



**Forhøring af udkast
til lokalplan
16.04.L01 for
sommerhusområdet
Grærup Strand**

16.04.24 til 08.05.24

Varde
Kommune



Indhold

Høringssvars ID :1 Privatperson.....	3
Høringssvars ID :2 Privatperson.....	3
Høringssvars ID :3 Privatperson.....	4
Høringssvars ID :4 Privatperson.....	4
Høringssvars ID :5 Privatperson.....	4
Høringssvars ID :6 Privatperson.....	4
Høringssvars ID :7 Privatperson.....	5
Høringssvars ID :8 Privatperson.....	5
Høringssvars ID :9 Privatperson.....	6
Høringssvars ID :10 Privatperson.....	7
Høringssvars ID :11 Privatperson.....	7
Høringssvars ID :12 Privatperson.....	8
Høringssvars ID :13 Privatperson.....	8
Høringssvars ID :14 Privatperson.....	9
Høringssvars ID :15 Privatperson.....	10
Høringssvars ID :16 Privatperson.....	11
Høringssvars ID :17 Privatperson.....	12
Høringssvars ID :18 Privatperson.....	13
Høringssvars ID :19 Privatperson.....	14
Høringssvars ID :20 Virksomhed Naturstyrelsen Blåvandshuk	14
Høringssvars ID :21 Privatperson.....	15
Høringssvars ID :22 Privatperson.....	15
Høringssvars ID :23 Privatperson.....	15
Høringssvars ID :24 Privatperson.....	18
Høringssvars ID :25 Privatperson.....	20
Høringssvars ID :26 Privatperson.....	21
Høringssvars ID :27 Privatperson.....	22
Høringssvars ID :28 Privatperson.....	22
Høringssvars ID :29 Privatperson.....	24
Høringssvars ID :30 Organisation Grundejerforening Grærup Vest	25

Høringssvars ID :1 | Privatperson

Adresse: Slåenvej 5 Grærup strand Oksbøl 6840

Navn: Niels Nørlinger

Jeg tænker at der er en glemt detalje omkring placering af skraldespande, i særdeleshed nu hvor hver parcel skal have flere spande. Jeg mener at der mangler at blive specificeret at placering af skraldespande skal være i skel med direkte adgang fra en offentlig vej og ikke over 5-10m fra denne.

Konkret har vi lidt problemer med forståelse mellem 3 og 5 på Slåenvej hvor 3 har opfattelsen at kommunen bifalder at skraldespande placeres 50m oppe af bakken på den private indkørselsvej til 3 og 5.

5 ønsker at skraldespande skal placeres ved indkørslen til den private vej, begrundet med at vejen ikke kan bære tunge køretøjer og at 5 faktisk har størstedelen af denne indkørselsvej på sin matrikel og at det kun er 5 der står for vedligeholdelsen af denne vej.

Med andre ord mangler der detaljer der specificerer:

1, Placering af skraldespande.

2, Hvor kommunale køretøjer må køre. (5 finder det ikke rimeligt at der er trafik med kommunale køretøjer på vores private vej).

3, Udredning af forpligtelser ifm. vedligehold af hhv. offentlige og private veje i sommerhusområdet.

Bilag :

Høringssvars ID :2 | Privatperson

Adresse: Svendborgvej 206 Faaborg 5600

Navn: Inger og Erik Vinther

Vi har 4 kommentarer / forslag til lokalplanforslaget

5.5 Stier

Under 5.5.1 er det angivet, at stier, der er markeret med blå på bilag 3, ikke må nedlægges, indsnævres eller afspærres.

Der er bl.a. tale om stier, der er markeret på det matrikelkort, som er lavet i forbindelse med udstykningen af sommerhusområdet i 1960`erne.

Kommunen vurderer, at alle disse stier stadig er vigtige og derfor skal bevares.

Vi har ikke gennemgået alle disse "stiforløb", men kan konstatere, at det markerede forløb indenfor Søringen mellem matriklerne: 5as, 5bh, 5h, 5bf, 5ba, 5aø, 5aæ, 5ab og 5ac ikke giver nogen som helst mening. Den eneste del af stien, der fremstår som sti i dag er mellem matriklerne 5as og 5bh, hvor "stien" er adgangsvej til flere matrikler.

Ud fra et biologisk hensyn vil det være direkte skadeligt at genskabe stiforløbet i grænsen mellem 5aæ, 5aø 5ba mod nord og 5ab, 5ac, 5h mod syd. Stien vil i så fald forløbe lige indenfor moseområdet, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3, og som i dag fungerer som et refugium for krondyrene.

Vi foreslår derfor ,at stiforløbet fjernes fra bilag 3.

Invasive arter

Naturstyrelsen og Miljøstyrelsen har i flere omgange bedt "havefolket" om hjælp til at bekæmpe invasive arter som rynket rose, kæmpe-bjørneklo, de store arter af pileurt og de invasive arter af gyldegris.

Indenfor området, der er omfattet af forslaget til lokalplan, er det især rynket rose, som udgør et problem for den naturlige klitvegetation, der er usædvanlig artsrig.

For at forhindre en yderligere spredning af arten både indenfor og udenfor lokalplanområdet, bør Varde Kommune indskrive i lokalplanen, at sommerhusejerne opfordres til aktivt at bekæmpe rynket rose. Forhåbentlig kan en sådan opfordring også få Staten til at lave en bekæmpelse af arten ude i de omgivende klitarealer.

Forhold til anden lovgivning

Kommunen skriver på s. 45, at strandtudse ikke bruger lokalplanområdet til yngle- eller rasteområde. Det er ikke rigtigt.

Under den store oversvømmelse af sommerhusområdet i vinteren 2019-20 yngede strandtudsen i en midlertidig vandsamling på Søringen, hvor der var et meget højt kor af kvækkende hanner. Tudserne yngede ligeledes i et permanent mindre vandhul der ligger lige op til "Fiskesøen". Efter ynglesæsonen trækker tudserne ud i de tilstødende områder, hvor de om aftenen / natten finder deres føde. Den hurtige "kolonisation" af den midlerti-

dige sø i Søringen viser, at sommerhusområdet er et rasteområde for strandtudsden. Forslaget til lokalplan forringer dog på ingen måde levestedet for strandtudse.

Vedr. 5.2.3. Vi mener, det er en god ide at fravælge plænegræs. Det kan være vanskeligt at komme til livs. Vi har haft sommerhus i 6,5 år og prøver fortsat at få græsplænen til at blive til naturgrund. Det går langsomt.

Mvh
Inger og Erik Vinther

Bilag :

Høringssvars ID :3 | Privatperson

Adresse: Knasten 76B Gistrup 9260
Navn: Viggo Jacobsen

Tak for det tilsendte. Jeg synes, at det ville være en god idé -samtidigt med at det viser respekt for det lokale foreningsliv - at høringsfristen udsættes til efter at de lokale berørte grundejerforeninger har holdt deres generalforsamlinger, hvilken sker hen over sommeren. VH Viggo Jacobsen

Bilag :

Høringssvars ID :4 | Privatperson

Adresse: Manzen 8 Lindenberg, Tyskland D-88161
Navn: Steen Kristensen

På side 32 i udkastet står der følgende "Der må ikke beplantes uden for nærzonen – den naturlige beplantning skal vokse ind over dette areal."

Det antages at dette ikke gælder for det "lukkede område" ifølge Bilag 7, da dette område netop er kendetegnet ved højere træbevoksning med fyr, birk, eg mv., hvilket det som regel ikke giver mening at have indenfor en afstand af 5 meter til hovedbygninger.

Det ønskes bekræftet, at det "lukkede område" er undtaget, og der bedes om, at lokalplanens ordlyd ændres således at dette forhold fremgår klart.

Bilag :

Høringssvars ID :5 | Privatperson

Adresse: Havmosevej 7 8600 Silkeborg
Navn: Lene B. Lauridsen

Forhøring af udkast til Lokalplan 16.04.L01:

Lokalplanen bør i højere grad imødekomme muligheder for 1) miljøvenlige energiformer og bedre 2) miljøhensyn i forhold til affald.

1) Område for mulighed for solceller på tag, med tekniske specifikationer som beskrevet bør omfatte hele området undtagen sommerhuse med stråtag eller naturtag. De nye typer solceller skæmmer ikke naturen.

2) De decentrale affaldsspande er meget iøjnefaldende og skæmmer udsyn til naturen. Derudover belaster de tunge vogne der henter affald grusveje unødvendigt. Derfor vil vi gerne opfordre til at man genovervejer en central opsamling.

Bilag :

Høringssvars ID :6 | Privatperson

Adresse: Østerløkke 9 Aabenraa 6200
Navn: Roland Lillelund Boisen

Hej Varde Kommune

Rigtig fint at der kommer en lokalplan for området, så man kan regulere omfanget af byggeri og div. og dermed

tager hensyn til den skønne og uberørte natur i området.

Jeg syntes dog at der mangler noget ift. §6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Der er ikke taget hensyn til eksisterende forhold/bygninger.

Dvs. at hvis man har en sekundær bygning på over de 25 m2. kan man ikke søge om tilladelse at udnytte dele af denne til anneks, overdækning eller udhus.

Eksempel.: hvis man har en eksisterende sekundær bygning på 30 m2 som er registreret som carport/udhus kan man ikke indrage carporten eller udhus til anneks, da det samlet fodaftryk så bliver over de 25 m2. jf. ny lokalplan.

Derudover syntes jeg også at lokalplanen mangler noget ift. el-bil lader ved sommerhus, som jeg syntes er meget relevant.

Med venlig hilsen

Roland Lillelund Boisen

Bilag : Bilag-1.pdf;

Høringssvars ID :7 | Privatperson

Adresse: Willemoesgade 4, 3 sal Aarhus 8200

Navn: Steen Rask Sørensen

Tak for initiativet til at lave en ny lokalplan i Grærup. Jeg er især glad for at byggeretten bliver indskrænket betydeligt med et fodaftryk på maks.150 m2, som i øvrigt sagtens kunne godt indskrænkes yderligere. 150 m2 er et stort fodaftryk i et følsomt landskab.

Jeg har flg. bemærkninger:

Lokalplanen fremmer store huse i og med at den lægger op til at samle de fleste m2 under et tag. Dette giver store byggepladser der er hårde ved omgivelserne. Muligheden for at kunne dele sommerhuset i to mindre volumener som et på norsk hyttetun ville gøre det nemmere at indføre det i landskabet og tage hensyn til det kuperede terræn samt skåne beplantningen. Endvidere ville man kunne starte beskedent med kun at bygge én længe til den lille familie uden store midler.

Retten til 20 % fibercement i facade giver risiko for materialer der efterligner træ på en uheldig måde.

Kravet om stråtag er voldsomt i en tid hvor strå er af en meget ringe kvalitet og ofte skal importeres fra et fjernt land. Bør kunne erstattes af de andre naturmaterialer der nævnes i lokalplanen og sort listetækket tagpap.

Bilag :

Høringssvars ID :8 | Privatperson

Adresse: Skovgade 17 7321 Gadbjerg

Navn: Kjeld Kristensen

Udtalelse vedr. helhedsorienteret planlægning for Grærup Strand.

Tilkendegivelse med et ønske om en planlægning og udvikling, så et samlet området Grærup Strand fastholdes med naturen som det dominerende element henblik på at fastholde og bevare den rekreative værdi.

I forbindelse med læsning af forslag til lokalplan – lokalplan 16.04.L01 (for sommerhusområde Grærup Strand - området), har det vakt min opmærksomhed på, at der er vedtaget en kommuneplan efter nedlæggelsen af campingpladsen. En kommuneplan, som slet ikke tager højde for og tager hensyn til det område den tidligere campingplads ligger i.

Som grundejer i området og med en grund i umiddelbar nærhed af campingpladsområdet, er det med stor uro og bekymring, at lokalplanudkastet ikke omfatter området indeholdende matriklerne: 7aa, 7æ og 7æ - udlagt i en særskilt kommuneplan – den tidligere campingplads i Grærup.

Det er vigtigt, at der tænkes og planlægges ud fra en helhedsorienteret tilgang, når der skal laves en lokalplan, i særdeleshed ud fra perspektivet om at fastholde naturen som det dominerende element og dermed sikrer fastholdelse af områdets med sin særegne kvaliteter, og dermed understøtter Varde Kommunes ønske om bevarelse af diversitet for kommunens sommerhusområder.

Ved en rettidig og perspektiveret planlægning, hvor der skabes ensartethed, og hvor der tages hensyn til hele området, vil området blive fastholdt med sin unikke karakter og en prioritering af, at naturen bevares så autentisk som muligt og naturen skal dominere området frem for bebyggelserne.

Min bekymring og indsigelse går på, at det ikke vil være tilstrækkeligt bare at indpasse campingplads-arealets Kommuneplan/lokalplan. Det vil ud fra det grundlæggende bæredygtighedsprincip om, at vi skal benytte vores natur, så kommende generationer også får mulighed for de samme oplevelser af natur, være rettidigt og rigtigst at genskabe de udtryk af natur med flere fredede klitter, som var på området, inden det blev udlagt til campingplads og dermed aktivt bidrage til at bevare og fastholde et område med ensartethed, med en enestående respekt for, at det er naturen, der dominere og ikke bebyggelser.

Derfor bør kommuneplanen for campingpladsen tilpasses og en efterfølgende lokalplan videreføre den progressive og respektfulde linje beskrevet i lokalplanen for det øvrige Grærup Strand område.

Bilag : Bilag-2.docx;

Høringsvars ID :9 | Privatperson

Adresse: Egedal 19 Haderslev 6100

Navn: Jørgen Clausen

Indledningsvis finder jeg formål og indhold for en lokalplan for sommerhusområdet ved Grærup Strand et godt initiativ og en fremragende ide, idet områdets særlige karakter uden større sommerhuse, forretninger mv. har en speciel tiltrækning på den gruppe familier, som ønsker fred og ro i naturlige omgivelser uden de stressende aktiviteter som mange sommerhusområder ellers er præget af.

Desværre ser jeg, at arealet med den tidligere campingplads ikke bliver omfattet af udkastet. Det giver anledning til at frygte, at undtagelsen vil kunne medføre, at projektmagere kan få gode ideer til anlæg, som bliver en kraftig modsætning til formålet med lokalplanen: Netop at bevare de forholdsvis små sommerhuse i naturlige omgivelser. Jeg skal opfordre kommunen til at inddrage campingpladsarealet i planen eller tilkendegive, at dette areal også vil blive skånsomt behandlet fremover.

Til selve planudkastet har jeg følgende kommentarer:

- Der mangler vejnavne på kortene.

- I afsnit 5.2. på side 12 nævnes, at der accepteres græsarmering af plastik. Dette frarådes på det kraftigste, da slid på dette skaber mikroplast, som er en generationsforurening. Jeg skal derfor opfordre til at der i stedet alene accepteres betonarmering, og at græsarmering af plastik forbydes.

- På side 35/36 i paragraf 9 om tekniske anlæg omtales affaldsspande. Det store antal spande, som med den nye ordning skal opstilles er et absolut tilbageskridt i et område med et relativt stort naturindhold. Tidligere var der en enkelt spand ved hvert hus og et fællesanlæg ved den tidligere campingplads til papir, glas, metal osv. Det bør opretholdes, således at der ved hvert hus alene opstilles en enkelt spand med to rum (organisk affald

og restaffald), mens resten henvises til fællespladsen. Med den nye ordning vil området naturværdier blive kraftigt reduceret af de mange spand opstillet i det åbne land. Jeg skal opfordre til at en sådan ordning med færre spande indskrives i lokalplanen.

Lidt korrekturlæsning skader ikke, f.eks. ser fig. 18 og 19 ud til at værre byttet om.

'Mvh. Jørgen Clausen, Egedal 19, 6100 Haderslev (Grærup Havvej 34)

Bilag :

Høringssvars ID :10 | Privatperson

Adresse: Tranebærvej 18 Oksbøl 6840

Navn: Martin Dupont

Som ejer af Sommerhuset Tranebærvej 18 og mit ja til købet af sommerhuset i 2020 og hvad det indebærer i Grærup Vest skal servitutterne bevares.

Deklarationerne 14/7-1972, 19/3-1971 samt 13/7-1972.

Servitutterne har været der altid og det er servitutterne som giver Grærup Vest en unikhed og et sted uden overbelastning af turister, et sted hvor natur, vildtet og de skønne omgivelser kan leve og ånde.... -uden butikker, restauranter mm

Jeg stiller mig stærkt uforstående overfor at kommunen i udkastet ikke nævner Campingpladsen?

Campingpladsen ligger ind i området som en lille "Ø" i et fantastisk natur område, men åbenbart med sin egen lokalplan for øje....!!! Er dette rigtigt???

På min grund Matr. nr. 2at /Tranebærvej 18 (direkte nabo til campingpladsen) bliver jeg skeptisk for hvad planerne bliver og hvordan bebyggelserne kan komme til at bekoste værdien af mit sommerhus hvis man ikke for håndteret dette rigtigt og får lagt det ind under samme lokalplan, samt for øje med de tilstødende privatretlige grundejerservitutter.

Jeg går stærkt ud fra at Varde kommune arbejder ansvarligt med værdierne til området i Grærup bl.a. natur/natura2000, og ikke arbejder for private virksomheders interesser.

I Jubilæumtsskriftet fra Grærup Vest 1973-1998 side 11 står der.

"Der er hvis mange, der syntes at der er kedeligt i Grærup. Vi, der elsker Grærup, må håbe, at der stadig vil være "kedeligt". "

-Ser frem til at hører fra Varde Kommune.

Med Venlig Hilsen.

Martin Marcel Dupont.

Tranebærvej 18, Grærup

Bilag :

Høringssvars ID :11 | Privatperson

Adresse: Martinsvej 13 Gedved 8751

Navn: Thor Due Christensen

Vi er generelt tilfredse med udkastet til lokalplanen. Vi er glade for, at en tidssvarende lokalplan skal erstatte de ældre servitutter, da det vil gøre reglerne for området lettere at overskue. Vi har dog to indvendinger mod udkastet.

Angående bestemmelse 7.3 om tagmaterialer er vi uforstående overfor, at sommerhuse, der er placeret i delområde 3, skal have flere begrænsninger end sommerhuse placeret i delområde 1.

Et naturtag stiller større krav til konstruktionen af sommerhuset, end f.eks. et tag med tagpap. Der vil derfor være en større udgift forbundet med at bygge et nyt/renovere sommerhus i delområde 3, end i delområde 1. Mange sommerhuse i dette område har allerede tagpap og vi mener, at denne type tag også passer fint ind i klit- og hedelandskabet. Vi foreslår derfor, at man tilføjer muligheden for listetækket tagpap til delområde 3. Vi mener ikke, at denne ændring vil ændre væsentligt på helhedsindtrykket af delområde 3. Det vil stadig være et område præget af sommerhuse, der ligger spredt og gemt mellem klitterne.

Vi mener, at det er en stor begrænsning at ligge på os som ejere, at fodaftrykket maksimalt må være på 150m². Grundende i området har et areal, der gør, at et fodaftryk godt kan være op til 200m², uden at det ændrer væsentligt på helhedsindtrykket for området. Begrænsningen på højden af sommerhusene vil gøre, at sommerhusene vil ligge spredt og fortsat gemt mellem klitterne. Alternativt kan en regulering gennem bebyggelsesprocenten være at foretrække, for at undgå tæt bebyggelse.

Vh. Line og Thor Due Christensen.

Revlingevej 25

Bilag :

Høringssvars ID :12 | Privatperson

Adresse: Tranebærvej 30 Grærup Strand Oksbøl 6840

Navn: Michael Jørgensen

Vi har med tilfredshed gennemlæst Lokalplanforslaget og kan glæde os over at området bliver standardiseret samt at gamle ikke relevante servitutter slettes.

Grærup vest har en servitut mod udlejning, den giver kun dårlig stemning og har reelt ingen betydning da den ikke er omfattet af nogen konsekvens.

Præcisering af de nye jordfarver samt hvor de må anvendes er også kærkommen, det legaliserer mange huse med forkerte farver på vinduer og flagstænger.

Belysning af området beskriver rigtig anvendelse med nedadrettet lys og placering, der bør dog tilføjes mulighed for accept af flere lamper hvor der er trapper og lign. steder hvor der er fare for at komme til skade ved fald. Hellere flere svage lamper end en kraftig "projektør".

mvh

Aase & Michael Jørgensen

Bilag :

Høringssvars ID :13 | Privatperson

Adresse: Parallelvej 11 a Vejle 7100

Navn: Hanne Barnekov Willadsen

"Forhøring af udkast til Lokalplan 16.04.L01".

Der er mange gode tiltag.

7.4.3 Placering af flagstang inden for nærområdet synes jeg dog er for restriktivt. 5 meter fra skel er mere passende. Kan ikke se det generer nogen. Vi har ikke annex eller shelter, der gør det muligt at placere flagstangen længere ude på grunden.

8.1 - 4 Synes også det er for begrænsende at der f. eks. ikke kan sættes et gyngestativ op udenfor nærområdet i forhold til hovedbygningen. Børn har godt af at lege væk for de voksne og komme væk fra nærområdet og ud i naturen. Nærområdet består typisk af terrasse belægning. Ejere der opfører annex eller shelter kan godt sætte disse ting op længere væk for hovedbygningen. Det synes jeg ikke hænger sammen.

En løsning kunne være at ejer kan opsætte max. et fastgjort legeredskab udenfor nærområdet 5 meter fra skel i naturlige farver

Jeg er enig i at udvendige lyskilder skal begrænses så meget som muligt. Derfor mener jeg at lamper ved indkørsel godt kan forbydes.

8.3 Listen med invasiv arter (planter) mener jeg bør udvides til den liste Miljøstyrelsen har udarbejdet:

<https://mst.dk/erhverv/rig-natur/artsforvaltning/invasive-arter/de-invasive-arter>

Her er f. eks. medtaget Armensk brombær, som er ved at invadere vores sommerhusgrund. Også Japansk Klematis breder sig. Den står dog kun på Horizon-scan listen.

Bilag :

Høringssvars ID :14 | Privatperson

Adresse: Edelsvej 6 Esbjerg 6700

Navn: Asger Sørensen

Svar til "Forhøring af udkast til Lokalplan 16.04.L01"

Som ejere af et fritidshus i Grærup Stand er vi glade for lokalplansforslagets hensigt om at bevare området som en naturskønt klitområde. Som naturelskere går vi op i den grønne omstilling og vi tror at alle skal bidrage for at gøre Danmark grønnere. Derfor er det både overraskende, men mest af alt skuffende at konstatere at Varde Kommune aktivt modarbejder det private initiativ i forhold til den grønne omstilling med dette lokalplansforslag.

Lokalplansforslaget forbyder solceller i hovedparten af lokalplanområdet. Det fremgår af redegørelsen til lokalplansforslaget at årsagen er at de kan ses fra veje og stier i de åbne områder.

Solceller kan i dag etableres på hustage uden at gå på kompromis med det visuelle indtryk. Flere og mere integrerede løsninger kommer løbende til, i visse tilfælde kan en beskuer slet ikke se at det er solceller. Vi mener derfor at det er uheldigt med et generelt forbud og opfordrer til en mere formålstjenelig formulering, der giver plads til fremtidige løsninger og hvor lokalplaner giver borgerne mulighed for at tage ansvar i den grønne omstilling.

Vi foreslår konkret at bilag 6 udelades og § 7.3.11 omformuleres til nedenstående:

"Der må opsættes solenergianlæg på tage, undtaget tage tækket med strå eller udført som naturtag.

Solceller og solenergianlæg skal enten integreres i tagfladen, så de fremstår plant med tagfladen eller fremstå samlet og have samme farve som taget.

Tagintegreret solcellepaneler udføres med mørke kanter og antirefleksbehandles. Solcelleanlægget må maks. have en genskærsværdi på 4%."

Dertil bør denne sætning;

"Der må ikke etableres fritstående solenergianlæg i lokalplanområdet"

flyttes til §9 tekniske anlæg, da det fremstår ude af sammenhæng i §7.3 der omhandler tagmaterialer.

Derved forhindrer lokalplanen ikke fremtidige muligheder, men respekterer området's karakteristika og sikrer et ensartet visuelt indtryk. Solceller på et fritidshustag kan bidrage til CO2 neutral el til fx opvarmning af sommerhuse. Det vil således aflaste elnettet og bidrage til et bedre luftmiljø i området hvis behovet for at fyre bliver minimeret.

Bilag :

Høringssvars ID :15 | Privatperson

Adresse: Sønderlunden 30 Kolding 6000

Navn: Susanne og Troels Vesterled

Høringssvar på udkast til lokalplan 16.04.L01

fra Tranebærvej 26, Grærup Strand.'

Vi tilslutter os bestyrelsen for Grærup Vests indsendte høring.

Vi ønsker at tilføje specielt ift udkastet;

- Godt at man ikke må udstykke grundere

- Godt med max husstørrelse og dimensioner

- Vi læser lokalplans forslaget som om at huse må placeres mere frit ift. til den nuværende praksis; "oprindelige pælemarkering" (byggefelt/servitut), som netop sikrer at husene generelt ligger ca. midt på grunden og dermed ikke kan placeres ud til skel. Vi finder ikke der skal ændres på dette; da det giver god afstand mellem huse og giver plads til naturen imellem husene (Grærup DNA)

- Vi undres over at "campingpladsen, "7aa, 7æ og 7ø ikke er med i lokalplanen. Kommende byggeri bør leve op til samme bestemmelser. Hvorfor have så lille en del af området, der falder uden for kommende ny lokalplan.

Det giver slet ikke mening at "campingpladsen skal have sin egen plan". Hvis området der fx senere udstykkes som grunde, skal byggeri der, da opfylde samme betingelser som resten af området. Også andet byggeri der iøvrigt som udgangspunkt.

- Vi tilslutter os også Bestyrelsen Grærup Vests tilbagemelding ift servitutter.

- I udkastet til lokal plan på kommunens hjemmeside er der i sidste afsnit ikke specificeret hvilke servitutter det drejer sig om, der tænkes afløst. Flere af Grærups servitutter strider IKKE imod kommende lokalplan, men medvirker netop til Grærups DNA.

Med venlig hilsen Troels og Susanne Vesterled, Tranebærvej 26, Grærup Vest.

Bilag :

Høringssvars ID :16 | Privatperson

Adresse: Nonbo Hede 12 Viborg 8800

Navn: Thomas Helweg Thelle

07.05.2024

Forhøring af Udkast til lokalplan 16.4.L01 for sommerhusområdet Grærup Strand:

1. Vi (inklusive min ægtefælle) kan helt tilslutte os udkastets formål og beskrivelse af området og takker for et grundigt og gennearbejdet forslag til lokalplan for sommerhusområdet.

Jeg har selv beboet vores familiesommerhus siden 1962, og været ejer siden 1995. Jeg er derudover kommet regelmæssigt i området siden midt i 1950'erne, hvor det nordlige område henstod som øde klithede uden nåletræsbevoksning, hvor urfuglen stadig spillede og strandtudsens var almindelig. Dengang var der kun 7-8 huse i området mod syd, enten på grunde lejet af staten, eller i et større privat ejet område syd for 12.maj-området.

Sommerhusene blev traditionelt bygget på klittoppene (fremtrædende i sommerhusområdet i Vejers) indtil der fra det daværende Ribe Amt fra omkring 1962 ikke længere blev givet tilladelse dertil.

De vest- og nordvestjyske klitheder udgør en sjælden landskabstype på europæisk plan.

2. Vi kan meget tilslutte os ønsket om at områdets karakter bibeholdes fri for forretningsliv og parkeringsanlæg for udefrakommende.

3. Vi kan meget tilslutte os de foreslåede krav til bebyggelse med det formål at de indpasses naturligt i området

med naturfarver, at der sættes begrænsning for den enkelte bebyggelses størrelse og placering, ligesom vi kan tilslutte os, at tagbeklædningerne ikke bør være lysreflekterende inklusive lysreflekterende solceller. Der har været enkelte uheldige eksempler de senere år i forhold til klitudjævning ved bebyggelse, stor størrelse af huset, afvigende farvevalg og udendørs belysning i generende omfang.

4. Vi har tidligere nydt de mørke nætter med stjernehimlen og lysblinkene i det fjerne fra Blåvand Fyr. Den globale lysforurening er et problem. Vi kan meget tilslutte os den beskrevne begrænsning i opsættelsen af udendørs belysning.

5. Vi kan også meget tilslutte os hensigten om i videst muligt omfang at bevare den oprindelige bevoksning i form af klithedens fauna. Den eksisterende bevoksning af bjergfyr i området kan næppe indskrænkes, men det bør tilstræbes at den ikke øges. Vi har selv søgt at bevare grundens oprindelige fauna, vi har saneret for rynket rose og undgår nåletræer. Vi har nogle mindre almindelige planter på området, herunder en lille bevoksning af Mose-troldurt.

Med venlig hilsen

Thomas Helweg Thelle

Bilag :

Høringssvars ID :17 | Privatperson

Adresse: Tvevadgyden 5 Ferritslev 5863

Navn: Anders Green Sørensen

Høringssvar til Varde Kommune vedr. UDKAST til " Lokalplan 16.04.L01 Sommerhusområde Grærup Strand"

Vedrørende: Anke vedrørende § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN - punkt 7.1.4 om facadematerialer og farver

Jeg, Anders Green Sørensen, bosiddende på Revlingevej 37, Grærup, ønsker hermed at indsende høringssvar vedrørende UDKAST til Lokalplan 16.04.L01 for Sommerhusområdet Grærup Strand.

Jeg vil først gerne udtrykke vores taknemmelighed for det omfattende arbejde, der er blevet lagt i udarbejdelsen af denne plan, og for kommunens ønske om at bevare det unikke præg og karakter, som kendetegner vores smukke lokalområde.

Min henvendelse vedrører specifikt punkt 7.1.4 omkring facadematerialer, hvor det fastsættes, at ny bebyggelse i delområde 3 skal opføres med træbeklædning af minimum 2 cm tykkelse, og at bjælkehuse ikke er tilladt. Jeg ønsker at påpege, at denne bestemmelse synes at være i modstrid med beskrivelserne i den baggrundsinfo som indleder udkastet, hvor det fremhæves, at alle sommerhuse i delområde 3 har træbeklædning og levende tage såsom tørv.

Det fremgår klart af baggrundsinfo, at delområde 3 er karakteriseret ved sommerhuse med træbeklædning og levende tage, hvilket bidrager til det unikke udtryk og sammenhængen med naturen i området. Det virker der-

for forvirrende, at punkt 7.1.4 udelukker muligheden for at opføre bjælkehuse, når dette netop er et karakteristisk træk ved de eksisterende sommerhuse i området.

Desuden benyttes figur 4 på side 6, der viser sommerhus ved Bjørnedalen i den østlige del af lokalplanområdet. (Matr. 2BH – Delområde 1) som er præcis samme type bjælkehus som Revlingevej 37.

Jeg ønsker at foreslå en revision af punkt 7.1.4 for at sikre overensstemmelse med beskrivelserne i baggrundsinfo og for at bevare det særlige udtryk og sammenhæng med naturen, som kendetegner delområde 3.

Jeg mener, at tilladelse til bjælkehuse vil bevare den æstetiske og kulturelle værdi af området, samtidig med at det tillader fornyelse og variation inden for rammerne af den eksisterende arkitektoniske stil.

Dette med henvisning til at Revlingevej 37 stammer helt tilbage fra udstykningen fra 1967 til 1970, hvorfor jeg undres over det nyopståede forbud mod bjælkehuse.

Jeg ser frem til, at mit hørings svar bliver taget i betragtning, og at der sker en justering af lokalplanen i overensstemmelse hermed.

Med venlig hilsen,

Anders Green Sørensen

Revlingevej 37, Grærup

Bilag :

Høringsvars ID :18 | Privatperson

Adresse: Andreas Bjørns Gade 19, 5. tv. København K 1428

Navn: Anne Mette Rosenlund Tørsleff

Forslag til lokalplan for sommerhusområde Grærup Strand – lokalplan 16.04.L01

Kommentarer:

Matriklerne 7aa, 7æ og 7ø

Jeg bemærker, at matriklerne 7aa, 7æ og 7ø ikke er en del af udkast til lokalplanen. Området er en integreret del af Grærup Strand og det første, som møder én, når man kommer ad Grærup Havvej. Det ligger mig meget på sinde, at området fastholdes som en integreret del af sommerhusområdet, så de fine intentioner om at sikre og fastholde området med sine særegne kvaliteter så uberørt som muligt også gælder hér. Det nævnes i udkastet til lokalplan, at området Grærup Strand udmærker sig og adskiller sig fra Vejrs i syd og Henne i nord ved at der ikke er mulighed for indkøb, restaurantbesøg o. lign. Samtidig står der i udkastet, at det er vigtigt for Varde Kommune at fastholde et stort og varieret udbud af feriedestinationer og rekreative tilbud. Det er mit store ønske, at området Grærup Strand forbliver et samlet hele – inklusive matriklerne 7aa, 7æ og 7ø – så området bevarer sine unikke kvaliteter og forbliver den oase, det er, uden hoteldrift, restauranter mv. Det er, hvad både sommerhusejere og –lejere samt øvrige turister ser og værdsætter som det helt unikke ved Grærup Strand.

Aflysning af servitutter, 13.1, s. 37

Som sommerhusejer i grundejerforeningen Grærup Vest gør jeg indsigelse imod, at deklARATIONEN, som vedrører udlejning, aflyses. Det er en bestemmelse, som er med til at sikre områdets egenart og rekreative værdi. Tan-

kerne, som ligger bag deklarationen, er de samme, som findes i udkastet til lokalplanen, nemlig et ønske om at sikre og fastholde området så uberørt som muligt.

Det er helt afgørende for mig, at der ikke ændres ved denne bestemmelse.

Bilag :

Høringssvars ID :19 | Privatperson

Adresse: Lyngvej 28 6840 Oksbøl

Navn: Ditte Lundgaard Jakobsen

Kære Varde Kommune

Stor ros til lokalplanforslaget, hvor der tages rigtig flot hensyn til det unikke vi har i Grærup med fokus på at bevare det. Det er noget særligt:-)

Jeg har to bemærkninger:

El-ladestandere. Som jeg læser planen, er det ikke muligt at stille udtag til sin el-bil op udenfor nærhedszonen. Dette vurderer jeg kan have uheldige konsekvenser, da fremtidens biler er el-biler, hvilket jeg også tænker er en forudsætning i kommunens DK2020 plan. Konsekvensen bliver, at der sættes el-ladestik op på husene, og der så trækkes lange kabler på overfladen til bilerne. Det ville da være meget bedre for området, at man fik lavet diskrete udtag ude ved p-arealerne, hvor kablet var under jorden, måske pakket ind på en bestemt måde så de passer ind i landskabet så vi undgår kabler på jorden ved alle husene

Antal bygninger: Jeg synes det er super med begrænsning af antal bygninger og størrelse. Jeg kunne dog opfordre til i overvejer en løsning, at hvis man alene har to bygninger på grunden, så må nummer to bygning eksempelvis være op til 40 -50 m² incl. overdækket terrasse. Det vil ikke være større end hvis det er fordelt på 3 bygninger hvor de to må være 25m² hver. . Synes det er ærgerligt hvis begrænsning på bygning 2 gør man etablerer 3 bygninger blot for at kunne få det samme antal m² hvis det optimale havde været 2 bygninger (hvoraf nummer 2 kunne være eksempelvis 35-40 m²). På den måde tror jeg faktisk man kan holde den samlede bebyggede areal nede fordi man ikke er nødsaget til en tredje bygning for at kunne få sine m²...og bekymringen kan være, at hvis man går igang med bygning 3 man så gør den større end det reelle behov.

Håber det giver mening.

Ser frem til det fortsatte planarbejde, fundamentet ser som sagt super godt ud.

Venlig hilsen

Ditte Lundgaard

Bilag :

Høringssvars ID :20 | Virksomhed Naturstyrelsen Blåvandshuk

Adresse: Ålholtvej 1 Oksbøl 6840

Navn: Lars Hoepfner Trier

Fra Naturstyrelsen Blåvandshuk (NST) til Varde Kommune, Plan og GIS

Hermed forslag om, at diskutere Lyngvejens status i forbindelse med denne lokalplan på det med rødt viste stykke (ca. 700 m) i vedlagte fil. I øjeblikket er dette vejstykke anført som privat fællesvej jf. s. 11 i lokalplanforslaget. Vejstykket er på NSTs areal, men NST anvender vejstykket meget sjældent i forhold til sommerhusgæsternes brug.

Vejstykket er tilkørselsvej for ca. to-tredjedel af sommerhusområdet i Grærup. Vejen er i øvrigt asfalteret af Forsvaret, der anvender vejen som del af deres nødvejs-beredskab, hvis andre veje i området må lukkes af øvelsesmæssige årsager. Men det sker sjældent.

Kort sagt vurderer NST, at det er uhensigtsmæssigt, at NST opfattes som hovedansvarlig for vejstykket, og ønsker en dialog om en mulig anden ansvarsfordeling.

vh Lars Trier

Forstfuldmægtig

Naturstyrelsen Blåvandshuk

Bilag : Bilag-3.pdf;

Høringssvars ID :21 | Privatperson

Adresse: Jernbanegade 17, st.th. Aalborg 9000

Navn: Ole Torp

Svar vedhæftet i PDF dokument.

Bilag : Bilag-4.pdf;

Høringssvars ID :22 | Privatperson

Adresse: Nørskov 21, Varnæs, 6200 Aabenraa Aabenraa 6200

Navn: Erik Christensen

Forhøring af udkast til Lokalplan 16.04.L01

Høringssvar - Se bilag

Bilag : Bilag-5.pdf;

Høringssvars ID :23 | Privatperson

Adresse: Tranebærve 6840 Oksbøl

Navn: Frederik Roed

Forhøring af udkast til lokalplanforslag 16.04.L01 Sommerhusområde Grærup Strand

Varde kommune har den 16.4.2024 sendt udkast til forslag til lokalplan 16.04.L01 i forhøring. Som ejere af Tranebærvej 20, Grærup matr. nr. 2as, Grærup by, Ål sogn sender vi hermed vores bemærkninger til udkastet – kortfattet i resume nedenfor og nærmere uddybet og begrundet efterfølgende.

RESUME

- Lokalplanforslaget er et godt, moderniseret, opdateret og ensartet administrationsgrundlag, der sikrer at Grærup Strand fastholdes som et sommerhusområde med anvendelse til ferie- og fritidsformål og fastlægger retningslinjer for områdets udtryk under størst mulig hensyntagen til landskabet.

- Der bør i §1 vedrørende landbrugsejendom og enfamiliehuse foretages rettelser, jf. nedenstående
- Forbud mod bjælkehuse bør udelades
- Aflysning af tilstandsservitutterne tinglyst 19.3.1971 og den 14.7.1972 bør fastholdes

UDDYBENDE BEMÆRKNINGER

Generelt

Med lokalplanforslaget er bestemmelserne og deres udstrækning fra deklARATIONERNE blevet moderniseret, således de kan imødekomme fremtidige krav og ønsker til byggeri og sikre et opdateret administrationsgrundlag, men samtidig også sikre, at den overordnede planlægningsmæssige struktur fastholdes.

Lokalplanens formål er bl.a. at fastholde lokalplanområdet til sommerhusområde med anvendelse til ferie- og fritidsformål og fastlægge retningslinjer for områdets udtryk under størst mulig hensyntagen til landskabet.

I sommerhusområdet Grærup Strand er naturen et dominerende element, som vi også mener, at det er vigtigt at fastholde og bevare.

Vi finder, at lokalplanforslaget med de foreslåede bestemmelser netop er et nødvendigt planmæssigt grundlag, som moderniserer og sikrer de rekreative værdier Grærup har i dag, kombineret med, at der etableres et moderniseret og ensartet administrationsgrundlag.

Uden lokalplanbestemmelserne ville Grærup's rekreative naturværdier ikke kunne opretholdes.

Der ville kunne bygges sommerhuse på adskillige af grundene på 200, 300 eller endda 400m², opføres flere småhuse spredt på grunden, lægges fliser mm. i forskellige ikke altid naturtilpassede farver og materialer, lægges asfalt på vejene, opsættes ubegrænset antal belysninger på såvel grunden som bygningerne og derved hindre nattemørket for bl.a. dyrelivet mm.

I lokalplanforslaget er indarbejdet bestemmelser, som er i overensstemmelse med udviklingen i området og dermed opdateres/lovliggøres en række af de forhold vedrørende bl.a. grundenes benyttelse, bebyggelse og bebyggelsens udformning, som i dag er i strid med de tinglyste servitutter uden at det går ud over Grærup's rekreative værdier.

Derfor tilslutter vi os de moderniserede krav og det opdaterede og ensartede administrationsgrundlag, der som anført i lokalplanens formål bl.a. fastlægger retningslinier for områdets udtryk under størst mulig hensyntagen til landskabet.

Forslagets bestemmelser vil også bidrage til at fastholde et varieret udbud af feriedestinationer og rekreative tilbud i Varde kommune.

Nedenfor er anført specifikke bemærkninger til enkelte af lokalplanforslagets bestemmelser.

SPECIFIKKE BEMÆRKNINGER

§ 1. Lokalplanens formål

I §1 er i 1.1 anført at bestemmelserne også gælder for "enfamiliehuse og landbrugsejendomme ved Grærup Strand".

I marginbemærkningerne til § 3 er anført at matr.nr. 2ay, 7ae og 7az Grærup By, Ål lige nu er anvendt til enfamiliehuse, samt at 7d Grærup By, Ål er en landbrugsejendom.

Matr. nr. 2ay og 7ae anvendes lige nu som helårsbeboelse, men det ændrer ikke ved ejendommens planmæssige bestemmelse som sommerhus. Det vil ved ejerskifte stadig være et sommerhus.

Matr. nr. 7d er en tidligere landbrugsejendom, men med et areal på under 2 ha er landbrugspligten ophævet og dermed er ejendommen ikke en landbrugsejendom.

Det er rettelser, der bedes indarbejdet i lokalplanforslaget.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

I §7.1.4 er anført "Træbeklædning skal udføres i brædder af træ af minimum 2 cm tykkelse.

Det må ikke opføres som bjælkehuse eller beklædt med plader af træ."

Det undrer os, hvorfor der ikke må opføres bjælkehuse, da vi finder, at bjælkehuse også passer ind i naturen. Der findes allerede adskillige bjælkehuse i området, og i indledningen til lokalplanforslaget er fig.4 netop et billede af et bjælkehus og endelig er fig.12 et billede af et typisk shelter, som også er bygget af bjælker.

Vi foreslår derfor, at forbuddet mod opførelse af bjælkehuse udelades.

§ 13. Afløsning af servitutter

Lokalplanforslagets formål fastlægger bl.a.:

"at sikre, at der ud fra en planmæssig helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig

udvikling af det samlede sommerhusområde ved Grærup Strand,

at sikre et ensartet og samlet administrationsgrundlag for sommerhusbebyggelsen,

enfamiliehuse og landbrugsejendomme ved Grærup Strand."

Vi tilslutter os derfor helt lokalplanforslagets ophævelse af servitut tinglyst 19.3.1971 og servitut tinglyst 14.7.1972 gældende for Tranebærvej, Grærup Vest - herunder vores ejendom.

Som der også anføres i lokalplanforslaget, er der i dag en lang række servitutter på de forskellige ejendomme i Grærup Strand tinglyst typisk i forbindelse med udstykning.

Lokalplanbestemmelserne gælder forud for servitutter. For at skabe klarhed og "få ryddet op" i tingbogen giver kommuneplanloven kommunen ret til, uden erstatning, at aflyse tilstandsservitutter ved udarbejdelse af lokalplan.

Som anført i lokalplanforslaget er en tilstandsservitut en bestemmelse om fx udstykning, anvendelse, bebyggelsesforhold og ubebyggede arealer. Jf. professor, dr. jur. Peter Pagh artikel i UfR U.2017B.287 er en rådigheds-servitut en positiv dispositionsbeføjelse og en tilstandsservitut en negativ dispositionsbeføjelse. Jf. dette er bestemmelse om anvendelse, fx bestemmelse om udlejning, en tilstandsservitut (negativ dispositionsbeføjelse), som kan aflyses via lokalplan.

Servitut tinglyst den 19.3.1971, som kommunen er ene påtaleberettiget til, omfatter alene tilstandsservitutter. Servitutens §4 om grundens anvendelse har en tidsmæssig begrænsning af beboelse (natophold) som er forældet, fx er ophold i påsken i marts og efterårsferie i oktober ikke tilladt. Den gældende Planlov fastlægger en længere periode fordelt hen over året helt i overensstemmelse med den almindelige udvikling i samfundet. Erhvervs-mæssig udnyttelse af ejendommen reguleres af kommende lokalplan og Sommerhusloven.

Derfor bør aflysning af servitut tinglyst 19.3.1971 fastholdes.

Servitut tinglyst den 14.7.1972, som grundejerforeningens bestyrelse har påtaleretten til, omfatter udelukkende bestemmelser som er tilstandsservitutter.

Servitutens paragraf "e. Udlejning Udlejning af huse og parceller må kun finde sted til venner og bekendte. I tidsrummet 1. juni til 1. september må udlejning kun finde sted i 3 perioder.", er altså også en tilstandsservitut jf. ovenstående. Dette er en paragraf, der ikke har være overholdt i en lang årrække. Servitutten indeholder heller ingen sanktionsmuligheder, ligesom vi ikke mener, at den er i tråd med lokalplanforslagets formål om et sommerhusområde med anvendelse til ferie- og fritidsformål.

Endvidere medfører udviklingen generelt i samfundet siden servitutten blev tinglyst for mere end 50 år siden, kombineret med indholdet i paragraffen, at der ikke er grundlag for at opretholde servitutten. Dette er dokumenteret i forbindelse med Varde Rets dom 6. februar 1998 stadfæstet af Vestre Landsrets dom 3. juni 1999 (U.1999.1630V), hvor en af de andre grundejerforeninger i Grærup havde rejst tiltale mod kommunen om manglende påtale af overtrædelse af servitut om forbud mod udlejning til andre end personer med dansk indfødsret eller hjemsted i Danmark. Her blev det stadfæstet, at kommunen ikke burde håndhæve overtrædelsen af servitutten på grund af udviklingen såvel i retstilstanden som i samfundet generelt. Servitutten kunne derfor aflyses med lokalplan.

Denne dom vedrører i forhold til paragraf e. Udlejning også forskelsbehandling, som efter EF(EU) ikke er lovligt, men den generelle udvikling i samfundet for 25 år siden var også grundlag for dommen. Her yderligere 25 år senere har samfundet fortsat udviklet sig, ikke mindst på fritids- og turismeområdet, og et forbud mod udlejning finder vi ikke tidsvarende i Varde Kommune anno 2024.

Vi mener derfor, at aflysningen af denne servitut i sin helhed vil bidrage til formålet om et moderniseret og ensartet administrationsgrundlag for hele lokalplanområdet, uden særskilte regler for disse 29 huse i Grærup Vest.

Derfor bør aflysning af servitut tinglyst 14.7.1972 fastholdes.

Vi ser frem til det videre arbejde med forslag til Lokalplan 16.04.L01, som vi finder er et godt grundlag for at sikre Grærup Strands værdier.

Frederik og Anne Roed, Tranebærvej 20, Grærup

Bilag : Bilag-6.pdf;

Høringsvars ID :24 | Privatperson

Adresse: Hassellunden 70 Esbjerg Ø 6705

Navn: Erik Jessen

"Forhøring af udkast til Lokalplan 16.04.L01".

Sommerhusområdet Grærup Strand

Generelt:

Et godt forslag. Jeg er enig i at området's særpræg skal beskyttes.

God ide at samle alle deklARATIONERNE i en samlet lokalplan.

Gennem årene er de forskellige deklARATIONER ikke blevet håndhævet særlig nidkært. Hvordan vil kommunen sikre, at den nye lokalplan overholdes?

§2. Områdets afgrænsning: (Side 8)

- Syd for Grærup Havvej ligger nogle sommerhuse på vejen Skådalen. Hvorfor er de ikke med i lokalplanen?
- Hvorfor er området ved den gamle campingplads (7aa, 7æ og 7ø) ikke med?

Begge områder er en del af Grærup Strand, og bør derfor have samme ensartede regler, som resten af området.

Delområde 2: (Side 9)

- På side 9 er angivet at delområde 2 består af 31 grunde. På bilag 2 er vist 37 grunde i delområde 2.
- På side 9 står desuden at alle sommerhuse i dette område er/skal være stråttækte. Det er ikke tilfældet for bl. a. grundene 1ci, 1ek, 1el og 1bx.

§5.3 Belysningsarmatur: (side 13)

- Hvorfor begrænsning af antal af udendørslys, når de skal være afskærmede med nedadrettet lys?

Solceller: (side 28 - 29)

Enig i at der kun er tilladt solceller i området, som vist på bilag 6

§11 Grundejerforening: (side 36)

I deklARATION "Del af 50_J_178 DeklARATION 24.03.1970" står der, at sognerådet eller amtsrådet kan pålægge

alle ejere*) at være medlem af en grundejerforening.

*) parcellerne 24, 27, 32, 34, 64 - 100 incl af matr. nr. 1i, samt nre. 101 og 102 af matr. nr. 1av

På bilag 5 er parcel 32 (1fs) ikke anført som medlemspligtige til en grundejerforening. Er 1fc ikke pligtig til at være medlem?

Bilag :

Høringssvars ID :25 | Privatperson

Adresse: granvangen 10 esbjerg 6715

Navn: ole olsson

Kommentarer til

UDKAST TIL LOKALPLAN 16.04.LO1 - Sommerhusområde Grærup Strand

Lokalplanforslaget er et fint forslag og udmærker sig ved en gennemgående fremhævelse af, at al forandring/udbygning skal udføres så den unikke natur skånes/bevares, ikke kun fysisk, men også visuelt.

Bestyrelsen i Grærup Vest Grundejerforening har indsendt ønske om at bevare dele af de eksisterende tilstandsservitutter. Disse ønsker kan jeg fuldt tilslutte mig.

Vi har nemlig et stærkt ønske om at bevare husenes placering på de 29 parceller, der er udstykket i tilknytning til et stort fællesområde med uberørt natur.

Årsagen til at bevare status quo er, at den familie som havde ejet området siden 1940 valgte at udstykke parcellerne i 1972 med inspiration fra en landsskabsarkitekt, der havde udstykket store sommerhusgrunde i Tibirke Bakker på Sjælland.

I udstykningen blev der lagt vægt på at naturen er hovedpersonen. Derfor blev husenes fremtidige placering markeret med en kotepæl, der også bestemte sokkelhøjden. På denne måde blev husene bygget i diskret harmoni med klitlandskabet. Det er bl.a. forklaringen på, at de store klitter øst for fællesområdet ikke er bebygget fordi de synsmæssigt hænger sammen med fællesområdet.

Såfremt dele af de gamle servitutter ikke kan bevares i eksisterende form, vil jeg foreslå at oprette et delområde 4, der omfatter de 29 parceller i Grærup Vest Grundejerforening med følgende tilstandsservitutter:

1. Såfremt huset nedrives skal et nyt bygges op omkring den oprindelige kotepæl.

2. Alle huse skal overholde den nuværende taghældning på 20-30 grader. Herved undgås "spidsgavle", som visuelt vil stikke op fra det bestående lave byggeri.

3. Alle huse skal som hidtil opføres enten øst/vest eller syd/nord. Det giver synsmæssigt ro i landskabet.

Ligeledes indeholder den oprindelige servitut en rådighedsservitut, der forhindrer

kommerciel udlejning. Formålet med denne servitut har uden tvivl været at beskytte naturen. Denne servitut ønskes bevaret:

(Deklarationen fra 14. juli 1972 med følgende ordlyd bevares)

“Udlejning af huse og parceller må kun finde sted til venner og bekendte.

I tidsrummet 1. juni til 1. september må udlejning kun finde sted i 3 perioder.

Venlig hilsen

Ole Olsson,

Tranebærvej 10, Grærup Strand, 8.maj 2024

Bilag :

Høringssvars ID :26 | Privatperson

Adresse: Grærup Havvej 6 6840 Oksbøl

Navn: Allan Harborg

I forslag til ny lokalplan er jeg imod:

-At der ikke må ske yderlig udstykning.

-Størrelse på fodaftryk

-Begrænsning i valg af tagmateriale

-At der kun må bruges stabilgrus

-Forvirring omkring byggeprocent

-Beplantning ikke må foregå udenfor nærzone

-At helårshuse /landbrugsejendom skal indgå under samme regler som

sommerhuse

-At der ikke forligger plan for Campingplads

I forhold til de 2 nærmeste sommerhusområder (Vejers og Henne), kan ikke forstå lokalplan skal være sådan strammet til på mange punkter ! Vejers har forretningsliv og er større, men om du står på Nordvej i Vejers eller Blåbærvej i Grærup, så ligner området med klitter nu hinanden. Vejers har fladt område omkring Engesøvej og nord for Stjerne og Familie Camping, Grærup har på Søringen og meste af Grærup Havvej - Hvorfor skal de samme regler så ikke gælde?

Forstår ikke hvis man som kommune går ind og uden form for varsel forbyder udstykning af grunde,- I det mindste burde grundejer have mulighed for at udstykke eller godkende at der i fremtid ikke kan udstykkes, indenfor varslet tidsfrist!

-Fodaftryk på 150 kvm i forhold til 200 i Vejers.... Hvorfor? Vi er jo ikke mindre i Grærup...

Mange huse i Grærup tænker jeg er 90-110 kvm er der så en garage måske et brændeskur udover er der jo ik mulighed for at bygge til! I mine øjne vil det forringe huspriser væsentlig og det vil ikke være attraktivt at købe hus i Grærup fremfor Henne eller Vejers hvor man kan få lov til meget mere!

Mht tagmateriale , I skriver selv at i delområde 1 er der få huse der har tørv, strå og metaltage resten er med tagsten eller tagpap. Hvorfor vil i så kun tillade tagpap, strå eller naturtage når det skal ligne eksisterende område? (Har så hurtigt ca talt op Søringen og Grærup Havvej ca 40 huse med tagsten/eternit/stål, 8 med tagpap 1 med skifer, 1 med sten 1 med tørv og 3 med strå.... Klar over i Grærup Nord, er anderledes men måske delområder er lidt mere delt op end i ser det!

Stabilgrus er godt til veje på komprimeret men som afslutning på indkørsel skønhedsmæssig eller omkring sokkel for at lede vand væk er der nok bedre alternativer!(kunne være form for grus, gerne i brunlige farver;-)

Ang byggeprocent skriver i max 15%. Grunde skal være min 1500 kvm... Fodaftryk max 150 kvm ??

Ang beplantning kan jeg forstå i klitområder man kun må plante inden for nærzone, men igen områder omkring Grærup Havvej og Søringen hvor det er fladt forstår jeg det ikke!

I skriver helårshuse og landejendom indgår under samme regler som sommerhuse.

Må gøre opmærksom på at på 2 ejendomme er der også registret erhverv ! En med Detail, sælges træ nu og en som landbrug/entreprenør - Der har været lager, med midlertidige overdækninger, campinvogne og uindregistrerede køretøjer drivhus de sidste 65 år.. Det bliver der ved med at være foreløbig! Ved jeg ikke om skal med i planen>?

-Og sidst så forstår jeg ikke når der bliver brugt så lang tid på lokalplan.. Hvad med campingplads?? hvorfor indgår den ikke? So Får de lov at bygge sommerhus, hotel eller kommer der 10 luksussommerhuse til 40 personer. Kunne jo være megt interessant at vide som grundejer i Grærup

Bilag :

Høringssvars ID :27 | Privatperson

Adresse: Jens Stoffersens Vej, 8 Aalborg 9000

Navn: Stig Korsager

Vedr. § 13. Aflysning af servitut:

Jeg synes, at man kan være i tvivl om, hvorvidt servitutter, der er tinglyste, ophæves af den nye lokalplan, f.eks bestemmelser vedr byggefelt, bygningsudseende og naturtilstanden på parcellen?

Bilag :

Høringssvars ID :28 | Privatperson

Adresse: Æblevej 2A Højbjerg 8270

Navn: Birgitte Mouritzen

"Forhøring af udkast til Lokalplan 16.04.L01"

Grærup strand 8. maj 2024

§ 1. Lokalplanens formål

Vi er positive overfor lokalplanens formål om at fastholde området til sommerhusområde, sikre at der ud fra en planmæssig helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling af det samlede sommerhusområde ved Grærup strand, fastlægge retningslinjer for områdets udtryk under størst mulig hensyntagen til landskabet og sikre et ensartet og samlet administrationsgrundlag for sommerhusbebyggelsen, enfamiliehuse og landbrugsejendomme ved Grærup strand.

Vi undrer os dog over, at der ikke er nævnt erhvervsformål her, da lokalplanen hermed ikke sætter retningslinjer eller regler for den tidligere campingplads (matrikel 7aa, 7æ og 7ø). Der har fra kommunens side været givet udtryk for, at der var ønske om en lokalplan for hele området, herunder også den tidligere campingplads, hvorfor lokalplanen også bør indeholde ensartede regler som for de øvrige matrikler nævnt i lokalplanen uagtet jordstykkeets formål, så lokalplanens formål og regler også fastholdes her. Den oprindelige plan for den erhvervede campingplads på Grærup Havvej var at udstykke denne til 12 sommerhuse. Det burde kunne ske indenfor rammerne af den nye lokalplan som udkastet beskriver. Dermed forventer vi og hylder, at ønsket fra den nye ejer om at bygge 40-50 feriehytter ikke længere blive en mulighed, så vi netop kan fastholde formålet med lokalplanen.

§ 3. Områdets anvendelse

Delområde 1,2 og 3 bør også indeholde regler for matriklerne 7aa, 7æ og 7ø som nævnt ovenfor, således at muligheder for anvendelse, byggeri m.v. for netop disse tre matrikler også fremstår tydeligt i den helhedsorienterede lokalplan.

§ 4. Udstykning

Det står uklart, hvad der menes med, at der ikke må ske yderligere udstykninger, og om skelreguleringer giver mulighed for at "opdele matrikler" i grunde på hhv. 1.500 m² (delområde 1 og 2) samt 2.000 m² (delområde 3). I lokalplansudkastet er der ønske om at bevare de store "vilde" grunde. Med en ensartet lokalplan ønsker vi, at det skal være muligt at opdele (udstykke eller skelregulere) og frasælge dele af matriklen, såfremt minimumskravet til arealet pr. ny matrikel fastholdes for netop at sikre ensartethed.

§ 5.4. Parkering

Vi har en forventning om, at anlæggelse af min. 2 og maks. 4 parkeringsmuligheder ved det enkelte sommerhus også gør sig gældende for matrikel 7aa, 7æ og 7ø, således at ensartede krav gør sig gældende for alle delområder og matrikler på disse.

§ 6.1 Bebyggelsens placering

Vi ønsker at bibeholde den eksisterende afstand på 4 m mellem ny bebyggelses placering og skel. Dette giver os mulighed for at placere en eventuel mindre tilbygning i forlængelse af vores eksisterende sommerhus. En minimumsafstand til skel på 5 m udfordrer en tilbygning til eksisterende sommerhuse, som blev bygget tæt på skel, da sommerhusene skulle placeres i gældende byggefelt.

§ 6.2 Bebyggelsens omfang

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse placeres lavt i landskabet. Det vil derfor være formålstjenstligt hvis fodaftrykket pr. sommerhus hæves til 175 m² i én etage fremfor kun 150 m² – og at der samtidig ikke gives mulighed for udnyttelse af tagetage på 25 m² i en højde på 6,5 m. Mulighed for at udnytte tagetagen med en højde på 6,5 m strider imod lokalplanens ønske om at sikre, at ny bebyggelse placeres lavt i landskabet, hvilket netop kendetegner dette sommerhusområde.

Vi formoder og håber, at bestemmelserne omkring ét sommerhus pr. grund også gør sig gældende for matriklerne 7aa, 7æ og 7ø - og ønsker også at der her ikke tillades en højde på 6,5 m.

§ 8.2.4. Terrænregulering

Såfremt skelreguleringer giver mulighed for at opdele en større matrikel i flere matrikler, såfremt minimumskravet til grundstørrelser overholdes, bør det være muligt at terrænregulere og dermed etablere mindre volde i skeladskillelser. Det er netop det, der kendetegner området i øjeblikket, at sommerhusene er bygget i lavninger og mindre klitter markerer skel.

§ 13. Aflysning af servitutter

Vi hylder ophævelsen af alle servitutter – uanset om det er privatretlige tilstandsservitutter eller andet – for netop at sikre et ensartet og samlet grundlag for hele lokalplansområdet. For Grundejerforeningen Grærup Vest må der fx ikke udlejes gennem udlejningsbureau. Det bør være op til den enkelte grundejer at kunne bestemme hvorvidt det ønskes – ikke mindst fordi denne grundejerforening kun udgør omkring 10 % af det samlede antal sommerhuse.

§ 14. Retsvirkninger

Byrådet kan ifølge lov om planlægning § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Det er et udtrykt ønske fra os, at matriklerne 7aa, 7æ og 7ø også indgår i lokalplanen – og at der ikke gives tilladelse til et stort antal feriehytter med en højde på 6,5 m idet det strider imod det, som kendetegner sommerhusområdet ved Grærup Strand. Det er derfor også uforståeligt, hvorfor matriklerne 7aa, 7æ og 7ø ikke indgår i denne lokalplan, da det omkranses af lokalområdet (delområde 1,2 og 3). Hvis Varde kommune vil ensartethed, så bør den nye lokalplan omfatte alle matrikler i lokalplansområdet. .

Vi ser frem til at se udkastet af lokalplanen, når denne kommer i høring, og håber på, at Varde kommune tager alle indkomne høringssvar i betragtning. Grærup Strand er vores område, og dets helt særlige særpræg er årsag til, at vi har valgt at købe sommerhus her. Det skal fastholdes i videst muligt omfang under hensyntagen til ønsket om et ensartet og samlet grundlag for området.

Med venlig hilsen

Kim Hansen og Birgitte Mouritzen (Tranebærvej 22, 6840 Oksbøl)

Bilag :

Høringssvars ID :29 | Privatperson

Adresse: Rosengårdvej 76 Varde 6800

Navn: Anders Høgh Olesen

Jeg kan umiddelbar acceptere forslaget, men det er jo i den grad forskelsbehandling, når dele af området (tidligere campingplads), ikke er en del af lokalplanen.

Som borger spørger man sig selv. Er der nogen, der har en skjult dagsorden. Hvorfor får Hvidbjerg Strand Camping en anden behandling end alle andre i Grærup. Hvorfor favoriserer Varde Kommune nogle frem for andre. Svækker det ikke tilliden til systemet og ikke mindst Varde Kommune.

Bilag :

Høringsvars ID :30 | Organisation Grundejerforening Grærup Vest

Adresse: Skovgade 17 7321 Gadbjerg

Navn: Kjeld Kristensen

Indsat af Varde Kommune.

Generelt:

Fra Grundejerforening Grærup Vest skal der indledningsvist tilkendegives en anerkendelse af og opbakning til, at lokalplanen overordnet skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses landskabet og sommerhusmiljøets øvrige bebyggelse, samtidig med at farve- og materialevalget indpasses i den for området så karakteristiske natur. Ligeledes skal der tilkendegives en stærk opbakning til, at der indenfor lokalplansområdet ikke må udstykkes yderligere af hensyn til landskabet og naturen.

Vi ser ovenstående hovedindhold, som rettidighed i forhold til at bevare et unikt rekreativt naturområde og sommerhusmiljø. Med andre ord er det respektfuldt i forhold til områdets DNA

Vedr. lokalplansforslaget beskrivelser af bebyggelse og landskabsanvendelse:

Der ønskes en fastholdelse af at bebyggelser placeres i enten "øst-vest retning" eller "nord-syd retning" for at bevare harmonien imellem landskabet og bebyggelserne.

Vedr. aflysning af servitutter:

Vedrørende aflysning af servitutter skal anføres, at "Planloven" fastsætter, at der ikke i loven er hjemmel til at ophæve hverken rådighedsservitutter eller servitutter, som ikke er uforenelige med lokalplanen.

En lokalplan kan alene aflyse servitutter, såfremt lokalplanen indeholder bestemmelser som medfører, at det for ejeren af en ejendom indenfor lokalplanens område ikke er muligt at overholde både lokalplanen og servitutten. Er servitutten blot skærpende i forhold til lokalplanen skal begge overholdes.

Nogle servitutter kan ikke ophæves med en lokalplan. Der er ikke hjemmel i "Planloven" til ved lokalplan som erstatningsfri regulering at ophæve en rådighedsservitut, som er karakteriseret ved at angive en nærmere bestemt adgang til at råde over et areal. Modstykket til rådighedsservitutten er tilstandsservitutter, der handler om bebyggelsens og de udlagte arealer omfang og udseende.

Følgende forslag til aflysning til servitutter kan derfor ikke indgå i det fremsendte forslags videre bearbejdning:

Servitut af 19.03.1971 – 2699-50 § 2, § 3 linje 7 – 9, § 4, § 5, § 6 linje 1 - 2 plus 7 – 9, § 8.

Servitut af 14. juli 1972 – 9313-50 pkt. e og pkt. f.

Det betyder, at vi med henblik på administrativ forenkling til benyttelse i kommende byggesagsbehandling anbefaler, at lokalplanen beskriver at:

§ 1, § 3 linje 1 til 6 plus linje 11 – 14, § 6 linje 3- 6 plus 10 – 24, § 7 og § 9 fra servitut af 19. marts 1971 – 2699-50: aflyses.

pkt. a, b, c, d, g, h og i fra servitut af 14. juli 1972 – 9313-50: aflyses.

Vedrørende afgrænsningen af lokalplanen skal det meget stærkt anbefales, at området omfattende matriklerne 7aa, 7æ og 7ø (udlagt i særskilt kommuneplan) omfattes af samme lokalplansrammer (beskrivelser) jf. lokalplan 16.04.L01.

Derfor bør kommuneplanen for campingpladsen tilpasses og en efterfølgende lokalplan videreføre den progressive og respektfulde linje beskrevet i lokalplanen for det øvrige Grærup Strand område.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Grundejerforening Grærup Vest

Bilag :

BESTEMMELSER

5.5 STIER

- 5.5.1 Stier der er markeret med blå på bilag 3, må ikke nedlægges, indsnævres eller afspærres.
- 5.5.2 Stier må kun anlægges som trampestier eller med belægning af sand eller stabilgrus i gule og brune nuancer, jf. § 5.2.1.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 I delområde 1, 2 og 3 skal sommerhuse, annekser, shelters og tilbygninger hertil placeres min. 5 m fra skel.
- Sekundære bygninger så som garager, carporte og udhuse mv. skal placeres min 2,5 m fra skel dog min 3,5 m fra skel mod veje og vejudlæg.

REDEGØRELSE

Stisystemer er et vigtigt element i sommerhusområderne. De stier, der i forbindelse med udviklingen af de forskellige områder har været vigtige, er fortsat vigtige og skal derfor bevares. Dette er de stier, der i forbindelse med udstykningen også er udlagt i matrikelkortet. For nærmere redegørelse, se afsnittet "Forhold til anden lovgivning".

Udover de stier, der er udlagt på matrikelkortet, er der flere steder også opstået trampestier langs skel og på tværs af grunde. Disse stier, der ikke tidligere har været et offentligt anliggende, vil fremover fortsat være et privat anliggende og reguleres ikke af lokalplanen.

I forbindelse med større sammenhængende projekter, der kan forbedre adgangen og forbindelsen mellem forskellige områder, vil der efter en konkret vurdering, evt. kunne opnås en dispensation til en anden type belægning.

I de tidligere deklARATIONER har bebyggelsens placering været reguleret ved at fastsætte byggefelt, afstande til skel eller ved byggepunkter. De forskellige metoder erstattes ved den nye lokalplan af afstande til skel, dog gælder BR18, §183 i forbindelse med placering af sekundære bygninger.

I forbindelse med forskellige tag- eller facadematerialer, kan der opstå krav om øget afstand til skel, fx ved brug af stråtage, der kræver ekstra hensyntagen ift. brandsikring.

BESTEMMELSER

- 6.1.2 Den indbyrdes afstand mellem sommerhus og øvrig bebyggelse fx sekundær bygning eller annekts må ikke overstige 10 m.
- 6.1.3 Bygninger i delområde 1, 2 og 3 skal placeres lavest muligt i terræn. Bygninger må ikke have en sokkelhøjde højere end 45cm over niveauplan i det lukkede område og 20cm over niveauplan i det åbne område. De åbne og lukkede områder fremgår af kortbilag 7. Hvis der er særlige forhold*, der nødvendiggør højere sokkel, kan dette tillades op til 45 cm.
- 6.1.4 For annekser og småbygninger må niveauplan ikke overstige hovedhusets niveauplan.
- 6.1.5 I tilfælde af 'hændelig undergang' må eksisterende lovlig anvendelse og bebyggelse genopføres.

REDEGØRELSE

Ved skel forstås skel mod nabo, vejskel, vejudlæg og stiudlæg.

Sekundære bygninger omfatter alle de fritliggende bygninger, der ikke skal anvendes til overnatning og ophold. De sekundære bygninger omfatter bl.a. skur, garage og carport.

Garager, carporte og udhuse integreret med sommerhuset defineres ikke som sekundære bygninger, men tilbygninger til sommerhuset.

Et annekts, defineres som en bygning til ophold, herunder saunahytter, lysthuse og andre bygninger, der anvendes til ophold.

For at koncentrere byggeriet er det bestemt, at den indbyrdes afstand mellem et sommerhus og andet byggeri ikke må overstige 10 m ved den korteste afstand mellem bygningernes facader.

Bygninger i lokalplanområdet skal indpasses i landskabet og skal ikke fremstå hævede over det omgivne terræn. I de mere lukkede områder er sokkelhøjden derfor fastsat til 45 cm over niveauplanet, mens den i de mere åbne og følsomme områder er fastsat til 20 cm over niveauplanet.

*De særlige forhold er, hvis ansøger kan redegøre for problemer med høj vandstand på grunden, hvor en grundvandspejling med under 50 cm under nuværende terræn kategoriseret som særlige forhold.

For at undgå, at mindre bygninger bliver placeret højt, må disse bygninger ikke placeres med et niveauplan over sommerhusets niveauplan.

Ved hændelige undergang kan den eksisterende lovlige anvendelse og bebyggelse få lov til at fortsætte. I alle andre situationer, skal lokalplanens bestemmelser efterleves. Hændelig undergang er

BESTEMMELSER

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

6.2.1 For delområde 1, 2, og 3 må

- bebyggelsesprocenten for den enkelte grund* ikke overstige 15 %,
- fodaftrykket må ikke være større end 150 m², og
- maksimalt have et etageareal på 175 m².

REDEGØRELSE

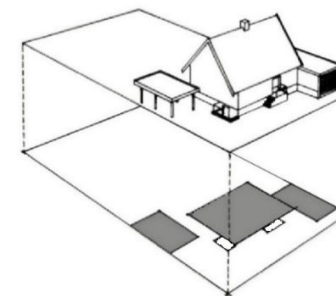
situationer hvor bygningerne går til grunde efter en brand, stormskade og hvor der ikke er nogen personer, der kan gøres direkte ansvarlige.

*Andel i fælles friareal må ikke medregnes grundens areal.

Bebyggelsens omfang er både reguleret via en bebyggelsesprocent og et fodaftryk på grunden. I de tilfælde, hvor der kan være tvivl om hvilke bestemmelserne, der har forrang, vil det altid være den mest begrænsende, der har forrang for øvrige bestemmelser.

Bebyggelsens omfang i delområde 1, 2 og 3 er reguleret både via bebyggelsesprocent og i forhold til byggeriets fodaftryk. Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 15%.

Fodaftryk



Figur 9: Bebyggelsens fodaftryk er det maksimale antal m² man kan bygge i ét plan, dvs. det aftryk samtlige bygninger har på terrænet. På billedet er fodaftrykket vist under bygningerne med grå markering.

Ved beregning af fodaftrykket medregnes samtlige bygninger, hele arealet af udhæng større end 50 cm og andre overdækninger (indgangsparti, carporte). Ønskes der et sommerhus større end det

BESTEMMELSER

- 6.2.2 På hver grund må der højst opføres 3 selvstændige bygninger*, ét hovedhus i form af et fritliggende sommerhus med én bolig, samt to af følgende, dog kun
- ét anneks, jf. § 6.2.4 eller ét shelter,
 - ét udhus, eller
 - én garage eller carport.
- 6.2.3 Der må ikke opføres drivhuse, eller orangerier hverken fritliggende eller integreret.
- 6.2.4 Et anneks og shelter, der defineres som en bygning til ophold, herunder saunahytter, lysthuse og andre bygninger, der anvendes til

REDEGØRELSE

maksimalt fodaftryk, som er tilladt i området, så kan dette kun ske ved at udnytte tagetagen.

Det er vurderet, at 150 m² fodaftryk er passende af hensyn til at bevare plads til naturen og hede-landskabet, som er det særlige ved Grærup Strand.

Der ønskes ikke sommerhuse større end 175 m², da man ønsker at bevare det eksisterende udtryk og det særlige ved Grærup og der er nuværende primært kun sommerhuse under 175 m².

For de enkelte sommerhuse i området der allerede nu er over de 175 m², vil bestemmelsen betyde at disse ikke kan udvide eller bygge til sommerhuset.

Ved nedrivning af sommerhuset skal lokalplanens bestemmelser overholdes. Modsat ved 'hændelig undergang', hvor eksisterende lovlig anvendelse og bebyggelse gerne må genopføres, jf. §6.1.5.

*Eksempelvis ét hovedhus, ét udhus og én garage som ikke er bygget sammen.

Med anneks og shelter menes en fritliggende mindre bygning til ophold, men uden køkkenfaciliteter, fx saunahytter, lysthuse og andre bygninger, der anvendes til ophold.

Udhuse er mindre bygninger til opbevaring, men ikke til ophold og overnatning.

For at byggeriet ikke bliver spredt over for stort et område, må der maksimalt opføres i alt 3 bygninger på hver grund.

I delområde 1, 2 og 3 må der til hvert sommerhus opføres et mindre anneks eller shelter på maks. 25 m². De 25 m² indgår i det samlede etageareal og fodaftryk for grunden. Herved sikres det, at der

BESTEMMELSER

ophold, må

- have et etageareal/fodaftryk på op til 25 m²,
- kun opføres i en etage og maks. 4 m's højde og
- ikke indeholde køkken.

Der kan integreres udhus eller overdækket terrasser under samme tagflade inden for de 25 m².

6.2.5 Det samlede areal for fritliggende sekundære bygninger må ikke overstige 50 m² pr. grund.

6.2.6 Sommerhuse må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage.

Sommerhuse med en taghældning på 15-30° må ikke være højere end 5 m og sommerhuse med en taghældning på 45-60° må ikke være højere end 6,5 m over niveauplan.

6.2.7 I delområde 1, 2, 3 må facadernes skæring med udvendig side af taget på sommerhuse maksimalt have en højde på 3 m, dog 4 m for én valgfri side.

6.2.8 Anneks, shelters og sekundære bygninger må opføres i op til 1 etage og maksimalt have en højde på 4 m.

Facadernes skæring med udvendig side af taget på anneks, shelters og sekundære bygninger må maksimalt have en højde på 3 m.

6.2.9 Der må ikke etableres kældere.

REDEGØRELSE

kun opføres ét egentligt sommerhus pr. grund.

Man må gerne integrere udhus eller overdækket terrasse indenfor de 25m², men ved integrering tæller arealet med i etagearealet og fodaftrykket for annekser. Man må ikke integrere garage eller carport i annekset.

Sekundær bygning, både fritliggende og sammenbyggede, indgår ikke i beregningen af etagearealet, ud over når samlet areal overstiger 50 m², vil resten indgå i etagearealet.

Det indgår dog altid i beregningen af fodaftrykket.

Højder måles i henhold til bygningsreglementets bestemmelser.

Grundvandsstanden i lokalplanområdet er flere steder meget tæt ved overfladen. For at udgå udfordringer ved oversvømmede kældere og deraf følge skader på bygningerne, må der ikke etableres kældere i området.

Udtalelse vedr. helhedsorienteret planlægning for Grærup Strand.

Tilkendegivelse med et ønske om en planlægning og udvikling, så et samlet området Grærup Strand fastholdes med naturen som det dominerende element henblik på at fastholde og bevare den rekreative værdi.

I forbindelse med læsning af forslag til lokalplan – lokalplan 16.04.L01 (for sommerhusområde Grærup Strand -området), har det vakt min opmærksomhed på, at der er vedtaget en kommuneplan efter nedlæggelsen af campingpladsen. En kommuneplan, som slet ikke tager højde for og tager hensyn til det område den tidligere campingplads ligger i.

Som grundejer i området og med en grund i umiddelbar nærhed af campingpladsområdet, er det med stor undren og bekymring, at lokalplanudkastet ikke omfatter området indeholdende matriklerne: 7aa, 7æ og 7æ - udlagt i en særskilt kommuneplan – den tidligere campingplads i Grærup.

Det er vigtigt, at der tænkes og planlægges ud fra en helhedsorienteret tilgang, når der skal laves en lokalplan, i særdeleshed ud fra perspektivet om at fastholde naturen som det dominerende element og dermed sikrer fastholdelse af områdets med sin særegne kvaliteter, og dermed understøtter Varde Kommunes ønske om bevarelse af diversitet for kommunens sommerhusområder.

Ved en rettidig og perspektiveret planlægning, hvor der skabes ensartethed, og hvor der tages hensyn til hele området, vil området blive fastholdt med sin unikke karakter og en prioritering af, at naturen bevares så autentisk som muligt og naturen skal dominere området frem for bebyggelserne.

Min bekymring og indsigelse går på, at det ikke vil være tilstrækkeligt bare at indpasse campingpladsarealets Kommuneplan/lokalplan. Det vil ud fra det grundlæggende bæredygtighedsprincip om, at vi skal benytte vores natur, så kommende generationer også får mulighed for de samme oplevelser af natur, være rettidigt og rigtigst at genskabe de udtryk af natur med flere fredede klitter, som var på området, inden det blev udlagt til campingplads og dermed aktivt bidrage til at bevare og fastholde et område med ensartethed, med en enestående respekt for, at det er naturen, der dominere og ikke bebyggelser.

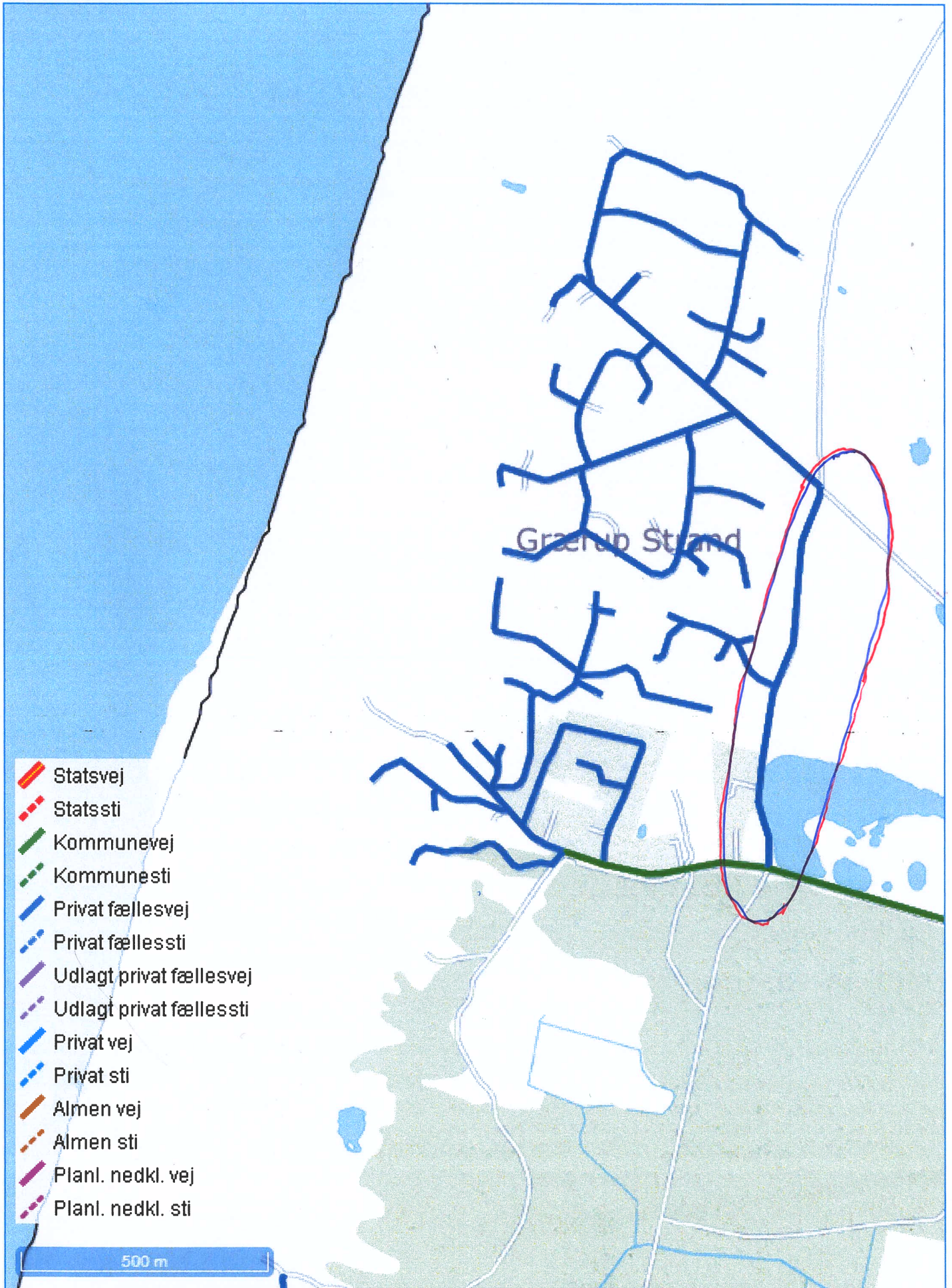
Derfor bør kommuneplanen for campingpladsen tilpasses og en efterfølgende lokalplan videreføre den progressive og respektfulde linje beskrevet i lokalplanen for det øvrige Grærup Strand område.

Med venlig hilsen

Kjeld Kristensen

Skovgade 17

7321 Gadbjerg



LYNGVEJEN VED GRÆRUP STRAND SOMMERHUS OMRÅDE.

Ole Torp
Jernbanegade 17, st.th.
9000 Aalborg

OT/2024-01

(Bedes anført ved henvendelser)

2024-05-08

Til
Varde Kommune

Emne:
Forhørings svar af udkast til Lokalplan 16.04.L01.

Ref.:
Varde Kommune brev "Forhøring af udkast til lokalplanforslag for sommerhusområdet Grærup Strand" af 16. april 2024.

1. Varde Kommune har ved ref. anmodet om bemærkninger til udkast til lokalplan 16.04.L01 for sommerhusområde Grærup Strand. Undertegnede har i de følgende punkter anført egne bemærkninger til ref.

2. Jeg er kommet i Grærup siden begyndelsen af 1970'erne, hvor mine forældre købte grund og i 1976 byggede et lille sommerhus, som jeg en del år senere købte. Jeg kommer der ganske ofte og nyder det meget.

Det er positivt med en samlet lokalplan for området, som sætter ens rammer – dog med enkelte forskelle inden for delområder – for bl.a. uhensigtsmæssig udstykning og byggeri. Jeg mener dog, at der bør foretages enkelte justeringer for i højere grad at tilgodese miljø, bæredygtighed, klimatilpasninger og den moderne familie.

3. SOLENERGIANLÆG

Det anføres, at der kun må opsættes solenergianlæg nogle steder i området. Det ser ud til, at "solenergiområdet" (primært området i/omkring Søringen) er valgt efter, at området har en del træbevoksning og dermed ligger "lidt skjult". Altså at der ikke ønskes solceller på huse beliggende i det mere "åbne landskab". De øvrige krav til solenergianlæggets visuelle udtryk, som anført i lokalplanens pkt. 7.3.11, synes at sikre, at solpanelerne falder ind med taget, og derfor ikke vil virke skæmmende. Det nævnes bl.a., at solpanelerne skal være i samme farve som taget. Netop de anførte krav tilsikrer, at solpanelerne ikke "skæmmer" – ej heller i det mere åbne land – og sammenholdt med Varde Kommunes klimahandlingsplan og det generelle ønske om samfundsmæssigt at nedbringe udledningen af CO₂, så synes det ikke at give mening, at begrænse udbredelsen af solenergianlæg. Særligt ikke når disse opføres på en integreret måde, så de ikke generer eller skæmmer omgivelserne. Jeg har en vejrstation monteret på mit sommerhus, og den måler bl.a. soltimer og effekt. Når jeg sammenholder mine måleresultater med DMI, så viser det sig, at vi i Grærupområdet har ca. 30-35% mere indstrålet årseffekt sammenlignet med DMIs målinger fra mange andre steder i landet. Min personlige erfaring er også, at vi mange dage ser, at skyerne først "bygges op"/dannes et stykke inde over land, og at Grærup dermed ligger ganske solrigt. Det synes derfor ikke at være logisk at begrænse ejernes muligheder for at producere klimavenlig energi med solcelleanlæg, når nu området er velegnet og kravene til anlæggene netop er, at de skal "falde ind" med tagene og dermed ikke genere/skæmme. Desuden er der ikke nogen, som pt.

ved, hvordan solcelleanlæg kommer til at se ud i fremtiden. Der eksisterer i dag prototyper af "tagpap" med integrerede solceller, hvor cellerne nærmest ikke er synlige. Med den nuværende begrænsning i udkastet til lokalplanen, så vil det ikke være muligt at opsætte et "solcelletag" i områderne uden for de i bilag 6 til lokalplanen anførte områder uagtet at solcellerne i en evt. fremtidig konstruktion/design er (nærmest) helt usynlige. Det anbefales derfor, at fjerne begrænsningen med at der kun må opsættes solcelleanlæg, hvis grunden ligger inden for området anført i udkastets bilag 6. De øvrige formuleringer bør bibeholdes. Derved sikres, at anlæggene ikke "skæmmer" hverken naboer eller i terrænet.

4. BYGGEKOTE / TERRÆNREGULERING

Det er velkendt, at der også i Grærup er store udfordringer med ekstrem høj grundvandsstand, særligt i/omkring vintermånederne. Nogle områder og veje har været helt ufarbare, og nogle huse i lavere liggende områder har været oversvømmede. Mit hus er bygget på nogle betonpiller, der sikrer, at husets sokkel er ca. 40 cm over terræn. Uagtet dette har der været vandindtrængning i huset nogle vintre. I udkastet til lokalplanen pkt. 6.1.3 står anført nogle begrænsninger til sokkelhøjde, bl.a. at "Hvis der er særlige forhold, der nødvendiggør højere sokkel, kan dette tillades op til 45 cm". I kommentarerne står anført, at "De særlige forhold er, hvis ansøger kan redegøre for problemer med høj vandstand på grunden, hvor en grundvandspejling med under 50 cm under nuværende terræn kategoriseret som særlige forhold". Hvornår/på hvilken måde pejles grundvandet? Grundvandsspejlet varierer voldsomt i Grærup. Min vandmålerbrønd er så vidt jeg husker ca. 1,3 meter dyb. Nogle somre er den tør. Nogle vintre har vandet stået 30-40 over toppen af brønden og oversvømmet mit hus. Så det vil være ret afgørende, at grundvandspejlingen tager højde for de maksimale niveauer, som er set – og som konsekvens af klimaforandringer i fremtiden, må kunne forventes at blive overskredet. Hvis jeg f.eks. skulle bygge et nyt hus, så ønsker jeg naturligvis ikke at bygge det i en kote, hvor huset risikerer at blive oversvømmet, eller hvor jeg er afhængig af, at et afvandingssystem virker. Og der må jeg naturligvis indregne de forventede fremtidige stigninger i nedbørsmængderne med heraf forøget grundvandsstand. Dels i relation til terrænregulering og dels i byggekote. Jeg er ikke sikker på, at de i udkastet til lokalplanen anførte grænser vil kunne tilgodese det specifikke behov alle steder, hvor huse ligger lavt, herunder mit. En mere fleksibel formulering omkring terrænregulering (i forbindelse med byggeri) og sokkelhøjde anbefales derfor implementeret.

Det foreslås at differentiere terrænregulering (pkt. 8.1.4 og 8.2) således, at det i forbindelse med byggeri klargøres, at "Der må foretages terrænregulering i forbindelse med byggeri på op til +/- 50 cm. Hvis der er særlige forhold*, kan Varde Kommune dispensere herfor." Disse særlige forhold vil formentlig alene være højt grundvandsspejl.

Jeg vil også anbefale, at der i lokalplanen anvendes en lidt mere fleksibel formulering end helt præcise tal for sokkelhøjde. Jeg vil således i relation til 6.1.3 foreslå, at den sidste sætning ændres til: "Hvis der er særlige forhold, som nødvendiggør højere sokkel, kan Varde Kommune dispensere herfor."

5. FODAFTRYK / ETAGEAREAL

Det anføres, at det maksimale etageareal begrænses til 175 kvm, og at det samlede fodaftryk maksimalt må være 150 kvm. Moderne familier er modsat "normalen" tilbage i 70'erne, hvor mange af de eksisterende sommerhuse i Grærup blev bygget, i betydeligt omfang "sammenbragte" familier. Disse familier tæller derfor ofte flere medlemmer (børn) end normalen var tidligere. Det stiller krav til plads, når disse samles – også i sommerhuset. Herudover anvendes sommerhuset i dag – modsat i 70'erne – mere som et fritidshus og dermed hele året. På de mere kølige tider af året bruges oftest mere tid indendørs end om sommeren, hvor huset så at sige "udvides" med pladsen på terrasser og de tætliggende udendørsarealer på grunden. Et etageareal på 175 kvm vil formentlig lige akkurat kunne tilgodese behovet, men problemet opstår ved, at fodaftrykket maksimalt må være 150 kvm. Dette fordi fodaftrykket indbefatter samtlige bygninger. Hvis man ønsker at bygge

et fritidshus, som kan tilgodese en større sammenbragt families behov, så vil der formentlig skulle bygges mindst 175 kvm. Dermed er man jf. lokalplanudkastet tvunget til at bygge med én etage og ikke som i dag, kan opføre i ét plan. Det er ærgerligt. Herudover vil det blive vanskeligt, at få opbevaringsplads til f.eks. havemøbler og evt. et lille værksted/garage, hvis reglen om et maksimalt fodaftryk på 150 kvm samtidigt skal kunne overholdes. Herudover medfører isoleringskravene i byggeriet også, at det "æder" etageareal, når det kombineres med fodaftrykskravet.

For at tilgodese mulighederne for ikke at være "tvunget" til at bygge med en etage (dvs. bibeholde muligheden for at bygge i ét plan) og samtidig kunne etablere et tilstrækkeligt etageareal til at understøtte en moderne familie, anbefales Varde Kommune at genbesøge kvm-kravene. Reglerne kunne evt. være noget i retning af:

Ved etplans byggeri må det maksimale fodaftryk være 200 kvm. Ved toplansbyggeri (en etage) maksimalt 175 kvm.

På den måde kan man som stor familie undgå at være "tvunget" til at bygge med en etage (altså i to plan), hvis pladsbehovet dikterer det. Så med en beskeden lempelse af kvm kravene vurderes det i højere grad muligt at tilgodese moderne pladsbehov kombineret med fleksibilitet i relation til at bygge i et plan. Et hus i et plan vil normalt også passe bedre ind i landskabet herunder være mindre generende for naboer. Med et etplansbyggeri på f.eks. 175 kvm etageareal, vil der herudover også være plads til et lille udhus, hvor havemøbler mv. kan stå over vinteren.

Med venlig hilsen

Ole Torp

Hørings svar

Punkt 1)

Baggrund:

Uddrag af referat fra møde i Plan og Teknik udvalget d. 17.09-2020

"Hvidbjerg Strand Feriepark har ansøgt om lokalplanlægning for 18 sommerhuse på Grærup Camping. Området er udlagt som sommerhusområde i kommuneplanen med mulighed for grunde på min. 1.200 m² med en bebyggelsesprocent på 15 i én etage med udnyttet tagetage.

Det vurderes, at planlægning for udstykning af sommerhuse på Grærup Camping bør indgå i en samlet lokalplanlægning for hele sommerhusområdet ved Grærup, fordi det vurderes vigtigt, at området sikres mod uhensigtsmæssig udstykning og byggeri. Desuden vil administrationsgrundlaget kunne forenkles, fordi der i dag findes en del forskellige deklARATIONER for området."

I mellemtiden har kommunen taget planen for campingpladsen ud af lokalplanen for at behandle denne særskilt.

Det foreliggende udkast vedrører derfor kun sommerhusområdet og man beder offentligheden kommentere på denne, **uden at man kan se helheden for området**, da campingpladsen ligger inde i dette.

Plan for campingpladsen figurerer nu som en selvstændig lokalplan under betegnelsen "Grærup Strand Hotel".

Adspurgt herom oplyser kommunen:

"På den gamle campingplads vil der blive etableret et hotel med hotelhytter, der er tilpasset Grærup. I øjeblikket drøftes et maksimum på 35 hytter. Det er intentionen, at det skal opføres som en samlet hotelgrund."

Og jf. Kommuneplan 2021: "med tilhørende en servicebygning med reception, restauration og mulighed for almindelige service-faciliteter til området"

Vi henstiller til at lokalplanen igen samles i én plan for hele området, jf. den oprindelige intention, med campingpladsen som et af flere delområder, så offentligheden og politikerne kan tage rimeligt stilling til helheden i planen.

Punkt 2)

Vedr. forbud mod yderligere udstykning i sommerhusområdet:

I udkastet fremgår det: "Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne 16.04.S01"

Kommuneplanen angiver en ramme for udstykning af grunde på min. 1.500m². Lokalplanforslaget må derfor anses for at være i strid med kommuneplan 2021.

lokalplanerne for Henne Strand, Vejers Strand og Blåvand - i samme kommune, samme område, samme omgivelser, landskab og natur - tillader alle fortsat udstykning.

I Henne Strand min. grundstørrelse 1.500m²

I Vejers Strand min. grundstørrelse 2.000m²

I Blåvand er minimum grundstørrelse i nogle delområder på 1.500m², i andre 2.500m², og i nogle delområder er yderligere udstykning ikke tilladt. (Disse var forud for lokalplanens vedtagelse allerede pålagt servitutter, der ikke muliggjorde udstykning).

Forvaltningen erkender, at den ikke har undersøgt hvor mange eller få grunde, der ville kunne udstykkes i Grærup Strand under nugældende servitutter, deklARATIONER og rammen i kommuneplan 2021.

Man skulle ellers tro at det var en naturlig og obligatorisk del af at udarbejde en lokalplan?

Hvis lokalplanen opdeles i tre delområder og (med samme formulering som anvendt i lokalplan for Vejers Strand) tillader udstykning "i overensstemmelse med de tidligere deklARATIONER for området", viser vores undersøgelse følgende:

- Under Grærup Nord grundejerforenings område tillades udstykning af grunde á minimum 2.500 m². (=status quo)
Dette vurderes at muliggøre udstykning **fra tre matrikler**.
- Under Grærup Vest grundejerforenings område er yderligere udstykning ikke tilladt. (= status quo)
- Under Grærup Strand grundejerforenings område har flere af de større grunde en deklARATION i skødet, der forbyder yderligere udstykning.
Hvis kommuneplanens ramme på minimum 1.500 m² måtte gælde, vurderes her at kunne udstykkes yderligere **fra to matrikler**.

I alt vurderes det således at der maksimalt kan udstykkes **fra fem matrikler i hele sommerhusområdet**.

Det er meget vanskeligt at se rimeligheden i dette forbud. Det gælder både i forhold til betydningen for:

- 1) helhedsoplevelsen af området,
- 2) i forhold til rammerne i de øvrige lokalplaner for sommerhusområder i kommunen,
- 3) i forhold til rammen i kommuneplan 2021 og
- 4) i forhold til byggeloven (BR18 § 173: Ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel i forbindelse med grunde til sommerhuse kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende ejendomme med en grundstørrelse på mindst 1200 m² ved sommerhuse.)

Forvaltningen begrundet forbuddet med:

1. **Citat: "Intentionen med ikke at tillade udstykning har været længe undervejs, men er understøttet af for-dialoger med grundejerforeningerne i området som ikke ønsker yderligere udstykninger i området."**
Forvaltningen har ikke kunnet dokumentere dette. Til gengæld har vi dokumenteret, at dette ønske i hvert fald ikke er fremsat af Grærup Strand Grundejerforening.
2. D. 23/10-2023 har kommunen nedlagt forbud mod udstykning på ansøgning af 26. maj 2023. Forbuddet begrundes med:
Citat: "Forvaltningen vurderer, at grunden har en vigtig placering i sommerhusområdet, fordi den ligger på et hjørne ud til Lyngvej, som er adgangsvejen til områdets nordlige del. Forvaltningen vurderer, at en udstykning vil medføre forøget bygningsvolumen og mindre natur og dermed ændre oplevelsen af hjørnet, og at ændringen vil være skæmmende for området."
3. Til ansøgning af 3/10-2023 svarer kommunen:
Citat: "Der frarådes derfor at udstykke ejendommen, som den tilsendte udstykningsplan foreslår, da dette vil give uønsket ekstra bygningsvolumen, som vil skæmme oplevelsen ved ankomst fra stranden."
På ansøgers redegørelse for, at landskabets topografi gør, at bebyggelse ikke vil være synlig fra havvejen, svarer forvaltningen:
Citat: "Ikke desto mindre vurderes det stadig uhensigtsmæssigt at udstykke jeres grund i overensstemmelse med den indsendte udstykningsplan. Dette er på baggrund af at det ikke vurderes hensigtsmæssigt at tillade ekstra bebyggelse og hvad det ellers vil blive bygget, på en grund som vil kunne ses fra andre klittoppe og ligger ved siden af den primære sti til stranden."
4. **Citat: "Der må inden for lokalplanområdet ikke udstykkes yderligere af hensyn til landskabet og naturen"**

Det er aldeles uforståeligt, at bygningsvolumen fra nogle ganske få ekstra, små sommerhuse opført efter lokalplanens meget restriktive bestemmelser, kan være skæmmende, når forvaltningen samtidig arbejder på lokalplanen for Grærup Strand Hotel med en intention om at tillade massivt byggeri på den tidligere campingplads.

I bekymringen for landskabet og naturen bør man måske også vægte, hvor meget udstykning af nogle få grunde vejer, i forhold til det slid beboere i 35 hotelhytter på Grærup Strand Hotel, der formentlig ønskes belagt året rundt, vil påføre den skrøbelige natur?!

Vi henstiller til, at forvaltningen anmodes om at undersøge, hvor mange grunde, der kan udstykkes under ovenstående rammer.

- Hvis resultatet viser omtrent det samme resultat som ovennævnte, bør disse få udstykninger rimeligvis tillades.

Punkt 3)

Vedr. "Uhensigtsmæssig byggeri":

Udkastet indeholder mange gode tiltag til sikring mod uhensigtsmæssig byggeri.

Både placering af hus, materialer, farver etc. Man læner sig her op ad de øvrige lokalplaner for sommerhusområder i kommunen. Det er dog noget mere restriktivt med fodaftryk og etageareal på hhv. 150 m² og 175 m².

Lokalplan 05.02.L02 for Vejers Strand (1 km mod syd i luftlinje og placeret i den samme natur) tillader etageareal på 200 m². For Blåvand gælder 225-250m², for Henne Strand gælder 300m² etageareal.

- Kunne man overveje det rimelige i at lade det samme gælde i Grærup Strand som i Vejers Strand?

- Kan man antage, at samme restriktioner for byggeri vil blive gældende i lokalplanen for Grærup Strand Hotel (incl. Bebyggelsesprocent, terrænregulering, belysning, etc.)?

Punkt 4)

Vedr. Delområder:

Udkastets opdeling i delområder virker rodet og ulogisk. De fleste forordninger gælder for samtlige tre delområder. Kun vedr. materialevalg for tag, beklædning og matrikulering er der differentieret.

I respekt for historie, kultur og samarbejde med grundejerne, ville det være mere logisk at lade delområderne opdele efter de tre grundejerforeningers områder og tilstræbe en udvikling i overensstemmelse med de tidligere deklareret for området (herunder matrikulering). Og som ovenfor beskrevet, bør delområdet Grærup Strand Hotel indgå i den samlede plan forinden, at lokalplanen fremsættes til offentlig høring og vedtagelse.

Materialevalg for tag- og beklædning kunne f-eks. i enkelthed beskrives med:

For delområde 1 og 2, som er hhv. Grærup Strand og Grærup Vest grundejerforeningers områder gælder:

- at uanset eksisterende materialer, skal man ved ny- eller ombygning anvende en af de anviste muligheder for godkendte materialer.

For delområde 3, som er Grærup Nord grundejerforeningens område gælder:

For bygninger, som har været belagt med enten tørv- eller strå, skal samme materiale genetableres.

For øvrige ejendomme i delområde 3 gælder, at man ved ny- eller ombygning skal anvende en af de anviste muligheder for godkendte materialer.

Punkt 5)

Vedr. Invasive arter:

Skæmmende, til gengæld, er den voldsomme udbredelse af den invasive Rosa Rugosa (Rynket rose).

Vi opfordrer til at lokalplanen anviser en aktiv bekæmpelse af de invasive arter, i særdeleshed Rosa Rugosa.

Punkt 6)

Skraldespande:

Kommunens plan om en fordobling af antallet af skraldespande i området er også særdeles skæmmende.

Der findes en udmærket miljøstation i Grærup Strand, der er placeret, så det er nemt for alle beboere at aflevere alt andet end rest- og madaffald her.

Andre kommuners sommerhusområder (herunder på Nordfyn og Rømø) har valgt, at der kun skal forblive én skraldespand pr. ejendom (mad/restaffald) alt andet afleveres og sorteres på de lokale miljøstationer.

Forøgelse af skraldespande bliver af kritikere betegnet som æstetisk ødelæggende, et kæmpe ressourcespild med øgede støjgener, øget belastning af veje- og klima samt en øget omkostning for husejerne.

Vi henstiller til, at man adopterer dette princip i lokalplanen og anviser, at der kun skal være én to-kammer skraldespand pr. matrikel, (hvilket også med fordel kunne anvendes i andre sommerhusområder i kommunen).

Punkt 7)

Vedr. Turismestrategi:

Udkastets formuleringer i relation til turisme, i sammenhæng med campingpladsen som en hvid og ubekendt plet på landkortet, efterlader læseren med indtrykket af, at det ikke så meget er hensynet til landskabet og naturen, der vægtes.

Den kritiske læser kunne nå til en samlet vurdering, at den virkelige intention med planen er at skabe et fint frilandsmuseum til glæde for turisterne og de indtægter, som vil gavne de lokale næringsdrivende. Og med grundejerne som marionetter der bindes af stramme restriktioner, fratages historiske rettigheder og betaler gildet med den meget høje ejendomsbeskatning.

I den bedste mening

Kit Nordentoft Feilberg
Tom Nordentoft Feilberg
Knut Nordentoft Feilberg
Lise Nordentoft Feilberg
Erik Christensen

Forhøring af udkast til lokalplanforslag 16.04.L01 Sommerhusområde Grærup Strand

Varde kommune har den 16.4.2024 sendt udkast til forslag til lokalplan 16.04.L01 i forhøring.

Som ejere af Tranebærvej 20, Grærup matr. nr. 2as, Grærup by, Ål sogn sender vi hermed vores bemærkninger til udkastet – kortfattet i resume nedenfor og nærmere uddybet og begrundet efterfølgende.

RESUME

- Lokalplanforslaget er et godt, moderniseret, opdateret og ensartet administrationsgrundlag, der sikrer at Grærup Strand fastholdes som et sommerhusområde med anvendelse til ferie- og fritidsformål og fastlægger retningslinjer for områdets udtryk under størst mulig hensyntagen til landskabet.
- Der bør i §1 vedrørende landbrugsejendom og enfamiliehuse foretages rettelser, jf. nedenstående
- Forbud mod bjælkehuse bør udelades
- Aflysning af tilstandsservitutterne tinglyst 19.3.1971 og den 14.7.1972 bør fastholdes

UDDYBENDE BEMÆRKNINGER

Generelt

Med lokalplanforslaget er bestemmelserne og deres udstrækning fra deklamationerne blevet moderniseret, således de kan imødekomme fremtidige krav og ønsker til byggeri og sikre et opdateret administrationsgrundlag, men samtidig også sikre, at den overordnede planlægningsmæssige struktur fastholdes.

Lokalplanens formål er bl.a. at fastholde lokalplanområdet til sommerhusområde med anvendelse til ferie- og fritidsformål og fastlægge retningslinjer for områdets udtryk under størst mulig hensyntagen til landskabet.

I sommerhusområdet Grærup Strand er naturen et dominerende element, som vi også mener, at det er vigtigt at fastholde og bevare.

Vi finder, at lokalplanforslaget med de foreslåede bestemmelser netop er et nødvendigt planmæssigt grundlag, som moderniserer og sikrer de rekreative værdier Grærup har i dag, kombineret med, at der etableres et moderniseret og ensartet administrationsgrundlag.

Uden lokalplanbestemmelserne ville Grærup's rekreative naturværdier ikke kunne opretholdes.

Der ville kunne bygges sommerhuse på adskillige af grundene på 200, 300 eller endda 400m², opføres flere småhuse spredt på grunden, lægges fliser mm. i forskellige ikke altid naturtilpassede farver og materialer, lægges asfalt på vejene, opsættes ubegrænset antal belysninger på såvel grunden som bygningerne og derved hindre nattemørket for bl.a. dyrelivet mm.

I lokalplanforslaget er indarbejdet bestemmelser, som er i overensstemmelse med udviklingen i området og dermed opdateres/lovliggøres en række af de forhold vedrørende bl.a. grundenes benyttelse, bebyggelse og bebyggelsens udformning, som i dag er i strid med de tinglyste servitutter uden at det går ud over Grærup's rekreative værdier.

Derfor tilslutter vi os de moderniserede krav og det opdaterede og ensartede administrationsgrundlag, der som anført i lokalplanens formål bl.a. fastlægger retningslinier for områdets udtryk under størst mulig hensyntagen til landskabet.

Forslagets bestemmelser vil også bidrage til at fastholde et varieret udbud af feriedestinationer og rekreative tilbud i Varde kommune.

Nedenfor er anført specifikke bemærkninger til enkelte af lokalplanforslagets bestemmelser.

SPECIFIKKE BEMÆRKNINGER

§ 1. Lokalplanens formål

I §1 er i 1.1 anført at bestemmelserne også gælder for "enfamiliehuse og landbrugsejendomme ved Grærup Strand".

I marginbemærkningerne til § 3 er anført at matr.nr. 2ay, 7ae og 7az Grærup By, Ål lige nu er anvendt til enfamiliehuse, samt at 7d Grærup By, Ål er en landbrugsejendom.

Matr. nr. 2ay og 7ae anvendes lige nu som helårsbeboelse, men det ændrer ikke ved ejendommens planmæssige bestemmelse som sommerhus. Det vil ved ejerskifte stadig være et sommerhus.

Matr. nr. 7d er en tidligere landbrugsejendom, men med et areal på under 2 ha er landbrugspligten ophævet og dermed er ejendommen ikke en landbrugsejendom.

Det er rettelser, der bedes indarbejdet i lokalplanforslaget.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

I §7.1.4 er anført "*Træbeklædning skal udføres i brædder af træ af minimum 2 cm tykkelse. Det må ikke opføres som bjælkehuse eller beklædt med plader af træ.*"

Det undrer os, hvorfor der ikke må opføres bjælkehuse, da vi finder, at bjælkehuse også passer ind i naturen. Der findes allerede adskillige bjælkehuse i området, og i indledningen til lokalplanforslaget er fig.4 netop et billede af et bjælkehus og endelig er fig.12 et billede af et typisk shelter, som også er bygget af bjælker.

Vi foreslår derfor, at forbuddet mod opførelse af bjælkehuse udelades.

§ 13. Aflysning af servitutter

Lokalplanforslagets formål fastlægger bl.a.:

"at sikre, at der ud fra en planmæssig helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling af det samlede sommerhusområde ved Grærup Strand, at sikre et ensartet og samlet administrationsgrundlag for sommerhusbebyggelsen, enfamiliehuse og landbrugsejendomme ved Grærup Strand."

Vi tilslutter os derfor helt lokalplanforslagets ophævelse af servitut tinglyst 19.3.1971 og servitut tinglyst 14.7.1972 gældende for Tranebærvej, Grærup Vest - herunder vores ejendom.

Som der også anføres i lokalplanforslaget, er der i dag en lang række servitutter på de forskellige ejendomme i Grærup Strand tinglyst typisk i forbindelse med udstykning.

Lokalplanbestemmelserne gælder forud for servitutter. For at skabe klarhed og "få ryddet op" i tingbogen giver kommuneplanloven kommunen ret til, uden erstatning, at afløse tilstandsservitutter ved udarbejdelse af lokalplan.

Som anført i lokalplanforslaget er en tilstandsservitut en bestemmelse om fx udstykning, anvendelse, bebyggelsesforhold og ubebyggede arealer. Jf. professor, dr. jur. Peter Pagh artikel i UfR U.2017B.287 er en rådighedsservitut en positiv dispositionsbeføjelse og en tilstandsservitut en negativ dispositionsbeføjelse. Jf. dette er bestemmelse om anvendelse, fx bestemmelse om udlejning, en tilstandsservitut (negativ dispositionsbeføjelse), som kan afløses via lokalplan. Servitut tinglyst den 19.3.1971, som kommunen er ene påtaleberettiget til, omfatter alene tilstandsservitutter. Servitutens §4 om grundens anvendelse har en tidsmæssig begrænsning af beboelse (natophold) som er forældet, fx er ophold i påsken i marts og efterårsferie i oktober ikke tilladt. Den gældende Planlov fastlægger en længere periode fordelt hen over året helt i overensstemmelse med den almindelige udvikling i samfundet. Erhvervs-mæssig udnyttelse af ejendommen reguleres af kommende lokalplan og Sommerhusloven.

Derfor bør afløsning af servitut tinglyst 19.3.1971 fastholdes.

Servitut tinglyst den 14.7.1972, som grundejerforeningens bestyrelse har påtaleretten til, omfatter udelukkende bestemmelser som er tilstandsservitutter.

Servitutens paragraf "e. Udlejning Udlejning af huse og parceller må kun finde sted til venner og bekendte. I tidsrummet 1. juni til 1. september må udlejning kun finde sted i 3 perioder.", er altså også en tilstandsservitut jf. ovenstående. Dette er en paragraf, der ikke har været overholdt i en lang årrække. Servitutten indeholder heller ingen sanktionsmuligheder, ligesom vi ikke mener, at den er i tråd med lokalplanforslagets formål om et sommerhusområde med anvendelse til ferie- og fritidsformål.

Endvidere medfører udviklingen generelt i samfundet siden servitutten blev tinglyst for mere end 50 år siden, kombineret med indholdet i paragraffen, at der ikke er grundlag for at opretholde servitutten. Dette er dokumenteret i forbindelse med Varde Rets dom 6. februar 1998 stadfæstet af Vestre Landsrets dom 3. juni 1999 (U.1999.1630V), hvor en af de andre grundejerforeninger i Grærup havde rejst tiltale mod kommunen om manglende påtale af overtrædelse af servitut om forbud mod udlejning til andre end personer med dansk indfødsret eller hjemsted i Danmark. Her blev det stadfæstet, at kommunen ikke burde håndhæve overtrædelsen af servitutten på grund af udviklingen såvel i retstilstanden som i samfundet generelt. Servitutten kunne derfor afløses med lokalplan.

Denne dom vedrører i forhold til paragraf e. Udlejning også forskelsbehandling, som efter EF(EU) ikke er lovligt, men den generelle udvikling i samfundet for 25 år siden var også grundlag for dommen. Her yderligere 25 år senere har samfundet fortsat udviklet sig, ikke mindst på fritids- og turismeområdet, og et forbud mod udlejning finder vi ikke tidsvarende i Varde Kommune anno 2024.

Vi mener derfor, at afløsningen af denne servitut i sin helhed vil bidrage til formålet om et moderniseret og ensartet administrationsgrundlag for hele lokalplanområdet, uden særskilte regler for disse 29 huse i Grærup Vest.

Derfor bør afløsning af servitut tinglyst 14.7.1972 fastholdes.

Vi ser frem til det videre arbejde med forslag til Lokalplan 16.04.L01, som vi finder er et godt grundlag for at sikre Grærup Strands værdier.

Frederik og Anne Roed, Tranebærvej 20, Grærup