelse af lokalplanens afgrænsning vil betyde at der skal udarbejdes et nyt planforslag, der skal sendes i offentlig høring.

Afledte justeringer:

Ingen

Grundstørrelser

Kurt Nielsen håber, at Varde Kommune ikke giver mulighed for udstykning af små sommerhusgrunde i fremtiden, da turisterne kommer for den unikke og uspolerede natur samt de store sommerhusgrunde med god plads.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at det er vigtigt at sikre et varieret ferieudbud langs Vestkysten – herunder områder med store sommerhusgrunde. Lokalplanen ændrer ikke ved de hidtil gældende rammer for grundstørrelser i området.

Afledte justeringer:

Ingen

