

Resumé af indkomne bemærkninger forslag til lokalplan 05.02.L02 – sommerhusområder ved Vejers Strand samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af forslag til lokalplan 05.02.L02 – sommerhusområder ved Vejers Strand, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Bent Pedersen (indkommet før vedtagelse af forslaget)
2. Erik Flodgaard Madsen (indkommet 04.01.2015)
3. Asger Friis (indkommet 13.01.2015)
4. Hjoerdis Bierman (indkommet 27.01.2015)
- 5a Hjørdis Bierman (Samme som 5 – er indkommet i Acadre 02.02.2015)
5. Johan Ludvig Reventlow (indkommet 27.01.2015)
6. Charlotte Flyger (indkommet 28.01.2015)
7. Vivian Krøll (indkommet 01.02.2015)
8. Elin Schmidt & Stefan Krehbiel (indkommet 01.02.2015)
9. Kristine Høgh Christiansen og Ole Eriksen (indkommet 02.02.2015)
10. Bøje Meiner Jensen (indkommet 03.02.2015)
11. Jens Frederik Drivsholm (indkommet 04.02.2015)

Bebyggelse af klittoppe

Bent Pedersen, Erik Flodgaard Madsen og Charlotte Flyger bemærker alle, at en arealbegrænsning på 90 m² for sommerhuse på klittoppe er meget stram. Indsigerne mener ikke, at et sommerhus på 90 m² kan leve op til de krav, der stilles et moderne sommerhus anno 2015. Indsigerne betoner alle behovet for at kunne samle hele eller flere familier i sommerhusene.

Bent Pedersen og Erik Flodgaard Madsen foreslår begge, at kravet hæves til 120 m². Bent Pedersen fremhæver, at en forøgelse af det tilladte etageareal vil gøre det muligt for tre familier at holde ferie i huset samtidigt samt gøre huset mere udlejningsvenligt.

Byrådets vurdering:

Det er blandt lokalplanens formål at bevare landskabets karakter og områdets naturværdier. Det er Byrådets vurdering, at begrænsning af bebyggelse på klittoppe i denne forbindelse er et vigtigt redskab, der vil være med til at bevare områdets landskabelige åbenhed og naturpræg.

Huse på klittoppe er yderst dominerende i landskabet, hvorfor bebyggelsen her skal begrænses, hvis området skal bevare sin nuværende karakter. Begrænsningen på 90 m² korresponderer med de øvrige lokalplaner i Vejers Strand. Således er bebyggelsesbegrænsningen i lokalplan 04.007.05 på 90 m² for de fleste huse. I lokalplan 04.005.04 er bebyggelsesbegrænsningen 70 m² for grunde under 1.000 m², 90 m²

for grunde på 1.000-3.000 m² og 100 m² for grunde større end 3.000 m². I denne kontekst er bebyggelsesbegrænsning på 90 m² på klittoppe yderst rimelig. Ønsker man at bygge et sommerhus større end 90 m² må dette placeres andetsteds på grunden.

Afledte justeringer:

Ingen afledte justeringer.

Bebyggelsehøjde og taghældning

Bent Pedersen og Charlotte Flyger bemærker begge, at restriktionerne vedrørende højde af bebyggelse på klittoppe sammenholdt med bestemmelserne for taghældning gør det svært at erstatte de ofte lave sommerhuse på klittoppe med tidssvarende byggeri. Begge foreslår, at den maksimale bebyggelsehøjde på 5 m, der gælder for den øvrige del af lokalplanområdet, også bør gælde for huse på klittoppe.

Charlotte Flyger bemærker samtidigt bestemmelse 6.06, der fastlægger, at ”genopførelser ikke må foretages med en kirkete højere end for det fritliggende sommerhus, der genopføres”, ligeledes gør svært at foretage genopførelser på klittoppe.

Erik Flodgaard Madsen finder bestemmelserne for taghældninger for restriktive og foreslår, at til- og nybygninger med fladt tag tillades.

Byrådets vurdering:

Som med etagearealet spiller bebyggelsehøjden en afgørende rolle for sommerhusenes indflydelse på omgivelserne. Sommerhuse på klittoppe er yderst dominerende i landskabet, og denne dominans stiger kun med bebyggelsehøjden. Lokalplanen har til formål at bevare sommerhusområdets karakter og naturværdier, og på denne baggrund kan forøgelse af bebyggelsehøjden i forbindelse med genopførelser på klittoppe ikke tillades. Det er derfor Byrådets vurdering, at en fastholdelse af bestemmelse 6.04, der siger, at ”genopførelse af sommerhuse på klittoppe må foretages med maksimalt samme højde som det sommerhus, der genopføres”, er vigtig for opretholdelsen af områdets karakter. Ønskes en højere bebyggelse må et nyt sommerhus placeres andetsteds på grunden.

Ovenstående gør sig ligeledes gældende for bestemmelse 6.06, der fastsætter, at ”genopførelser ikke må foretages med en kirkete højere end for det fritliggende sommerhus, der genopføres”.

Dog findes i området få, men ekstreme tilfælde af sommerhuse, der er så lave, at moderne krav til isolering umuliggør genopførelse. Lokalplanen skal tage højde for dispensationsmulighederne i denne situation.

Fastsættelsen af en taghældning på 15-30° er foretaget med henblik på at skabe harmoni i lokalplanområdets bygningsudtryk. Det er Byrådets vurdering, at denne harmoni vil forsvinde såfremt sommerhuse eller tilbygninger med fladt tag tillades. Fladt tag er nært knyttet til en del af den modernistiske arkitekturretning, der ikke i nævneværdig grad er tilstedeværende i sommerhusområdet.

Lokalplanen tillader, at ”mindre bygninger kan udføres i samme udformning og materialer som den eksisterende lovlige bebyggelse”. Det er Byrådets vurdering, at denne note gør det muligt at udføre harmoniske tilbygninger, der tilpasses områdets bestående arkitektur.

Afledte justeringer:

Tilføjelse af note til lokalplanens § 6.04: ”Der kan gives dispensation, hvor det oprindelige hus er så lavt, at tekniske krav til fx isolering umuliggør genopførelse. Dispensationen skal have til formål at opfylde de byggetekniske krav.”

Tilføjelse af note til lokalplanens § 6.06: ”Der kan gives dispensation, hvor det oprindelige hus er så lavt, at tekniske krav til fx isolering umuliggør genopførelse, og hvor udgravning af klitten vil medføre en uhensigtsmæssig terrænregulering. Dispensationen skal have til formål at opfylde de byggetekniske krav.”

Tagmateriale i delområde IV

Bent Pedersen bemærker, at andelen af huse med hårdt tag i den nordlige del af delområde IV udgør 5 ud af 16, og mener således ikke, at det er rimeligt, at betegne undtagelserne som ”enkelte”. *Bent Pedersen* foreslår, at afgrænsningen mellem delområde I og IV flyttes nord for hans grund (matr. 11bb, Vejers by, Oksby).

Byrådets vurdering:

Formålet med fastsættelsen af tagmaterialer i delområde IV er foretaget med henblik på, at skabe et ensartet sommerhusmiljø under hensyn til det nuværende bygningsudtryk i delområdet to kvarterer, hvor bebyggelsen overvejende har blød tagdækning.

Det er Byrådets vurdering, at en tilretning af delområde IV's afgrænsning kan være hensigtsmæssig, således denne i højere grad tager udgangspunkt i oplevelsen set fra delområdets grusveje, hvor folk færdes. Husene placeret på matr.nr. 11ci, 11co og 11bb, Vejers by, Oksby overføres til delområde III, da kun to af stikvejens ni huse er med blødt tag.

Afledte justeringer:

Matr.nr. 11ci, 11co og 11bb, Vejers by, Oksby overføres fra delområde IV til III.

Farve på døre, vinduer og øvrige bygningsdetaljer

Bent Pedersen bemærker, at nutidige fritidshuse ofte udføres med store vinduespartier for godt lysindfald. *Bent Pedersen* foreslår, at disse tillades malet hvide, da dette efter hans mening kan ”skabe et lige så godt match til de afdæmpede mørke jordfarver, som opsprossede vinder er i stand til”.

Jens Frederik Drivsholm stiller spørgsmålstegn ved farveanvisningerne for såvel tagudhæng og sternbrædder som småbygninger. *Jens Frederik Drivsholm* konstaterer, at nye småbygninger på hans grund, kun må være sorte eller røde (samme farve som det eksisterende hovedhus), og spørger direkte, hvorfor en farve som vogngrøn ikke accepteres.

Byrådets vurdering:

Lokalplanens formål er at bevare Vejers' karakteristiske sommerhusmiljø og tilpasse fremtidig bebyggelse til områdets landskabs- og naturværdier. Bebyggelsens farve er afgørende for oplevelsen af bebyggelsen i en landskabelig sammenhæng. Lyse farver og særligt hvid skaber klare kontraster til naturens overvejende mørke og afdæmpede farver. Hvide vinduer, sternbrædder og øvrige bygningsdetaljer vil fremhæve områdets bygninger, der således træder ud af den farvemæssige sammenhæng, de indgår i. Af hensyn til landskabet og naturoplevelsen tillades hvide vinduer, døre og øvrige bygningsdetaljer derfor ikke.

Det er Byrådets vurdering, at en fastholdelse af bestemmelserne vedrørende farve vil være med til at skabe sammenhæng mellem arkitektur og natur. Det er samtidig Byrådets vurdering, at der skal være plads til genopførelse, og at bestemmelserne for genopførelse med udgangspunkt i det oprindelige hus' placering, farve, materialer og udformning skal præciseres. Det skal samtidigt være muligt at opføre huse, der i materialer og udformning refererer til sommerhusområdets traditionelle bebyggelse, hvorfor hvide, opsprossede vinduer stadigvæk tillades.

Lokalplanen sigter mod at opretholde et harmonisk og sammenhængende sommerhusområde, hvorfor stor spredning i farver blandt områdets bygninger skal undgås. Det er Byrådets vurdering, at en farvemæssig korrespondance mellem hovedhus, udhus, anneks og lignende vil være med til at mindske farvespredningen, og at bestemmelsen derfor skal opretholdes.

Afledte justeringer:

Tilføjelse til § 7.01 for delområderne I, II og V: ”Genopførelse som kopi af eksisterende huse kan foretages med samme materiale og farve som det eksisterende hus. Det er bygherres ansvar at indhente dokumentation for den oprindelige bygnings udtryk, materialer og farve.”

Bygningers form (vinkel- og længehuse)

Bent Pedersen mener, at § 6.04, der fastsætter at ”sommerhus bebyggelse i delområde III og IV skal opføres som længe- og vinkelhuse”, bør løsnes op. Dette begrundes med den kuperede terræn. På nogle grunde vil T-huse eller lignende være en mere hensigtsmæssig løsning.

Erik Flodgaard Madsen finder bestemmelsen om, at sommerhus inden for delområde III og IV for søgt. *Erik Flodgaard Madsen* betragter nærmere delområdernes sommerhus som knopskudte og kolonihaveagtige. *Erik Flodgaard Madsen* er bange for, at bestemmelsen vil udvande dette karakteristikum og betyde, at gamle sommerhuse vil blive erstattet af nye typehuse.

Charlotte Flyger finder bestemmelsen nærmere det sig groteske, idet lokalplanen efter hendes mening i forvejen er så restriktiv, at det er svært bygge et almindeligt typehus på grundene i delområde III og IV.

Byrådets vurdering:

Langt størstedelen af delområde III og IV's sommerhuse kan betragtes som længe- eller vinkelhuse. Medregnes huse med T-plan findes kun få undtagelser. Det er Byrådets vurdering, at nye sommerhuse i delområde III og IV tilpasses området bedst, ved at følge denne tradition, og at bestemmelsen derfor skal fastholdes. De mange længe- og vinkelhuse beviser efter Byrådets vurdering, at hustyperne kan tilpasses stort set alle grunde i området. Det bør dog betones, at der er i bestemmelsen er tale om nye sommerhuse, og det stadigvæk vil være muligt at foretage mindre tilbygninger til de eksisterende huse.

Afledte justeringer:

”Sommerhusbebyggelse” erstattes af ”Nye sommerhuse” i § 6.04.

Vejforløb

Asger Friis foreslår en ændret tilkørsel til Vejers Strandvej 7B og 7C. Asger Friis foreslår tilkørslen fra Vejers Strandvej sløjfet og erstattet af tilkørsel fra Ørnevej, hvorved de to ejendomme igen vil få adresserne Ørnevej 14 og 16. Ønsket om ændret vejforløb begrundes med dårlige oversigtsforhold og den nuværende vejs bredde. Vejen er så smal, at to biler ikke kan passere hinanden.

Byrådets vurdering:

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser for vejforløbene, men fastsætter blot, at lokalplanområdet fortsat primært skal betjenes fra Vejers Strandvej. Det er Byrådets vurdering, at en sådan ændring af vejforholdene ikke hindres af lokalplanen, men at ændringen skal foretages af kommunens vejmyndigheder og ikke fastlægges i lokalplanen.

Henvendelsen er videreformidlet til kommunens vejmyndighed.

Afledte justeringer:

Ingen afledte justeringer.

Fællesarealer

Hjørdis Bierman efterspørger i sit høringssvar en stillingtagen til og begrundelse for opretholdelsen af de frie fællesarealer, der er fastlagt i ældre deklamationer, og som videreføres i lokalplanen. *Hjørdis Bierman* bruger specifikt sin egen matr. 4bh, Vejers by, Oksby som et eksempel på et sted, fællesarealudlægning bør genovervejes.

Elin Schmidt og *Stefan Krehbiel* argumenterer i deres høringssvar for, at den sydligste del af matr.nr. 3ch, Vejers by, Oksby ikke fortsat skal være udlagt som fælles areal. Argumentet herfor er, at den sydligste del af matriklen fremstår som en lukket ”enklave”.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at de hidtidige, ubebyggede fællesarealer skal fastholdes for at sikre naturen og åbenheden i sommerhusområdet. I delområde 1, der omfatter de tættest bebyggede dele af sommerhusområdet, er fællesarealerne de eneste ubebyggede arealer, og de giver derfor naturen særlige vilkår og er med til at opretholde områdets naturkarakter.

Samtlige matrikler udlagt til fællesarealer indeholder naturområder omfattet af naturfredningslovens § 3. De to anførte grunde (4bh og den sydligste del af 3ch, Vejers by, Oksby) er specifikt udpeget som mose, hvilket umuliggør bebyggelse af arealerne – udlagt fællesareal eller ej.

Afledte justeringer:

Ingen afledte justeringer.

Dispensation i forhold til terræn

Johan Ludvig Reventlow bemærker, at det kuperede terræn gør visse grunde svære at bebygge med ”traditionelle” sommerhuse. *Johan Ludvig Reventlow* efterspørger en klarere definition af reglerne samt mulighed for at give dispensation til ”utraditionelle” sommerhuse tilpasset terrænet.

Byrådets vurdering:

Lokalplanen indeholder vide foranstaltninger for tilpasningen af nye sommerhuse i klitlandskabet. Således vil der på kuperede grunde kunne fastlægges flere niveauplaner med mulighed for opførelsen af terrasserede huse. I særlige tilfælde vil sommerhuse med kælder desuden kunne fremstå i to etager.

Det er Byrådets vurdering, at lokalplanen indeholder bestemmelser, der giver mulighed for opførelsen af såvel traditionelle som utraditionelle sommerhuse tilpasset landskabet. Bestemmelserne uddybes i lokalplanens bilag. Klitlandskabet er yderst varieret og ikke to grunde er ens. Det er derfor svært at

formulere bestemmelser, der er lige aflæselige på alle grunde. Det er derfor vigtigt, at bygherre og arkitekt tidligt tager kontakt til kommunens byggesagsbehandlere ved byggearbejde på stærkt kuperede grunde.

Afledte justeringer:

Ingen afledte justeringer.

Bygningsantal og -typer på grunden

Vivian Krøll tager i sit høringssvar udgangspunkt i sin egen situation. På hendes sommerhusgrund ligger i dag to huse: Et hovedhus og et badehus. *Vivian Krøll* forklarer, at hovedhuset er lille, og at hun derfor ønsker at opføre et anneks for at øge antallet af sovepladser. Hun foreslår derfor, at lokalplanens § 6.02 ændres til, at der på grunden må opføres i alt fire bygninger: Hovedhus, anneks, skur/udhus, garage/carport eller lignende.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at en sådan ændring kun er anvendelig, såfremt arealfordelingen i § 6.03 tillige ændres. Det er Byrådets vurdering, at sådanne ændringer af bestemmelserne ikke er forenelig med lokalplanens interesser, der af hensyn til landskabs- og naturoplevelsen søger at regulere og i forskelligt omfang at mindske bebyggelsen. En så fleksibel ramme vil reelt gøre det muligt at opføre flere sommerhuse på hver grund, hvilket strider med hensigten bag det § 14-forbud, der delvist er den udløsende faktor for udarbejdelsen af nærværende lokalplan.

Afledte justeringer:

Ingen afledte justeringer.

Belægninger

Bøje Meiner påpeger, at lokalplanens bestemmelser vedrørende ubebyggede arealer, der jf. § 8.01 skal henligge i naturtilstand, strider mod det forhold, at Varde Forsyning kan kræve en flisebelagt adgangsvej med en bredde på minimum 1 m og en længde på op til 50 m til affaldsbeholdere.

Bøje Meiner stiller sig undrende overfor det faktum, at Naturstyrelsen spreder kilometervis af flis, mens det for grundejerne i lokalplanområdet ikke længere vil være tilladt. Den flis, der vil blive udlagt i området, vil efter hans mening stamme fra områdets beplantninger.

Byrådets vurdering:

Arbejdsmiljøet for kommunens renovationsmedarbejdere er vigtig, og der skal tages højde for dette i lokalplanteksten. Varde Forsyning skriver på sin hjemmeside, at affaldsbeholdere i sommerhusområder skal stå ved skel. Hovedpunkterne for Varde Forsynings ”Vejledning til placering af affaldsbeholder” bør indarbejdes i lokalplanen.

Af lokalplanforslagets redegørelse beskrives, hvorfor flis fra selv lokale beplantninger ikke tillades: ”Der må ikke udlægges flis på områdets stier, da der ved nedbrydning af flis sker en uønsket næringsstofpåvirkning af den sårbare klithedenatur. Denne påvirkning fører på sigt til forekomst af uønskede plantearter, som ikke er naturlige for området. Udlægning af flis forhindrer dannelsen af mindre åbne sandbrud i forbindelse med stierne. Disse sandbrud har betydning for den naturlige dynamik i klitland-skabet og betydning som levested for nogle af områdets strengt beskyttede dyrearter - herunder

markfirben og strandtudse. Det vil ikke mindske disse virkninger, at der anvendes flis fra lokale træer og buske.” Byrådet vurderer på denne baggrund, at bestemmelsen skal fastholdes.

Afledte justeringer:

Tilføjelse af følgende note til lokalplanens § 8.01: ”Befæstning af areal til affaldsbeholdere samt disses afskærmning tillades. Affaldsbeholdere skal placeres i vejskel. Befæstning og afskærmning skal tilpasses omgivelserne, synes mindst muligt og i øvrigt følge lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden.”

Hegning

Jens Frederik Drivsholm har ved sin terrasse et 1,8 m højt træflethegn i brun træbeskyttelse, men stiller i sine bemærkninger spørgsmålstegn ved, at et nyt hegn kun må være 1,5 m og skal være rødt lige som hovedhuset.

Byrådets vurdering:

Af hensyn til åbenheden i området tillades nye hegn ikke højere end 1,5 m. Nye hegn skal være samme farve som hovedhuset eller i natur. Træflethegn med en højde på op til 1,5 m er således tilladt. Det eksisterende hegn, som *Jens Frederik Drivsholm* omtaler, tilhører eksisterende lovlige forhold og kan således vedligeholdes, istandsættes og bevares i samme højde som i dag.

Det er Byrådets vurdering, at kravene til fremtidige hegn vil være med til at sikre områdets åbenhed og naturoplevelse.

Afledte justeringer:

Ingen afledte justeringer.

Invasive arter og landskabstyper

Jens Frederik Drivsholm ser ikke bjergfyr som en invasiv art, men som Vejers’ sjæl, som han selv udtrykker det. *Jens Frederik Drivsholm* finder det mærkeligt, at Varde Kommune i lokalplanen er imod (højde)beskæring af træer, da det efter hans mening er spørgsmål om, hvordan og hvornår det gøres.

Jens Frederik Drivsholm advarer mod den invasive plante pilebladet spiræa (*spirea salixifolia*), der er blevet plantet øst for det oprindelige Vejers. Med udløbere breder planten sig flere meter ud og danner en måtte af rødder, der kvæler selv hybenroser. Planten er på Naturstyrelsens observationsliste.

Byrådets vurdering:

Som det bemærkes på Naturstyrelsens hjemmeside, spreder bjergfyr sig kraftigt især på heder og lignende, og uden bekæmpelse vil heder, klitområder m.m. vokse til i skov/skovlignende tilstand.* Målet med lokalplanen er sikre det åbne landskab og naturoplevelsen. Det er på denne baggrund Byrådets vurdering, at bjergfyr skal holdes på listen over invasive arter, som ikke bør plantes.

Formålet med plantelisten er ikke at begrænse områdets flora, men at sikre at beplantning sker på landskabets og naturens præmisser. Derfor er plantelisten forholdsvis bred i forhold til ikke-invasive arter, der i lige så høj grad er knyttet til danske natur generelt som til Vejers specifikt.

Pilebladet spiræa er ikke hjemmehørende i Vejers. Planten er på Naturstyrelsens observationsliste, og det er Byrådets vurdering, at planten af præventive årsager bør tilføjes listen over invasive arter, da plantens spredning potentielt kan have skadelig virkning på lokalplanområdets værdifulde natur.

Afledte justeringer:

Tilføjelse af pilebladet spiræa (*spirea salixifolia*) til listen over invasive arter.

* <http://naturstyrelsen.dk/naturbeskyttelse/artsleksikon/planter/froeplanter/traeer-og-buske/stedsegroenne/bjergfyr/>

Tilbygning af helårsboliger

Kristine Høgh Christiansen og *Ole Eriksen* bemærker i deres høringssvar, at det i lokalplanforslagets § 3.01 fremgår, at helårsboliger kan genopføres efter brand. *Kristine Høgh Christiansen* og *Ole Eriksen* opfordrer til, at det tilføjes, at helårsboliger kan tilbygges, ombygges, nedrives og genopføres efter bygningsreglementets regler, da dette ikke synes muligt.

Byrådets vurdering:

Ethvert byggeri skal følge det til en hver tid gældende bygningsreglement med mindre lokalplanen indeholder bestemmelser, der i overensstemmelse med lovgivningen erstatter denne på udvalgte punkter. Lokalplanen indeholder allerede bestemmelse om, at ”mindre tilbygninger kan udføres i samme udformning og materialer som den eksisterende lovlige bebyggelse”.

Afledte justeringer:

Tilføjelse af følgende note til lokalplanens § 7.02: ”For helårsboliger i form af gårde med tilknytning til områdets oprindelige landbrug gælder dette også ved erstatningsbyggeri.”

