



Indkomne bemærkninger til forslag til lokalplan 16.04.L01

08.10.24 – 24.11.24

**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.....	5
Høringssvars ID :6 Privatperson.....	6
Høringssvars ID :7 Privatperson.....	7
Høringssvars ID :8 Privatperson.....	8
Høringssvars ID :9 Privatperson.....	8
Høringssvars ID :10 Privatperson.....	9
Høringssvars ID :11 Privatperson.....	11
Høringssvars ID :12 Privatperson.....	12
Høringssvars ID :13 Privatperson.....	12
Høringssvars ID :14 Privatperson.....	12
Høringssvars ID :15 Virksomhed DIN Forsyning A/S.....	13
Høringssvars ID :16 Privatperson.....	14
Høringssvars ID :17 Forening/Organisation Grundejerforening Grærup Strand Nord.....	15
Høringssvars ID :17 Forening/Organisation Grundejerforening Grærup Strand Nord.....	15
Høringssvars ID :18 Forening/Organisation.....	15
Høringssvars ID :19 Privatperson.....	17
Høringssvars ID :20 Privatperson.....	18
Høringssvars ID :21 Privatperson.....	19
Høringssvars ID :22 Privatperson.....	19
Høringssvars ID :23 Privatperson.....	19
Høringssvars ID :24 Privatperson.....	20
Høringssvars ID :25 Privatperson.....	21
Høringssvars ID :26 Privatperson.....	22
Høringssvars ID :27 Privatperson.....	22
Høringssvars ID :28 Forening/Organisation Bevaringsforeningen for Varde Kommune.....	22
Bilag.....	23

Høringssvars ID :1 | Privatperson

Adresse: Holmebakken 8 4000 Roskilde

Navn: Martin Djernæs

Angående solenergianlæg.

Det burde ikke være begrænsninger i området med hvor der må installeres solenergianlæg. Langt de fleste solenergianlæg har ingen negativ indvirkning på udsenet i området, men kan give en meget stor klima gevinst. Det er en rigtig god måde at sikre at huset bruger miljøvenlig energi.

Jeg foreslår helt at se bort fra Billag 6 og at § 7.3.11 ændres til:

På tage tækket med strå eller udført som naturtag må der ikke opsættes solenergianlæg

Der må enten etableres solenergianlæg, placeret parallelt med tagfladen eller som fuldt integreret i taget på den enkelte bebyggelse.

Det giver sommerhuse i Grærup Strand mulighed for at være en del af løsningen, i stedet for problemet, og brugen af CO2 neutral strøm til f.eks. opvarmning

Bilag :

Høringssvars ID :2 | Privatperson

Adresse: Slettevej 16 Dyssegaard 2870

Navn: Jan Quist

For at lykkes med lokalplanens formål, herunder at:

”Lokalplanen 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.”

Så bør der i lokalplanen tilføjes bestemmelse om, at der som følge af de nye krav til sommerhusejerne om benyttelse af 2 skraldespande samt miljøkasse, skal etableres standpladser, som visuelt afskærmer skraldespandene, som har meget farverige affaldsdorterings-mærkater påklistret samt den helt ”skrig” røde miljøkasse. Af hensyn til skraldemændene skal afskærmning ud mod vejen bestå af luger, som nemt åbnes.

De mange ny-opsatte skraldespande og miljøkasser er lige nu noget, som i høj grad fanger øjet, når man bevæger sig rundt i den ellers så karakteristiske natur.

På vedl. billede er et eksempel på, hvor meget de nye skraldespande fylder i naturen, og bagerst et sommerhus, hvor standpladsen gennem mange år har haft luger på, så man slet ikke kan se skraldespandene

(standpladsen skulle blot have været malet sort).

Bilag : Bilag-1.jpg;

Høringssvars ID :3 | Privatperson

Adresse: Blåbærvej 33 Oksbøl 6840

Navn: Ulrik Lorenzen

Vores svar er vedhæftet nedenfor som særlig pdf-fil

Bilag : Bilag-2.pdf;

Høringssvars ID :4 | Privatperson

Adresse: Emma Gads Vej 12 Silkeborg 8600

Navn: Steen Andreassen

Jeg ser gerne, at servitutterne ophævet. De dele, der er meningsfulde, er fastholdt i den nye lokalplan, mens andre dele af servitutterne endelig lægges i graven som levn fra en forsvunden tid .

Jeg tænker særligt på udlejningsreglerne, der er levn fra en tid, hvor tyskere var uglesete i Grærup .

Når servitutterne begrænser udlejningen af sommerhusene til venner og bekendte (og max i tre perioder), og når sommerhusene primært må bruges til natophold i perioden 1. april til 30. september, er det udtryk for en tid, hvor fjendebillederne fra Anden Verdenskrig huserede, og hvor sommerhusene ikke var bygget til helårsbeboelse.

Nogle grundejere udlejer til tyskere og andre turister via bureau. Det bliver påtalt på hver eneste generalforsamling og bliver ført til referat år efter år, hvorfor de udskældte grundejere selvfølgelig ikke møder op. Jeg turistudlejer ikke selv, men jeg går ind for, at grundejere selvfølgelig kan udlåne eller udleje deres hus til hvem, de vil – alt andet forekommer formynderisk anno 2024, og det skaber bad feelings i grundejerforeningen.

Vi har voksne børn i tyverne, der gerne vil overtage sommerhuset efter os. Hvis vi pludselig dør, og de ikke kan turistudleje, vil de ikke have mulighed for at beholde huset.

Gennemsnitsalderen for grundejerne i Grærup er høj, og de fleste har råd til at eje deres hus uden at skulle udleje. Hvis klimaforskere har ret i, at de globale klimaændringer kan føre til, at Vesterhavet bliver det nye Middelhav, vil huspriserne stige markant de kommende årtier. Med begyndende ørkenspredning allerede i Spanien vil coolcation få flere og flere til at holde ferie ved Nordsøen, og da Østersøen ifølge samme forskere bliver farlig at bade i pga. algetilvæksten, vil også befolkningerne omkring Østersøen søge til Vesterhavet. Grærup kan blive Tysklands svar på Sylt, hvor kun de rigeste har råd til at købe hus. Grærup kan i værste fald ende som et "gated community", som det kendes fra mange andre lande, og som det på tragisk vis skildres i den mexikanske film La Zona.

Grærup er et fantastisk sted, som, jeg synes, flest mulige skal have lov til at glæde sig over. Der skal ikke sættes bomme op, hverken i fysisk eller økonomisk forstand. Jeg så gerne, at mange flere fik glæde af Vestkystens bedste strand – og jeg ved, hvad jeg taler om, for jeg har gået hele strækningen i sandet fra Grenen i nord til den tyske grænse i syd .

Ud over ophævelsen af servitutterne, som jeg varmt støtter, har jeg fire øvrige ønsker/spørgsmål til Varde Kommune:

1) Så længe vi slipper for, at Grærup bliver tivoliseret med butikker, kiosker, badelande og deslige, kan vi fastholde Grærup som en unik naturperle langs den jyske vestkyst. Derfor opfordrer jeg indtrængende til, at den gamle campingplads ikke bliver klistret til med restauranter, badelande eller lignende støjforurenere.

2) I forhold til klimaændringerne har vi en udfordring med vandreguleringen, og den udfordring bliver formentlig ikke mindre fremover. Hvis vi fortsat skal kunne løse denne opgave lokalt, kunne jeg godt ønske, at alle grundejere blev forpligtet på medlemskab af grundejerforeningerne. Hvis grundejere kan fravælge medlemskab af grundejerforeningerne, bør der være andre muligheder for at pålægge dem deres del af udgifterne til vandregulering, vejvedligehold m.v. Kan man ved salg af sommerhuse pålægge medlemskab af grundejerforeningen for køberne?

3) Det er meget få grundejere, der må placere solceller på taget. Hvad nu, hvis der i fremtiden bliver mulighed for at montere solceller på taget, så de ikke skæmmet kosmetisk set? Teknologisk og kosmetisk set kan man nemt forestille sig solcelleanlæg, der kommer til at falde fuldstændigt i ét med et sort paptag eller et naturtag? Kunne man ikke lave en formulering om, at solcelleanlæg kun må monteres på tagene, hvis man ikke kan se dem på en vis afstand?

4) Fodafttrykket på 150 m² bør hæves til 200 m². Med voldsomt vejr i fremtiden kan mange af os have ønske om at bygge carport for ikke at få ødelagt vores biler af voldsomt haglvejr eller lignende.

Bilag :

Høringssvars ID :5 | Privatperson

Adresse: Strandparken 26 8410 Rønde

Navn: Jens Kristian Klaaborg

Rønde, 15.november 2024

Plan og GIS

Varde Kommune

Bytoften 2, 6800 Varde

Høringssvar til Lokalplan 16.04.L01, "Varde Kommune

Vi, som ejere af sommerhus i Grærup Strand beliggende på Slåenvej 2, ønsker at udtrykke vores støtte til den nuværende lokalplans intention om at bevare områdets særlige karakter som et fredeligt og naturskønt sommerhusområde. Vi har stor respekt for de bestemmelser, lokalplanen lægger op til, herunder begrænsningen mod udstykning og nybyggeri, hvilket vi mener er nødvendigt for at bevare områdets unikke charme og karakter.

Bevarelse af områdets karakter

Vi anerkender, at Grærup Strand har en særlig plads i kommunens overordnede strategi om at beskytte udvalgte sommerhusområder mod fortætning og byudvikling, modsat områder som Henne Strand og Blåvand, der er udpeget til sådan vækst. Grærup Strand adskiller sig ved sine store, vilde grunde med små huse gemt bag klitterne, hvilket vi mener er en uvurderlig kvalitet og en væsentlig årsag til områdets tiltrækningskraft.

Bekymring for afvigelser fra Lokalplanen

Som det fremgår af dokumentet "17. (Åben) Orientering: Ansøgninger i Grærup Strand mod lokalplan forslag", er der ansøgninger om større byggerier og udstykninger, der strider imod lokalplanens formål. Vi er bekymrede for, at tilladelser til sådanne undtagelser vil skabe præcedens og svække lokalplanens intentioner. En tilladelse til udstykning og nybyggeri kan potentielt ændre områdets grundlæggende struktur og karakter, hvilket vi mener vil være til stor skade for det samlede miljø og for os, som ønsker at bevare områdets natur og ro.

Bekymring vedrørende tilladelse baseret på ældre forhåndstilsagn

Vi ønsker at udtrykke vores stærke bekymring over, at der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan forslaget er blevet givet tilladelse til bebyggelse og udstykning baseret på "ældre forhåndstilsagn." Som nabo til en ejendom, der har modtaget en sådan tilladelse, føler vi os direkte påvirkede af denne afgørelse. Tilladelser af denne art strider imod intentionerne i lokalplanen og vi frygter, at tilladelser baseret på ældre forhåndstilsagn kan skabe præcedens for yderligere undtagelser. Vi er stærkt imod, at en sådan tilladelse er blevet givet og ønsker at Varde kommune trækker denne tilbage.

Støtte til den nye Lokalplan

Vi opfordrer kommunen til at fastholde lokalplanens restriktioner og afslå ansøgninger, der ikke stemmer overens med det nuværende planforslag. Ved at gøre dette kan vi sikre, at Grærup Strand forbliver et område præget af bæredygtighed og respekt for naturen, hvilket vil gavne både nuværende og fremtidige generationer af sommerhusejere.

Afslutning

Vi håber, at vores input kan indgå som en del af høringen og bidrage til en beslutning, der beskytter Grærup Strands unikke miljø. Vi vil sætte stor pris på, at kommunen fortsat arbejder for at bevare områdets karakter i tråd med forslagene i den nye lokalplan og vi forventer derfor, at alle ansøgninger bliver afvist ligesom tidligere tilladelser til udstykninger og byggerier bliver trukket tilbage.

Med venlig hilsen

Jette Friis-Andersen og Jens Kristian Klaaborg

Strandparken 26, DK-8410 Rønde

xx Bortredigeret kontaktoplysninger

Sommerhus adresse:

Slåenvej 2, Grærup Strand

Bilag : Bilag-3.pdf;

Høringssvars ID :6 | Privatperson

Adresse: Tvevadgyden 5 Ferritselv 5863

Navn: Anders Green Sørensen

Revlingevej 37

Grærup

Høringssvar vedrørende 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, fastholder hermed min tidligere kritik af punkt 7.1.4 i Forslag til Lokalplan 16.04.L01 for sommerhusområdet Grærup Strand.

Bestemmelsen, der udelukker opførelsen af bjælkehuse i Grærup, fremstår ubegrundet og i direkte modstrid med lokalplanens baggrundsinformation, hvor det fremhæves, at delområdet er præget af træbeklædte huse, herunder bjælkehuse. At forbyde bjælkehuse i Grærup, hvor denne byggestil har været med fra starten og en tydelig del af områdets æstetiske udtryk siden slutningen af 1960'erne, virker ulogisk og skader områdets historiske integritet.

Det er uforståeligt, at et forbud mod bjælkehuse, når de har været en naturlig del af Grærup Strands identitet i over 50 år. Som tidligere nævnt er min egen ejendom på Revlingevej 37 et bjælkehus, opført som en del af den oprindelige udstykning, og bidrager til den sammenhængende og autentiske arkitektur, der harmonerer med det omkringliggende landskab. [Se vedhæftet billede af Revlingevej 37]. og Lokalplan figur 4. De to huse er naboer.

Det er desuden forvirrende, at lokalplanens figur 4 viser et bjælkehus som eksempel på bebyggelse i området. Teksten til denne figur fremhæver, at "Dette er med til at give et særligt udtryk til denne del af området, som fremtræder tilpasset til den omkringliggende natur." Dette modbeviser direkte grundlaget for forbuddet og skaber en inkonsekvens, som underminerer lokalplanens troværdighed. [Vedhæft figur 4 med tilhørende tekst].

Bjælkehuse er ikke blot en æstetisk del af områdets kulturarv, men også en bæredygtig byggestil. De bruger naturlige materialer og patinerer smukt over tid, hvilket er i harmoni med naturen. Forbuddet mod bjælkehuse virker derfor ikke blot unødvendigt, men også i modstrid med lokalplanens målsætning om at bevare områdets naturlige præg og fremme bæredygtig udvikling.

Jeg opfordrer derfor kraftigt til, at punkt 7.1.4 revideres, så bjælkehuse kan tillades i Grærup. Dette vil sikre, at lokalplanen forbliver i overensstemmelse med områdets historiske og arkitektoniske traditioner, samtidig med at det giver plads til moderne udvikling uden at kompromittere områdets unikke karakter.

Endvidere er det vigtigt at påpege, at Varde Kommunes svar i resuméet af tidligere høringssvar – hvor det anføres, at bjælkehuse ikke er mulige at opføre under BR18-kravene om isolering – er ikke korrekt. Det er fuldt ud muligt at opføre bjælkehuse, som overholder gældende krav til isolering og alle øvrige krav.

Jeg forventer, at mit høringssvar vil blive taget alvorligt, og at der vil blive foretaget de nødvendige justeringer af lokalplanen.

Bilag : Bilag-5.pdf;Bilag-4.pdf;

Høringssvars ID :7 | Privatperson

Adresse: Ømarksvej 79 Ringsted 4100

Navn: Bjarne B. Svendsen

Mine bemærkninger til Lokalplan 16.04.L01

Jeg har som ejer af sommerhuset på Storkenæbvej 3 i Grærup Nord bemærkninger til lokalplanforslaget som følger.

Sommerhuset ligger i et område, der er karakteriseret ved store grunde og dermed megen klitnatur i mellem grundene. Min familie og jeg benytter huset i typisk 6 – 8 uger om året og har for nyligt valgt at udleje det til turister i de perioder, hvor familien ikke er der – i øvrigt i tråd med Varde Kommunes borgmesters udmelding sammen med en række andre vestkyst-borgmestre, der for nyligt udtalte "Den positive udvikling i vestkystturismen, som vi har set de sidste mange år, bidrager til etablering af mange nye lokale virksomheder, arbejdspladser, bosætning og samfundsomsætning."

Vores erfaring baseret på tilbagemeldinger fra vores gæster er netop områdets karakter med megen natur og

fravær af den slags støjende aktiviteter, som kendetegner fx Blåvand By.

Jeg bakker derfor op om lokalplanforslagets intentioner om at fastholde områdets karakter (§ 4) herunder at forhindre udstykninger af de store grunde.

Bilag :

Høringssvars ID :8 | Privatperson

Adresse: Ermelundsvej 100 Gentofte 2820

Navn: HARALD RIIS THOMSEN

Bemærkninger til Forslag til Lokalplan 16.04.L01 Sommerhusområdet Grærup Strand

Begrænsning på fodafttryk og etageareal (Punkt 6.2)

Forslaget begrænser sommerhuse til et fodafttryk på 150 m² og et samlet etageareal på 175 m². Denne restriktion vurderes som urimelig og utidssvarende af følgende årsager:

o Bebyggelsesprocenten: Selvom bebyggelsesprocenten er sat til 15 %, vil de fleste grunde i Grærup Strand, især i den nordlige del, kun komme op på en bebyggelsesprocent på 5-7 %. Det er under halvdelen af, hvad der normalt er tilladt i danske sommerhusområder, og en helt urimelig begrænsning.

o Familievenlige huse: Begrænsningen forhindrer sommerhuse med plads til store familier, hvilket kan føre til væsentlige værditab for grundejerne.

o Udlejningspotentiale: Sommerhuse med mindre arealer vil have lavere udlejningspriser, hvilket reducerer ejernes mulighed for at supplere deres indkomst gennem udlejning.

o Materialekrav og øgede omkostninger: Forslaget medfører i praksis at huse på 175 m² skal bygges i to etager og beklædes med strå eller træ. Disse krav vil øge byggeprisen betydeligt og gøre det vanskeligt for mange at realisere et moderne og funktionelt sommerhus.

o Æstetisk påvirkning: Den foreslåede begrænsning vil føre til flere højere sommerhuse for at maksimere arealudnyttelsen. Dette kan over tid ændre områdets karakter negativt, hvorimod lave huse bedre ville bevare områdets naturlige udseende bedre.

o Turisme: Begrænsninger i størrelse og udlejningspriser er ikke i overensstemmelse med Varde Kommunes mål om at tiltrække flere turister, da store og komfortable sommerhuse er en vigtig faktor for turisters valg af destination.

Jeg opfordrer til, at lokalplanen justeres for at tillade en mere fleksibel udnyttelse af grunde og byggeri i området, som bedre reflekterer behovene for moderne sommerhuse og sikrer områdets langsigtede attraktivitet. Det foreslås derfor, at man bedre kan bevare områdets karakter ved lave huse og samtidig tilgodese trenden om større huse ved at tillade et fodafttryk på op til 200 m² i én etage kombineret med en bebyggelsesprocent på 10 %. Dette vil give større frihed til at bygge rummelige og funktionelle sommerhuse hvis grunden er stor nok, samtidig med at områdets visuelle udtryk bevares.

Bilag : Bilag-8.docx;Bilag-7.pdf;Bilag-6.pdf;

Høringssvars ID :9 | Privatperson

Adresse: Ådalen13 Grindsted 7200

Navn: Thorkill Hjelm

Jeg vil gerne protestere mod forslaget om at slette punkt e i deklarationen af 14.juli 1972 vedr. udlejning.

Begrundelse: Da jeg 1.aug. 1977 underskrev købsaftale for grunden Tranebærvej 27 Grærup Strand , 6840 Oksbøl,

var jeg forinden af min advokat blevet oplyst om servitutten vedr. udlejning. Det ville betyde begrænsninger, men tillige

også sikre mig mod andres udlejninger blandt området 29 sommerhuse,

Jeg svarede ham, at jeg netop havde afhændet vor grund på Vandflodvej i Blåvand, fordi jeg ikke kunne forliges med de forhold, der allerede på det tidspunkt tegnede sig der!

Derimod fandt jeg ved Grærup Strand, flot og uberørt natur, rolige omgivelser, kort sagt et område uden nedslidning.

Jeg er bekendt med at 2-3 af områdets ejere overtræder denne servitut, det bliver venligt påtalt på generalforsamlinger

i håbet om en ordning i mindelighed - den hyggelige stemning der er blandt områdets 29 ejere betyder meget for os alle.

Tiden vil vise hvordan denne venlighed udløber.

Sluttelig vil jeg udtale min

Bilag :

Høringssvars ID :10 | Privatperson

Adresse: Gellerupvej 14B Varde 6800

Navn: Poul-Erik Terp

Som grundejere i Grærup Vest Grundejerforening vil vi gerne komme med vores kommentarer, til den i store træk positive lokalplan for dette område.

Vi stiller os undrende over for beslutningen om at aflyse servitutterne 19/3-1971 samt 14/7-1972, da der er udpræget tilslutning i Grærup Vest Grundejerforening, om ikke at aflyse disse servitutter.

De omtalte servitutter står ikke i vejen for udrulningen af den nye lokalplan, tværtimod ses meget af indholdet i servitutterne afspejlet i den nye lokalplan.

Det eneste punkt vi ønsker bevaret, er punktet omkring "Udlejning", da vi mener at dette punkt, er med til at bevare den unikke natur og den udprægede ro, der hersker i området.

Problemet med udlejning af sommerhusene, er at dette forholdsvis lille område, ikke har den nødvendige infrastruktur til den øgning af trafik ind og ud af området, som udlejning vil medføre.

Vi har i forvejen en massiv udfordring med vedligeholdelse af veje, vejene er private og vedligeholdes derfor af Grundejerforeningerne.

Der er kun en færdselsvej ind og ud af området, med den store øgning i trafikken, som udlejning forventeligt vil medføre, vil vejene blive påført en enorm belastning og slid, der vil øge de i forvejen høje udgifter Grundejerne har til vedligeholdelse og reparation.

Et eksempel på den øgede trafik:

Ved skiftedag i sommerhuset medfører følgende trafik:

1. Gæster forlader det lejede hus
2. Inspektør kommer for at tjekke om gæsterne har forladt huset i ordentlig stand, og kører igen.
3. Rengøringspersonale kommer og gør huset rent, kører igen når de er færdige.
4. Spa og Pool service kommer og servicerer Spa og kører igen.
5. Inspektøren kommer tilbage for at tjekke om alt er klar til det næste hold gæster og kører igen
6. Nyt hold gæster ankommer.

Det ovenstående betyder 8 gange kørsel på vejene, hvis dette ganges op med potentielt 29 huse, vil det give 232 ekstra kørsler hver lørdag.

Det er ikke sikkert, at dette billede bliver en realitet, idet ikke alle sommerhusejerne vil starte med at leje ud, men over tid med diverse udskiftninger af ejere, er dette et potentielt scenarie.

Det skal også nævnes, at det formentlig ikke er de samme udlejningsbureauer, der vil varetage alle husene i området, hvilket vil medføre yderligere kørsler og trafikbelastning på vejene.

Der er under for høringen kun udtrykt ønske om at aflyse de to omtalte servitutter fra 3 parceller ud af 29.

De 3 som ønsker servitutterne aflyst, er de samme 3 parceller som ulovligt har udlejet deres huse, de skriver ligeledes i deres for høringssvar, at dette aldrig har været håndhævet, hvilket ikke er sandt.

Det har været påtalt til de omtalte grundejere ved samtlige generalforsamlinger, at det ikke er lovligt at udleje sommerhusene ifølge vores servitutter. Problematikken er ligeledes rejst overfor Varde Kommune, som på daværende tidspunkt ikke ville påtale dette forhold, med tilbagemelding til Grundejerforeningen om at "det går imod Varde Kommunes turisme strategi og politik".

Vi købte sommerhus i netop dette område, fordi der ikke måtte lejes ud, grundet et ønske om et sommerhus i et område med ro og et stort fokus på at bevare den unikke natur og dyreliv. Lokalplanen ligger fortsat op til at natur og dyreliv bevares, men en op hævnning af de 2 omtalte servitutter vil medføre at det ikke er muligt.

Ud over ovenstående stiller vi os undrende overfor, at den tidligere FDM-camping plads ikke er omfattet af denne lokalplan.

Vi kan se, at et projekt med hotel hytter er ved at blive planlagt, dette er ikke en god løsning, hvis man ønsker at bevare den unikke natur og dyreliv.

Tilkørselsvejene til og fra Grærup er yderst smalle og vil ikke være i stand til at tage belastningen af udskiftning af gæster fra f.eks. 45 hotel hytter med tilhørende service personale.

Man drøfter indkøbs- og restaurantmuligheder med vareleverancer som resultat, derudover vil hotelhytter også øge den i forvejen store mængde af renovationens trafik ind og ud af Grærup.

Vi har i forvejen en udfordring med et stykke ødelagt vej i Grærup, hvor man endnu ikke er blevet enige om, hvem der skal reparere dette. Varde Kommune, to grundejerforeninger, Natur Styrelsen og Det Danske Forsvar, har nu i omkring et år diskuteret denne problematik uden at man har kunnet nå til enighed om hvem der skal udbedre skaderne. Man kan kun frygte, hvad der vil ske i fremtiden med en potentiel massiv trafik øgning på indfaldsvejen til Grærup.

Vi undres over, at man planlægger en særskilt lokalplan for området hvor den tidligere FDM-campingplads var placeret, dette giver anledning til bekymringer for at man særligt tilgodeser bygherrer af hotelhytterne.

Til slut en bekymring om hvad Varde Kommune har gjort sig af overvejelser omkring spildevandet fra et byggeri med "Hotel Hytter", der vil være bad og toilet i hver enkelt hytte og dermed en ikke ubetydelig mængde spildevand.

Vi er bekendt med et tilfælde, hvor en grundejer, der er beliggende i samme område, har forespurgt om det var muligt at komme med på kloak systemet, dette blev afvist med den begrundelse at "kloak systemet i forvejen er på max kapacitet og ikke kan udbygges"

Bilag :

Høringssvars ID :11 | Privatperson

Adresse: Tranebærvej 26 Oksbøl 6840

Navn: Troels og Susanne Vesterled

Høringssvar til Lokalplan 16.04.L01 for sommerhusområdet Grærup Strand.

Som ejere af Tranebærvej 26 i Grærup Vest Grundejerforening (Susanne og Troels Vesterled) vil vi hermed gerne give vores høringssvar til lokalplanen. Vi tilslutter os i øvrigt det fælles høringssvar fra grundejerforeningen/bestyrelsen.

Generelt er vi meget positive omkring lokalplanen for området, og de tiltag der gøres for at passe på den unikke natur og ro i området.

Vi er dog bekymrede ift. forslaget om at aflyse deklarationen fra 14/7-1972 vedr. udlejning. Vi ser ingen hindring i at denne servitut kan opretholdes og sameksistere med den nye lokalplan.

Det er således primært punktet vedr. "udlejning" som vi mener på sigt vil give udfordringer for området. Dette både hvad angår områdets DNA, tradition, sociale sammenhold og unikke helhed.

Vi har som mange andre grundejere i området købt vores sommerhus ud fra den forudsætning/servitut at udlejning ikke var en mulighed i området. Vi konstaterer desværre konkret, at udlejning (mod gældende servitutter) fra enkelte grundejeres side skaber et højere "støjniveau" og øget trafik i området.

Endvidere oplever vi at de gæster der udlejes til, ikke på samme måde respekterer naturen og det som vi grundejere finder vigtigt at passe på i naturen/området. Eksempelvis ses det løbende at udlejningsgæster færdes/leger på tværs og hen over klittoppe, lyngområder og grunde/skel uden alm. respekt for den sårbare natur og dyrelivet i området.

At udlejning ikke er tilladt i vores område er blevet påtalt og understreget på generalforsamlinger og ført til referat. Det har på intet tidspunkt være accepteret at udlejning fandt sted.

Vi ser også udfordringer ift. vedligeholdelse af den begrænsede infrastruktur i området (små veje). Vi har allerede store udgifter i foreningen ift. vedligeholdelse af veje. Der er kun én vej ind og ud af området og dermed er trafik og belastning fra servicebiler (spa, rengøring, tilsyn) og gæster ifm. udlejning mere intensiv.

Vi stiller os endvidere undrende overfor at den tidligere FDM campingplads ikke skal omfattes af lokalplanen. Vi er at den holdning at den tidligere FDM campingplads skal respekteres de samme forhold og hensyn til natur og område som lokalplanen rundt om campingpladsen ligger op til.

Bilag :

Høringssvars ID :12 | Privatperson

Adresse: Chr. Richardtsvej 35 Glamsbjerg 5620

Navn: Karen Linddal Pedersen

Kære Varde Kommune

Vedrørende Lokalplan 16.04.L01.

På trods af vores medlemsskab i grundejerforeningen Grærup Strand Nord, ser min mand jeg os nødsaget til at lave eget høringssvar, som ejer af Lyngvej 5.

Varde kommune har lavet et flot oplæg til lokalplan 16.04.L01 for Grærup Strand og det ønsker vi, at give vores fulde støtte til.

Som grundejer kan vi beklageligvis ikke støtte op omkring det høringssvar Grundejerforeningen Grærup Nord har varslet, at de vil fremsende til kommunen.

Det er for os at se, uheldigt at grundejerforeningen forsøger at skærpe restriktionerne i forhold til udlejning og foreslår en forskelsbehandling af den enkelte grundejers betaling til foreningen, hvis grundejerne vælger at udleje deres sommerhuse.

Der har ikke været en bredere og åben dialog i foreningen omkring lokalplanen. På denne baggrund, kan vi være i tvivl om hvorvidt bestyrelsen har alle grundejernernes opbakning til fremsendelse af deres høringssvar.

Med venlig hilsen Karen Linddal og Ole Maagaard Pedersen

Bilag :

Høringssvars ID :13 | Privatperson

Adresse: Hjelmelvej 13 Grærup 6840

Navn: Knud Steffensen

Modtaget på mail, og lagt ind som bemærkning af Varde Kommune

Bilag : Bilag-11.pdf;Bilag-10.pdf;Bilag-9.pdf;

Høringssvars ID :14 | Privatperson

Adresse: gefionsvej 15 Fredericia 7000

Navn: Tanja Steffensen

Plan og GIS Varde Kommune

Bytoften 2

6800 Varde

Fredericia den 18 november 2024

Som ejer af sommerhuset Klitrosevej 6 følger vedlagt mine umiddelbare kommentarer til udkast til lokalplan for Grærup.

Planen indeholder mange bestemmelser som jeg kan tilslutte mig, imidlertid synes planen også at indeholde mange detaljerede bestemmelser, som forekommer unødvendige og er til hinder for en naturlig tilpasning til fremtidige anvendelser og også vil begrænse fremtidige bebyggelser, hvis de bestående huse, som i dag ikke efterlever de detaljerede bestemmelser, bliver erstattet med nye sommerhuse.

Som ejer af sommerhuset i området, er det mit indtryk, at vi alle har en klar interesse i at området fremstår smukt og falder naturligt ind med omgivelserne. Derfor er der ikke behov for offentlig detailregulering, som selvsagt ikke kan/bør håndhæves uden stor økonomisk belastning.

Som eksempler på unødigt specificerede bestemmelser følgende:

I afsnit 5.2 specificeres således specielle belægningssten, der må således ikke anvendes granitskærver, hvorfor dog ikke?

I afsnit 5.3.2 Er der krav om alene 1 udendørs lampe. Mange steder er der trapper op til huse i dag med nødvendig belysning for at forhindre, at beboerne kommer til skade! Bestemmelsen er helt unødvendig

I afsnit 7,1 Ny bebyggelse skal opføres med træ - mange af de bevaringsværdige huse som er fremhævet i lokalplanen er opført i sten ligesom skorstene mv vel godt må opføres i ikke brændbart materiale?

Afsnit 7.1.3 og 7.18 Her henvises til at facader og vinduer skal opføres i mørke farver Det er en helt unødvendig begrænsning specielt for så vidt angår vinduer. En række af de fremhævede " gode eksempler" har som mange huse i området hvide vinduer og hvide facader. Moderne vinduer er i vedligeholdelsesfrie lyse materialer. Skal lokalplanen forhindre dette?

I afsnit 4.1 er der begrænsning i udstykning selvom lokalplanens arealkrav er opfyldt. Skal området følge en mere end 50 år gammel udstykningsplan uden mulighed for dispensation?

I delområde 1 er der forbud mod solceller. Bestemmelsen vil også gælde, hvis huse i området erstattes med nye sommerhuse, som selvsagt bør kunne opfylde fremtidens krav om klimaeffektivitet

Generelt vil der med de meget specificerede krav være et klart behov for dispensationer mv - Denne mulighed bør fremhæves i lokalplanen.

Grundejerforeningens bestyrelse har udsendt udkast til svar på lokalplanen til de enkelte sommerhusejere Jeg har anmodet om, at bestyrelsen sletter 2 af de anførte nye forslag fra bestyrelsen, da forslagene ikke modsvarer alle sommerhusejeres interesser. Der stilles således krav om begrænsning i muligheden for udleje. Endvidere stilles forslag om tvungen medlemskab af grundejerforeningen, der kombineres med forhøjet kontingent, hvis der udlejes.

Begrænsning af muligheden for at udleje vil selvsagt i dag berøre de huse der i dag udlejes.

Herudover vil alle sommerhuse i Grærup ved fremtidige salg være mindre attraktive, fordi mulighederne for udleje er begrænset udover de bestemmelser, som i dag allerede findes i lovgivningen Da der således er tale om væsentlige indgreb i de bestående sommerhusejeres økonomi og rettigheder kan jeg ikke tilslutte mig disse forslag på trods af mit medlemskab i Grærup Strand Nord grundejerforening

Bilag :

Høringssvars ID :15 | Virksomhed DIN Forsyning A/S

Adresse: Ulvsundvej 1 Esbjerg N 6715

Navn: Sandra Venø

Der er kun spildevand i den sydlige del af området.

DIN Forsyning Spildevand har tidligere givet følgende bemærkning, :

Det er kun en mindre del af området, der er omfattet af spildevandsplanen og den gældende

udledningstilladelse for DIN Forsynings renseanlæg (nedsivningsanlæg) i Grærup giver kun mulighed for tilledning af spildevand fra 59 sommerhuse. Dette svarer omtrent til det antal sommerhuse, der i dag er omfattet af spildevandsplanen. Der kan ikke tilsluttes flere sommerhuse til DIN Forsynings anlæg uden en fornyet udledningstilladelse med dertil hørende krav og forventelig udvidelse af renseanlægget. Der er tidligere givet afslag på yderligere tilslutninger til DIN Forsynings spildevandsanlæg med denne begrundelse.

Bilag :

Høringssvars ID :16 | Privatperson

Adresse: Timianvej 7 6840 Oksbøl

Navn: Roland Lillelund Boisen

Kære Varde Kommune

Først og fremmest tusind tak for det flotte arbejde med lokalplanen i Grærup. Det er dejligt at se i har gjort jer umage med at bevare det helt unikke der er i Grærup.

Vi skal desværre starte med at tage skarp afstand for det høringssvar grundejerforeningen "Grærup Nord" har indsendt. Det er på ingen måde repræsentativt for grundejerne i området. Desværre har der ikke været en inddragende proces, og det er derfor alene bestyrelsesmedlemmernes egne holdninger. Dette vil man også konstatere hvis man læser med på Grundejerforeningens facebookside. Den del af deres svar der indeholder udlejning, er vi helt med på ikke kan reguleres i lokalplanen, men er endnu mindre afstemt med resten af grundejerne.

Vi skal derfor appellere kraftigt til, at i ikke lægger bemærkninger i grundejerforeningens høringssvar til grund som udtryk for det er det vi grundejere mener.

Det er dybt beklageligt, da vi grundlæggende har meget stor respekt for, at bestyrelsen frivilligt påtager sig en opgave på vores alles vegne.

Der er herfra meget stor opbakning til planen og dens indhold. Det er præcis en forholdsvis restriktiv plan vi har brug for, for at bevare det unikke i Grærup.

Det er godt at se, at muligheden for el-ladestandere nu er indarbejdet i planen.

Der er dog et ønske om, at eksisterende bygninger kan udnyttes også selvom de er over 25 m². Der er flere huse der har eksisterende sambyggede skure og garager der overstiger d 25 m². Det ville være meget ærgerligt, hvis ikke de allerede indpassede eksisterende bygninger, kan ombygges til eksempelvis anneks. Men man i stedet er nødsaget til at rive ned og bygge nyt for at holde sig under 25m².

Det er super godt, at man i delområde 2 bevarer de stråtede huse. Der kan dog være en overvejelse, om ikke mindre annekser skal have mulighed for at lægge fladt tag på. Det kan virke uproportionalt at putte stråtag på et anneks på 12m²: Det samlede udtryk at sådan et lille hus med stråtag kan næsten skæmme fordi

proportionerne bliver lidt skæve.

Venlig hilsen

Ejerne af Lyngvej 28 og ejerne af Timianvej 7

Bilag :

Høringssvars ID :17 | Forening/Organisation Grundejerforening Grærup Strand Nord

Adresse: Blåbærvej 13 Oksbøl 6840

Navn: Jens Holger Nielsen

I vedlagte findes hvad skal betragtes som de formelle kommentarer fra bestyrelsen i

grundejerforening Grærup Strand Nord (GSN) repræsenterende grundejere i dette område der er medlem af grundejerforeningen.

Det understreges at bestyrelsens høringssvar ikke nødvendigvis udtrykker enstemmighed blandt GSN's medlemmer på alle punkter men det er dette høringssvar bestyrelsen står til mål for overfor medlemmerne.

Bilag : Bilag-12.pdf;

Høringssvars ID :17 | Forening/Organisation Grundejerforening Grærup Strand Nord

Adresse: Blåbærvej 13 Oksbøl 6840

Navn: Jens Holger Nielsen

Vedlagt findes hvad skal betragtes som de formelle kommentarer fra bestyrelsen i

grundejerforening Grærup Strand Nord (GSN) repræsenterende grundejere i dette område der er medlem af grundejerforeningen.

Vedlagte høringssvar udtrykker ikke nødvendigvis enstemmighed blandt GSN's medlemmer på alle punkter men det er dette høringssvar bestyrelsen står til mål for overfor medlemmerne.

Med venlig hilsen

Jens Holger Nielsen

Formand

Grundejerforening Grærup Strand Nord

Bilag : Bilag-13.pdf;

Høringssvars ID :18 | Forening/Organisation

Adresse: Skovgade 17 Gadbjerg 7321

Navn: Kjeld Kristensen

Høringssvar til "Lokalplan 16.04.L01"

Grundejerforening Grærup Vest har på foranledning af udsendte forslag til lokalplan for sommer-husområde Grærup Strand afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 02. november 2024 med henblik på at drøfte og evt. udtale os til det fremsendte forslag til lokalplan for sommerhus-område Grærup Strand – lokalplan 16.04.L01.

Med afsæt i ovennævnte ekstraordinære generalforsamlings flertalsbeslutninger (jf. vedhæftede referat fra omtalte ekstraordinære generalforsamling) fremsendes følgende kommentarer og indsigelser i forhold til det udsendte forslag til lokalplan for sommer-husområde Grærup Strand:

Grundejerforeningen ønsker indledningsvis at tilkendegive en anerkendelse og opbakning til langt størstedelen af lokalplanforslagets indhold. Lokalplanforslaget indeholder på væsentlige og afgørende områder bestemmelser og beskrivelser for fremtidig ny bebyggelse, hvor der tages hensyn til: Naturen samt den kulturhistorie og det sommerhusmiljø, som knytter sig til området. Alt sammen faktorer, som uden tvivl vil bidrage til sikre, at området kan bevares med sin egenart også i fremtiden. En egenart – et DNA – som er stærk, fordi området har meget store kvaliteter med et velbevaret autentisk udtryk og en natur som fortsat er intakt. – Området fremstår i dag med et unikt sommerhusområde med høj rekreativ værdi og stærk kvalitet i vestjysk naturoplevelse – et unikt område i Varde Kommune.

Grundejerforeningen ønsker at fremhæve sin anerkendelse og værdsættelse af de udtryk og hen-sigter, som er formuleret i formålene for lokalplanen. Heri bliver det overordnet slået fast, at lokal-planen skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses landskabet, sommerhusmiljøets øvrige bebyggelse, samtidig med, at farve- og materialevalget indpasses i den for området, så karakteristiske natur. Ligeledes er det et stærkt formål, at der inden for lokalplanområdet ikke kan udstykkes yderligere af hensyn til landskabet og naturen.

Vi ser ovenstående to formål som rettidige og fremadskuende. Vi hilser med tilfredshed, at der hermed i formålsbeskrivelserne sker en fastholdelse af langt de fleste af de delelementer, som i dag er beskrevet i foreningens nugældende tinglyste deklARATIONER og som tilgodeser sommerhus-ejernes vision for området.

Indsigelserne – 3 hovedpunkter:

1. Sletning af servitut vedr. udlejning:

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

En lokalplan kan således 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 servitутten. Er servitутten blot skærpande i forhold til lokalplanen skal begge fastholdes.

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

Grundejerforening Grærup Vest ser ikke, at der i "Planloven" og i henhold til den fremsendte lokalplans formål (specielt beskrivelsen af hensigten om at fastlægge retningslinjer for områdets udtryk under størst mulig hensyntagen til landskabet og de kulturhistoriske værdier - også omtalt i beskrivelserne som det eksisterende sommerhusmiljø -, er hjemmel til at slette servitut 9313-50 dateret 14. juli 1972 pkt. e.

En fastholdelse af servitутten vil på afgørende vis kunne bidrage til, at der i størst muligt omfang tages hensyn til landskabet og de kulturhistoriske værdier og det eksisterende sommerhusmiljø. Værdier der er skabt på grundlag af, at der med gældende deklARATIONER ikke har måttet udlejes/ udlånes til andet end venner og bekendte og det i meget begrænset omfang. Det har givet den positive effekt, at alle har passet på naturværdierne og respekteret den kulturværdi (og sociale værdi), som er skabt i området.

Grundejerforening Grærup Vest efterlyser Varde Kommunes begrundelse for i lokalplansforslaget erstatningsfrit at udskrive en deklARATION, der ikke kommer i karambolage med lokalplanens be-skrivelser – og som tværtimod understøtter realiseringen af formålene med lokalplanen.

(På den ekstraordinære generalforsamling den 02. november afgives der 32 stemmer for oven-stående og 6 stemmer imod).

2. Lokalplanens afgrænsning:

Vedrørende afgrænsningen af lokalplanen, finder Grundejerforening Vest, at området omfattende matriklerne 7aa, 7æ og 7ø (udlagt i særskilt kommuneplan) skal omfattes af samme lokalplans-rammer, som er foreslået for det øvrige område ved Grærup Strand. – Både med de opstillede formål og beskrivelser i lokalplan 16.04.L01.

Kommuneplanen for campingpladsen ønskes tilpasses så der efterfølgende kan udfærdiges en lokalplan, der viderefører den progressive og respektfulde linje for områdets DNA, natur, sommerhusmiljø og sociale bæredygtighed, som er beskrevet i forslaget til lokalplan for det øvrige Grærup Strand område.

Det vil være den stærkeste og det mest fremadskuende at skabe en helhed for hele området i Grærup. Vi ser ikke noget argument for at gøre andet, når vi læser beskrivelserne i nærværende lokalplanforslag.

(På den ekstraordinære generalforsamling den 02. november afgives der 38 stemmer (enstemmig) for ovenstående og ingen imod).

3. Grundejerforeningen anbefaler en fastholdelse af grundejerforeningens ret til at udtale sig vedr. facader og placering i forbindelse med byggesagsbehandling ved nybyggerier og bygningsudvidelser.

Grundejerforeningen har god erfaring med og en positiv oplevelse af, at der foregår en dialog vedrørende indpasningen af nybyggerier og bygningsudvidelser i området.

Det skal præciseres, at det ikke er et ønske om at være en reel byggesagsbehandlende faktor, men udelukkende sikre muligheden for at kunne have en rettidig dialog med nye, der kommer til området og som ønsker at bygge nyt hus eller udvide eksisterende bebyggelse. Med nugældende deklaration har det vist sig, at en dialog har befordret, at der skabes forståelse for området og dets egenart inden og der sker tilpasninger inden der igangsættes et byggeri.

Dialogens formål er afgrænset til at skabe indsigt og forståelse for området, så der ikke laves

”ubetænksomme”/”Ikke færdigtænkte” og rene administrative løsninger. Vi oplever, at det typisk også understøtter en helhed i tilladelserne, ikke mindst set i lyset skiftende kommunale sagsbehandlere, der selvsagt ikke har det samme kendskab til de specifikke lokale forhold.

(På den ekstraordinære generalforsamling den 02. november afgives der 34 stemmer for ovenstående og 4 blanke stemmer).

På vegne af Grundejerforening Grærup Vest

Kjeld Kristensen

Formand

Bilag : Bilag-15.docx;Bilag-14.docx;

Høringssvars ID :19 | Privatperson

Adresse: Jernaldervej 229 A Aarhus V 8210

Navn: Morten Brorson Fich

Høringssvar

Vedr.: Høring af lokalplan 16.04.L01 Sommerhusområde Grærup Strand

Grærup Strand Nord var, som der fremgår af lokalplansforslaget, oprindeligt ejet som et samlet areal af A/S 12. Maj. Ved udstykningen sikrede A/S 12. Maj meget visionært gennem en række servitutter, at sommerhusbebyggelsen blev indpasset i områdets natur på en meget nænsom måde. Takket været den restriktive tilgang til udstykningen fremstår området i dag som et unikt område, som det er værd at fastholde.

Det er derfor også meget tilfredsstillende at læse lokalplansforslaget, som helt grundlæggende fortsætter linjen fra A/S 12. Majs vision. Derfor også en opfordring til Varde Kommune om at fastholde den linje ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Jeg har dog 4 punkter, hvor der efter min mening bør ændres i forslaget:

1. pkt. 6.2.8 Højden på annekser mv. kan være op til 4 m, hvilket er ret højt. 3 m vil være passende, det vil stadig være muligt at bygge et funktionelt anneks.
 2. Opsætning af solceller er forbudt i stort set hele området. Det bør dog være muligt at opsætte solceller, hvis de i overfladen fremstår på en måde, så de ikke adskiller sig fra det øvrige tag og ikke er til gene. Fx hvis solcellerne har en mat grå-sort overfalde, der ikke adskiller sig fra et paptag, så må det være muligt at opsætte solceller på et paptag.
 3. Det bør ikke være muligt at eje et sommerhus alene med det formål at drive udlejningsvirksomhed. Jeg kender ikke Naturstyrelsens praksis efter sommerhuslovens §2. Men under alle omstændigheder bør erhvervsmæssig udlejning ikke være mulig i området.
 4. Det tidligere campingpladsareal indgår ikke i lokalplanen. Enten må arealet indføres i lokalplanområdet eller også må en lokalplan for dette område indeholde de samme restriktioner, som gælder for det øvrige Grærup Strand.
- Det giver ikke mening, at man gør sig store anstrengelser for at sikre området unikke karakter, hvis det er muligt inden for et begrænset område at bygge anderledes, som fx højere, tættere og i andre materialer fx beton. En opførelse af ferieboliger i fx en rækkehusbebyggelse vil også være en voldsom afvigelse fra den øvrige bebyggelse i områder, og afvige voldsom fra områdets karakter. Ej heller bør det være muligt at etablere café e.lign.

Med venlig hilsen

Morten Brorson Fich / Lyngvej 26.

Bilag :

Høringssvars ID :20 | Privatperson

Adresse: Kærvej 23 Vejen 6600

Navn: Ellen-Marie og Gunnar Viuff

Vi er medlem af Grundejerforeningen Grærup Strand Nord og vidende om, at grundejerforeningen, på vegne af medlemmerne, har indsendt et høringssvar, som der imidlertid ikke har været mulighed for, for enkeltmedlemmer, at kommentere på inden indsendelse.

Efter gennemgang af forslag til Lokalplan 16.04.L01, finder vi, at forslaget er absolut dækkende og at forslaget respekterer områdets egenart og kvaliteter, bl.a. ved fastsættelse af bebyggelsesgrad og fodafttryk

Med venlig hilsen

Ellen-Marie og Gunnar Viuff.

Bilag :

Høringssvars ID :21 | Privatperson

Adresse: Tranebærvej 20, Grærup Oksbøl 6840

Navn: Anne Livbjerg Roed

Kære Varde Kommune.

Hermed fremsendes høringsvar til Lokalplan for Grærup Strand.

Svaret er vedhæftet her.

Mvh Anne Livbjerg Roed

Bilag : Bilag-16.pdf;

Høringssvars ID :22 | Privatperson

Adresse: Nørre Havnegade 29B, 2TH Sønderborg 6400

Navn: Mads Mørk Hansen

Se vedlagte PDF

Bilag : Bilag-17.pdf;

Høringssvars ID :23 | Privatperson

Adresse: Vibæk Mølle 1 Sydals 6470

Navn: Ole H. Christensen

Høringssvar til "Lokalplan 16.04.L01"

Vi Lone Plesner og Ole H. Christensen med sommerhus på Tranebærvej 12 finder overordnet set lokalplansforslag 16.04.L01 som værende godt på væsentlige punkter, især når det kommer til bestemmelser, der sigter mod bevarelse af områdets karakter, hvor vi sætter stor pris på det fokus, der er på naturen og det beskedne fodaftryk, som de enkelte sommerhuse sætter i naturlandskabet.

Vi tilslutter os desuden fuld og helt det høringsvar som Grundejerforening Grærup Vest har indsendt.

Herudover vil vi gerne udtrykke, at vi står uforstående overfor, at Varde Kommune har valgt at fastholde aflysning af hele servitut 9313-50 dateret 14. juli 1972 og ikke lade pkt. e vedrørende begrænsninger i udlejning af sommerhusene forblive tinglyst på ejendommene. Vi indstiller på det kraftigste til, at Varde Kommune vælger at lytte til og følge det markante flertal (32 stemmer for og 6 imod), der på Grundejerforening Grærup Vests ekstraordinære generalforsamling den 2. november 2024, stemte for at bevare servitut 9313-50 dateret 14. juli 1972 pkt. e

Vi står endvidere uforstående overfor, at Varde Kommune fastholder, at der skal udarbejdes en særskilt lokalplan for den nedlagte campingplads ved Grærup Strand. Der er i vores øjne intet i Lokalplansforslag 16.04.L01, der virker begrænsende for udnyttelse af campingpladsens areal. Tværtimod vil indlemmelse af campingpladsens areal i Lokalplansforslag 16.04.L01 understøtte karakteren i det øvrige sommerhusområde ved Grærup Strand. Alt andet lige vil én samlet lokalplan for hele sommerhusområdet inklusive campingpladsens areal også forenkle Varde Kommunes administration af lokalplanen og derved undgå unødigt brug af borgernes penge.

Vi vil på det kraftigste opfordre Varde Kommune til at lytte til sommerhusejernes ønsker om at lave én samlet lokalplan inklusive campingpladsens areal og i øvrigt henvise til, at der på Grundejerforening Grærup Vests førnævnte ekstraordinære generalforsamling var enstemmig opbakning til, at der udarbejdes én samlet lokalplan.

Lone Plesner og Ole H. Christensen

Vibæk Mølle 1

6470 Sydals

Sommerhusadresse: Tranebærvej 12

Bilag :

Høringssvars ID :24 | Privatperson

Adresse: Smøgen 2 Knebel 8420

Navn: Birthe Linddal

Til:

Plan og GIS,

Varde Kommune,

Bytoften 2,

6800 Varde,

Emne: Lokalplan 16.04.L01

I henhold til høring for den nye lokalplan i Grærup Strand, vil jeg som sommerhusejer af Revlingevej 23 hermed tilkendegive min fulde støtte til Lokalplan 16.04.L01 Sommerhusområde Grærup Strand.

Jeg bifalder restriktionerne i den fremlagte lokalplan, da sådanne restriktioner vil kunne sikre områdets og bebyggelsens æstetiske udtryk.

Desuden vil jeg gerne udtale dissens, mod det fra Grundejerforening Grærup Strand Nord (GSN) fremsendte høringssvar. Et høringssvar som alene synes at bero på bestyrelsens holdning til den fremsendte lokalplan, da der ikke har været nogen form for forudgående demokratisk dialog om lokalplanen, mellem grundejerforeningens medlemmer og bestyrelse.

Udlejning:

Af GSN høringssvar fremgår det, at de ønsker sommerhusudlejning begrænset etc. Jeg mener dette strider mod den frie ejendomsret og øvrigt lovgivning på området, samt ikke mindst almindelig åbenhed og gæstfrihed.

Bygningsprocent:

Desuden vil jeg udtrykke min forundring og modstand til, at GSN ønsker den tilladte bygningsstørrelse forøget fra 150 til 175 m².

Det er en del af sommerhusområdet i Grærup's særkende, at bebyggelserne ikke fylder i landskabet, og falder i

et med naturen. Dette æstetiske udtryk ønskes fastholdt. Det vil være synd for områdets særkende at tillade større bebyggelser. Synd, hvis Grærup kom til at minde om et parcelhuskvarter.

Desuden er der netop nu, qua samtidens nødvendige fokus på klima og miljø en øget opmærksomhed mod, at vi bør bygge færre m2, hvorfor det vil være i modstrid med samtidens dagsorden at tillade større byggerier.

Med venlig hilsen

Birthe Linddal Jeppesen

(Revelingevej 23)

Smøgen 2, 8420 Knebel

Bilag :

Høringssvars ID :25 | Privatperson

Adresse: Tranebærvej 18 Oksbøl 6840

Navn: Martin Dupont

Høringssvar til Lokalplan 16.04.L01 for sommerhusområdet Grærup Strand.

Som ejer af Tranebærvej 18, Grærup samt nabo til campingpladsen vil jeg igen gøre opmærksom på min stærke bekymring og dele af kommunens planer for udrulning af den nye lokalplan.

Min støtte og fulde opbakning går til den ekstraordinære generalforsamling i Grærup Vest som blev afholdt D.02. november 2024 på baggrund af grundejernes holdninger til udrulningen af lokalplanen, hvor vi på bedste demokratiske vis Bl.a. med et stort flertal, fik segmenteret bevarelsen af servituten fra 14/7-1972 vedr. forbud mod udlejning, så der forsat IKKE må udlejes i vores Grundejerforening selv med udrulning af ny lokalplan.

Jeg må gøre kommunen opmærksom på at kommunen er forpligtet til at følge og lytte til de demokratiske afgørelser selv om Grærup Vest kun er en lille grundejerforening, så kan servituten omkring udlejning ikke have så stor negativ effekt på området i Grærup Vest at den skal fjernes ved udarbejdelse af den ny lokalplan.

Udlejning, kan forgå mange andre steder men ikke i Grærup Vest, Vejene, infrastrukturen og den skønne natur kan ikke klare den hårde belastning ved at øge presset som området vil blive udsat for hvis man åbner op for udlejning.

Den tidligere FDM-campingplads skal inddrages i hele lokalplanen og ikke stå udenfor som der stadig er lagt op til, man må jo spørge sig selv endnu engang om der stadig er politiske kræfter i Varde byråd, som har et behov for at forfordele en grundejer med sin egen lokalplan.... Som det også virker til, er sket andet steds!! Husk på områdets DNA, natur, sommerhusmiljø og sociale bæredygtighed som er beskrevet i lokalplanen for det øvrige Grærup Strand område.

Vi der elsker roen og naturen – elsker Grærup Vest.

Med Venlig hilsen.

Martin M. Dupont

Bilag :

Høringssvars ID :26 | Privatperson

Adresse: Jernbanegade 17, st.th Aalborg 9000

Navn: Ole Torp

Høringssvar vedhæftet.

Bilag : Bilag-18.pdf;

Høringssvars ID :27 | Privatperson

Adresse: Æblevej 2A Højbjerg 8270

Navn: Birgitte Mouritzen

Lokalplanen skal sikre et ensartet administrationsgrundlag for sommerhusområdet. Derfor bør Varde Kommune fastholde at servitutter aflyses så hele området har ensartede "retningslinjer". Servitutter, som begrænser udlejning, fremmer ikke turismen i området, der trods udlejning i rigtig mange huse, stadig har den skønneste natur.

Bilag :

Høringssvars ID :28 | Forening/Organisation Bevaringsforeningen for Varde Kommune

Adresse: Lundvej 4 Varde 6800

Navn: Jørgen Mathiensen

Indsat af Varde Kommune på vegne af Bevaringsforeningen for Varde Kommune

Bilag : Bilag-19.pdf;



Den 6. November 2024.

Til Varde Kommune.

Bemærkninger til offentlig høring af lokalplan for Grærup Strand Sommerhusområde. Lokalplan 16.04.L01

Vi syntes at det er værdifuldt at Varde kommune nu forsøger at sikre og forbedre forholdene i sommerhusområdet.

I forslaget til Lokalplan er der gode og fornuftige tiltag, selv om noget af det foreslåede vanskeligt lader sig administrere og håndhæve.

Der er i dag meget godt at sige om området; men også forhold der skæmmer, og efter vores mening bør håndteres i den kommende Lokalplan.

I stikord drejer det sig om følgende:

1. Skiltningen på Lyngvej, fremstår uprofessionel og skæmmer unødigt. Konkret er der tale om fem meget forskellige skilte på en meget kort strækning - under 100 meter. Tre af skiltene har samme budskab om at sænke farten, ét beretter om videoovervågning og det sidste opfordrer til ikke at parkere. Privat skiltning langs vejen bør ikke finde sted, og den nuværende skiltning bør fjernes. Forholdet bør reguleres i Lokalplanen.
2. De mange og store bunker vejgrus på vejhjørner og i rabatter er menneskeskabte fremmedelementer, tilvejebragt på bekostning af den lokale vegetation og biodiversitet. Bunkerne pynter absolut ikke og forsvinder aldrig. Området bør ikke lægge vegetationsdækket areal til for at tilgodese praktiske hensyn, som at være lagerførende i stabilt grus. Grus kan løbende anskaffes, når det ønskes udlagt. Bunkerne er unødvendige og skæmmende fremmedelementer, der bør fjernes, hvilket bør knæsesættes som princip i Lokalplanen.
3. Diversiteten blandt de opsatte skraldestativer er stor, og der burde fra kommunens side forlods være lavet retningslinjer for, hvorledes disse meget markante bygningsværker bør se ud. Retningslinjer for højde samt farve- og materialevalg bør indskrives i Lokalplanen, selv om det nok er for sent nu. Alle har dog endnu ikke opsat de påkrævede stativer, og de nyopsatte forgår jo også, og skal til den tid erstattes af nye. Derfor.
4. Den lokale vegetation er yderst robust; men må give op, når introducerede plantearter virkelig tager fat, og ikke finder sin naturlige plads i hierakiet. Sitkagran, contortafyr og hybenrose er alle arter med et stort formerings- og spredningspotentiale, og de slår aldrig op i banen. Bjergfyr er et ubetydeligt problem, da den selvforrynger sig meget langsomt, aldrig er dominerende og i tilgift kan blive meget gammel. Sitkagran og contortafyr bliver ikke gamle, og de vælter når de kommer op i alderen. Derfor bør de sammen med hybenroserne aktivt bekæmpes, og det jo før jo bedre. Denne indsats bør på passende vis indskrives i Lokalplanen.

Forslag om at den enkelte ejendoms fodaftryk højst må være 150 kvadratmeter.

Den almindelige samfundsudvikling og de lokale forhold tilsiger ikke, at der i Grærup skal være et mindre fodaftryk end i f.eks i Vejers. Særlig problematisk er det i forbindelse med udhuse, der tilhører et større sommerhus, der i dag er tæt på eller over de 150 kvm. Et voksende behov for udhusplads er naturligt, da mængden af solvogne, store havemøbler, Webergriller, cykler m.v til stadighed er stigende i et fritidsområde som Grærup. At have et pænt og ordentligt rum til at disse genstande kan opbevares diskret, tørt og sikkert giver megen velfærd og kvalitet for husets beboere, så derfor bør reglerne for udhus- og carportbyggeri være lempeligere end det rigide foreslag med et max fodaftryk på 150 kvadratmeter. Således vil de større huse også have mulighed for en tidssvarende ajourføring af udhuspladsen, der matcher udviklingen i husets brugsmønster.

Vi håber, at Varde kommune vil se med velvilje på en sådan lempelse, der ikke vil have negative konsekvenser, så længe lokalplanens retningslinjer for byggeriets fremtoning loyalt respekteres.

Rønde, 15.november 2024

Plan og GIS
Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

Høringssvar til Lokalplan 16.04.L01, "Varde Kommune

Vi, som ejere af sommerhus i Grærup Strand beliggende på Slåenvej 2, ønsker at udtrykke vores støtte til den nuværende lokalplans intention om at bevare områdets særlige karakter som et fredeligt og naturskønt sommerhusområde. Vi har stor respekt for de bestemmelser, lokalplanen lægger op til, herunder begrænsningen mod udstykning og nybyggeri, hvilket vi mener er nødvendigt for at bevare områdets unikke charme og karakter.

Bevarelse af områdets karakter

Vi anerkender, at Grærup Strand har en særlig plads i kommunens overordnede strategi om at beskytte udvalgte sommerhusområder mod fortætning og byudvikling, modsat områder som Henne Strand og Blåvand, der er udpeget til sådan vækst. Grærup Strand adskiller sig ved sine store, vilde grunde med små huse gemt bag klitterne, hvilket vi mener er en uvurderlig kvalitet og en væsentlig årsag til områdets tiltrækningskraft.

Bekymring for afvigelser fra Lokalplanen

Som det fremgår af dokumentet "17. (Åben) Orientering: Ansøgninger i Grærup Strand mod lokalplan forslag", er der ansøgninger om større byggerier og udstykninger, der strider imod lokalplanens formål. Vi er bekymrede for, at tilladelser til sådanne undtagelser vil skabe præcedens og svække lokalplanens intentioner. En tilladelse til udstykning og nybyggeri kan potentielt ændre områdets grundlæggende struktur og karakter, hvilket vi mener vil være til stor skade for det samlede miljø og for os, som ønsker at bevare områdets natur og ro.

Bekymring vedrørende tilladelse baseret på ældre forhåndstilsagn

Vi ønsker at udtrykke vores stærke bekymring over, at der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan forslaget er blevet givet tilladelse til bebyggelse og udstykning baseret på "ældre forhåndstilsagn." Som nabo til en ejendom, der har modtaget en sådan tilladelse, føler vi os direkte påvirkede af denne afgørelse. Tilladelser af denne art strider imod intentionerne i lokalplanen og vi frygter, at tilladelser baseret på ældre forhåndstilsagn kan skabe præcedens for yderligere undtagelser. Vi er stærkt imod, at en sådan tilladelse er blevet givet og ønsker at Varde kommune trækker denne tilbage.

Støtte til den nye Lokalplan

Vi opfordrer kommunen til at fastholde lokalplanens restriktioner og afslå ansøgninger, der ikke stemmer overens med det nuværende planforslag. Ved at gøre dette kan vi sikre, at Grærup Strand forbliver et område præget af bæredygtighed og respekt for naturen, hvilket vil gavne både nuværende og fremtidige generationer af sommerhusejere.

Bilag-3

Afslutning

Vi håber, at vores input kan indgå som en del af høringen og bidrage til en beslutning, der beskytter Grærup Strands unikke miljø. Vi vil sætte stor pris på, at kommunen fortsat arbejder for at bevare områdets karakter i tråd med forslagene i den nye lokalplan og vi forventer derfor, at alle ansøgninger bliver afvist ligesom tidligere tilladelser til udstykninger og byggerier bliver trukket tilbage.

Med venlig hilsen

Jette Friis-Andersen og Jens Kristian Klaaborg

Strandparken 26, DK-8410 Rønde

xx Bortredigeret kontaktoplysninger

Sommerhus adresse:

Slåenvej 2, Grærup Strand

Revlingevej 37 og lokalplan 16.04.L01 Figur 4



Mod hedelandskabet mod øst er lokalplanområdet karakteriseret af sommerhuse, som enten er stråtede eller med levende tag så som tørv. Dette er med til at give et særligt udtryk til denne del af området, som fremtræder tilpasset til den omkringliggende natur.



Figur 4: Sommerhus ved Bjørnedalen i den østlige del af lokalplanområdet.

Anders green Sørensen
Revlingevej 37
Grærup
6840 Oksbøl

Høringssvar vedrørende 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, fastholder hermed min tidligere kritik af punkt 7.1.4 i Forslag til Lokalplan 16.04.L01 for sommerhusområdet Grærup Strand.

Bestemmelsen, der udelukker opførelsen af bjælkehuse i Grærup, fremstår ubegrundet og i direkte modstrid med lokalplanens baggrundsinformation, hvor det fremhæves, at området er præget af træbeklædte huse, herunder bjælkehuse. At forbyde bjælkehuse i Grærup, hvor denne byggestil har været med fra starten og en tydelig del af områdets æstetiske udtryk siden slutningen af 1960'erne, virker ulogisk og skader områdets historiske integritet.

Det er uforståeligt, at et forbud mod bjælkehuse, når de har været en naturlig del af Grærup Strands identitet i over 50 år. Som tidligere nævnt er min egen ejendom på Revlingevej 37 et bjælkehus, opført som en del af den oprindelige udstykning, og bidrager til den sammenhængende og autentiske arkitektur, der harmonerer med det omkringliggende landskab. [Se vedhæftet billede af Revlingevej 37].

Revlingevej 37



Figur 4

Mod hedelandskabet mod øst er lokalplanområdet karakteriseret af sommerhuse, som enten er stråtakete eller med levende tag så som tørv. Dette er med til at give et særligt udtryk til denne del af området, som fremtræder tilpasset til den omkringliggende natur.



Figur 4: Sommerhus ved Bjørnedalen i den østlige del af lokalplanområdet.

Det er desuden forvirrende, at lokalplanens figur 4 viser et bjælkehus som eksempel på bebyggelse i området. Teksten til denne figur fremhæver, at "Dette er med til at give et særligt udtryk til denne del af området, som fremtræder tilpasset til den omkringliggende natur." Dette modbeviser direkte grundlaget for forbuddet og skaber en inkonsekvens, som underminerer lokalplanens troværdighed. [Vedhæft figur 4 med tilhørende tekst]. De 2 huse er i øvrigt naboer.

Bjælkehuse er ikke blot en æstetisk del af områdets kulturarv, men også en bæredygtig byggestil. De bruger naturlige materialer og patinerer smukt over tid, hvilket er i harmoni med naturen. Forbuddet mod bjælkehuse virker derfor ikke blot unødvendigt, men også i modstrid med lokalplanens målsætning om at bevare områdets naturlige præg og fremme bæredygtig udvikling.

Bilag-5

Jeg opfordrer derfor kraftigt til, at punkt 7.1.4 revideres, så bjælkehuse fortsat kan tillades i Grærup. Dette vil sikre, at lokalplanen forbliver i overensstemmelse med områdets historiske og arkitektoniske traditioner, samtidig med at det giver plads til moderne udvikling uden at kompromittere områdets unikke karakter.

Endvidere er det vigtigt at påpege, at Varde Kommunes svar i resuméet af tidligere høringssvar – hvor det anføres, at bjælkehuse ikke er mulige at opføre under BR18-kravene om isolering – er ikke korrekt. Det er fuldt ud muligt at opføre bjælkehuse, som overholder gældende krav til isolering og alle øvrige krav.

Jeg forventer, at mit høringssvar vil blive taget alvorligt, og at der vil blive foretaget de nødvendige justeringer af lokalplanen.



Bilag-5

Mod hedelandskabet mod øst er lokalplanområdet karakteriseret af sommerhuse, som enten er stråtækte eller med levende tag så som tørv. Dette er med til at give et særligt udtryk til denne del af området, som fremtræder tilpasset til den omkringliggende natur.



Figur 4: Sommerhus ved Bjørnedalen i den østlige del af lokalplanområdet.

Bemærkninger til Forslag til Lokalplan 16.04.L01 Sommerhusområdet Grærup Strand

1. Begrænsning på fodafttryk og etageareal

Forslaget begrænser sommerhuse til et fodafttryk på 150 m² og et samlet etageareal på 175 m². Denne restriktion vurderes som urimelig af følgende årsager:

- **Bebyggelsesprocenten:** Selvom bebyggelsesprocenten er sat til 15 %, vil de fleste grunde i Grærup Strand, især i den nordlige del, kun komme op på en bebyggelsesprocent på 5-7 %. Det er under halvdelen af, hvad der normalt er tilladt i danske sommerhusområder, og en helt urimelig begrænsning.
- **Familievenlige huse:** Begrænsningen forhindrer sommerhuse med plads til store familier, hvilket kan føre til væsentlige værditab for grundejerne.
- **Udlejningspotentiale:** Sommerhuse med mindre arealer vil have lavere udlejningspriser, hvilket reducerer ejernes mulighed for at supplere deres indkomst gennem udlejning.
- **Materialekrav og øgede omkostninger:** Forslaget medfører i praksis at huse på 175 m² skal bygges i to etager og beklædes med strå eller træ. Disse krav vil øge byggeprisen betydeligt og gøre det vanskeligt for mange at realisere et moderne og funktionelt sommerhus.
- **Æstetisk påvirkning:** Den foreslåede begrænsning vil føre til flere højere sommerhuse for at maksimere arealudnyttelsen. Dette kan over tid ændre områdets karakter negativt, hvorimod lave huse bedre ville bevare områdets naturlige udseende bedre.
- **Turisme:** Begrænsninger i størrelse og udlejningspriser er ikke i overensstemmelse med Varde Kommunes mål om at tiltrække flere turister, da store og komfortable sommerhuse er en vigtig faktor for turisters valg af destination.

Jeg opfordrer til, at lokalplanen justeres for at tillade en mere fleksibel udnyttelse af grunde og byggeri i området, som bedre reflekterer behovene for moderne sommerhuse og sikrer områdets langsigtede attraktivitet. Det foreslås derfor, at man bedre kan bevare områdets karakter ved lave huse og samtidig tilgodese trenden om større huse ved at tillade et fodafttryk på op til 250 m² i én etage kombineret med en bebyggelsesprocent på 10 %. Dette vil give større frihed til at bygge rummelige og funktionelle sommerhuse hvis grunden er stor nok, samtidig med at områdets visuelle udtryk bevares.

Bemærkninger til Forslag til Lokalplan 16.04.L01 Sommerhusområdet Grærup Strand

1. Begrænsning på fodafttryk og etageareal

Forslaget begrænser sommerhuse til et fodafttryk på 150 m² og et samlet etageareal på 175 m². Denne restriktion vurderes som urimelig af følgende årsager:

- **Bebyggelsesprocenten:** Selvom bebyggelsesprocenten er sat til 15 %, vil de fleste grunde i Grærup Strand, især i den nordlige del, kun komme op på en bebyggelsesprocent på 5-7 %. Det er under halvdelen af, hvad der normalt er tilladt i danske sommerhusområder, og en helt urimelig begrænsning.
- **Familievenlige huse:** Begrænsningen forhindrer sommerhuse med plads til store familier, hvilket kan føre til væsentlige værditab for grundejerne.
- **Udlejningspotentiale:** Sommerhuse med mindre arealer vil have lavere udlejningspriser, hvilket reducerer ejernes mulighed for at supplere deres indkomst gennem udlejning.
- **Materialekrav og øgede omkostninger:** Forslaget medfører i praksis at huse på 175 m² skal bygges i to etager og beklædes med strå eller træ. Disse krav vil øge byggeprisen betydeligt og gøre det vanskeligt for mange at realisere et moderne og funktionelt sommerhus.
- **Æstetisk påvirkning:** Den foreslåede begrænsning vil føre til flere højere sommerhuse for at maksimere arealudnyttelsen. Dette kan over tid ændre områdets karakter negativt, hvorimod lave huse bedre ville bevare områdets naturlige udseende bedre.
- **Turisme:** Begrænsninger i størrelse og udlejningspriser er ikke i overensstemmelse med Varde Kommunes mål om at tiltrække flere turister, da store og komfortable sommerhuse er en vigtig faktor for turisters valg af destination.

Jeg opfordrer til, at lokalplanen justeres for at tillade en mere fleksibel udnyttelse af grunde og byggeri i området, som bedre reflekterer behovene for moderne sommerhuse og sikrer områdets langsigtede attraktivitet. Det foreslås derfor, at man bedre kan bevare områdets karakter ved lave huse og samtidig tilgodese trenden om større huse ved at tillade et fodafttryk på op til 250 m² i én etage kombineret med en bebyggelsesprocent på 10 %. Dette vil give større frihed til at bygge rummelige og funktionelle sommerhuse hvis grunden er stor nok, samtidig med at områdets visuelle udtryk bevares.

Bemærkninger til Forslag til Lokalplan 16.04.L01 Sommerhusområdet Grærup Strand

1. Begrænsning på fodafttryk og etageareal

Forslaget begrænser sommerhuse til et fodafttryk på 150 m² og et samlet etageareal på 175 m². Denne restriktion vurderes som urimelig af følgende årsager:

- **Bebyggelsesprocenten:** Selvom bebyggelsesprocenten er sat til 15 %, vil de fleste grunde i Grærup Strand, især i den nordlige del, kun komme op på en bebyggelsesprocent på 5-7 %. Det er under halvdelen af, hvad der normalt er tilladt i danske sommerhusområder, og en helt urimelig begrænsning.
- **Familievenlige huse:** Begrænsningen forhindrer sommerhuse med plads til store familier, hvilket kan føre til væsentlige værditab for grundejerne.
- **Udlejningspotentiale:** Sommerhuse med mindre arealer vil have lavere udlejningspriser, hvilket reducerer ejernes mulighed for at supplere deres indkomst gennem udlejning.
- **Materialekrav og øgede omkostninger:** Forslaget medfører i praksis at huse på 175 m² skal bygges i to etager og beklædes med strå eller træ. Disse krav vil øge byggeprisen betydeligt og gøre det vanskeligt for mange at realisere et moderne og funktionelt sommerhus.
- **Æstetisk påvirkning:** Den foreslåede begrænsning vil føre til flere højere sommerhuse for at maksimere arealudnyttelsen. Dette kan over tid ændre områdets karakter negativt, hvorimod lave huse bedre ville bevare områdets naturlige udseende bedre.
- **Turisme:** Begrænsninger i størrelse og udlejningspriser er ikke i overensstemmelse med Varde Kommunes mål om at tiltrække flere turister, da store og komfortable sommerhuse er en vigtig faktor for turisters valg af destination.

Jeg opfordrer til, at lokalplanen justeres for at tillade en mere fleksibel udnyttelse af grunde og byggeri i området, som bedre reflekterer behovene for moderne sommerhuse og sikrer områdets langsigtede attraktivitet. Det foreslås derfor, at man bedre kan bevare områdets karakter ved lave huse og samtidig tilgodese trenden om større huse ved at tillade et fodafttryk på op til 250 m² i én etage kombineret med en bebyggelsesprocent på 10 %. Dette vil give større frihed til at bygge rummelige og funktionelle sommerhuse hvis grunden er stor nok, samtidig med at områdets visuelle udtryk bevares.

25. oktober 2024

Knud Lybecker Steffensen

Trelde Næsvej 183
Trelde Sande
DK-7000 Fredericia

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

Telefon: 72 22 16 16
vurdst.dk

BFE-nummer: 5086088

Vi har ændret den foreløbige vurdering af din ejendom

Kære Knud Lybecker Steffensen

I efteråret 2023 offentliggjorde vi den foreløbige vurdering for 2022 af din ejendom på **Hjelmevej 13, Grærup, 6840 Oksbøl**. Vi skriver til dig nu, fordi vi har set på vurderingen igen og er nået frem til, at den skal ændres. Derfor får du her vores afgørelse om, at vi har ændret den foreløbige vurdering.

Sådan har vi ændret den foreløbige vurdering for 2022

	Fra	Til
Foreløbig grundværdi	2.938.000 kr.	2.021.000 kr.
Foreløbig ejendomsværdi	2.116.000 kr.	2.116.000 kr.

Vær opmærksom på, at der stadig er tale om en foreløbig vurdering. Det vil sige, at den fortsat kan afvige fra den endelige vurdering for 2022.

Derfor har vi ændret den foreløbige vurdering

Du har fået et tillæg eller nedslag i enten ejendomsværdien eller grundværdien i vurderingen for 2020 af din ejendom. På den baggrund har vi nu justeret den foreløbige 2022-vurdering af ejendommen for at sikre, at det foreløbige beskatningsgrundlag for din boligskat i 2024 bliver så retvisende som muligt. Du kan se mere om kriterierne for, hvordan vi justerer den foreløbige vurdering, på vurderingsportalen.dk/justering-tillæg-nedslag.

Hvad betyder det for din skat?

Den nye foreløbige vurdering vil blive brugt som grundlag for at beregne ejendomsværdiskatten og grundskylden for 2024. Derfor opdateres din forskudsopgørelse med det nye beskatningsgrundlag. I nogle tilfælde vil du få besked om at godkende beregningen af grundskyld, før vi kan danne den nye forskudsopgørelse til dig.

Ejer du ejendommen som virksomhed, opdateres beregningen af grundskyld, som du fra 2024 betaler over Skattekontoen. Hvis det fører til en ændring af, hvad du skal betale i grundskyld, hører du fra os.

Din ejendomsskat bliver efterreguleret, når du får den endelige vurdering

Når du får den endelige ejendomsvurdering for 2022, bliver skatten for 2024 genberegnet og reguleret. Det betyder, at hvis du har betalt for meget, får du penge tilbage. Har du betalt for lidt, får du en opkrævning på det, du skal betale. I den forbindelse får du også mulighed for at klage over vurderingen.

Varde Kommune

Bytoften 2

6800 Varde

Fredericia den 15. november 2024

Att Sofie Kirstine Pedersen

Vedr Ansøgning om udstykning fra ejendommen Hjelmevej 13 Grærup Journalnr. 8861003 Sagsnr GEO-2024-01602

Tak for tilsendte orienteringsskrivelse. Vi ønsker fortsat at udstykke en grund fra matr. 1 CY med henblik på at opføre et nyt sommerhus. En udstykket grund vil blive på mere end 2000 KVM og vil kunne placeres på grunden, så den opfylder den nye lokalplans bestemmelser.

Det nuværende sommerhus ligger i udkanten af grunden og på en udstykket grund vil der – efter samråd med kommunen – kunne placeres et sommerhus, der falder naturligt ind i områdets øvrige bebyggelser.

Til orientering vedlægges kopi af den netop modtagne foreløbige ejendomsvurdering, der fastlægger en grundværdi på 2021 tkr. i forhold til en total ejendomsvurdering på 2116 tkr . Vurderingen er fastsat ud fra, at der kan foretages udstykning af den 4214 Kvm store grund. Der henvises endvidere til, at der fra politisk hold ønskes udbygning af turistområderne i Danmark. Disse forhold indebærer at tilladelse til udstykning, som jo også er en fordel for kommunen , bør imødekommes.

Der henvises til at Varde Kommune jfr § 3.1 i lokalplanudkastet ønsker at fastholde et stort og varigt udbud af rekreative tilbud. Endvidere kan Byrådet meddele dispensation, hvis udstykningen ikke er i strid med planlovens § 19.

Til det foreliggende udkast til lokalplan foreslås § 4 modificeret, så lokalplanen muliggør udstykning efter dispensation, såfremt lokalplanen efterleves. Det virker ufleksibelt, at udstykning foretaget for mere end 50 år siden skal fastlåse områdets udvikling som et attraktivt rekreationsområde.

Med venlig hilsen

Knud Steffensen

Hjelmevej 13 Grærup

Sofie Kirstine Pedersen

Fra: Knud Steffensen xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Bortredigeret kontaktoplysninger
Sendt: 15. november 2024 12:07
Til: Sofie Kirstine Pedersen
Emne: Re: Orienteringsmail om Hjelmevej 13, Grærup
Vedhæftede filer: 24-11 Brev Varde Kommune udst hj 13.docx; 24-15 vurdering HJ 13_20241115_0001.pdf

Ekstern

Kære Sofie Kirstine Pedersen
Vi ønsker at fastholde ansøgning om udstykning. Se vedlagte skrivelser

kind regards / de bedste hilsener

Knud Steffensen
Mobil xxxxxxxxxxxx Bortredigeret kontaktoplysninger
E mail : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Bortredigeret kontaktoplysninger

Den fre. 15. nov. 2024 kl. 10.38 skrev Sofie Kirstine Pedersen <spei@varde.dk>:

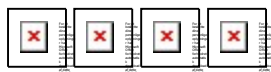
Se venligst vedhæftede orienteringsbrev

Med venlig hilsen

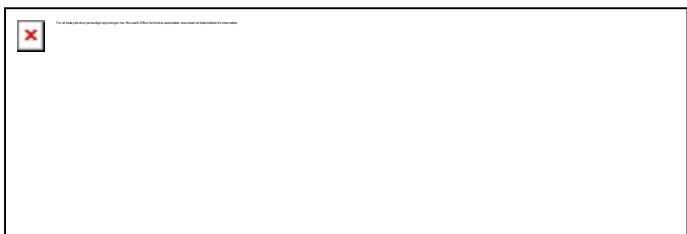
Sofie Kirstine Pedersen
Planlægger

Plan og GIS
Direkte 79 94 64 34
Mail spei@varde.dk

Bytoften 2, 6800 Varde
www.vardekommune.dk



Bilag-11



[Læs her](#), hvordan vi behandler dine personoplysninger.

Lokalplan 16.04.L01 Sommerhusområde Grærup Strand - Grundejerforening Grærup Strand Nord

Nedenstående findes hvad skal betragtes som de formelle kommentarer fra bestyrelsen i grundejerforening Grærup Strand Nord (GSN) repræsenterende grundejere i dette område der er medlem af grundejerforeningen.

Nedenstående høringssvar udtrykker ikke nødvendigvis enstemmighed blandt GSN's medlemmer på alle punkter men det er dette høringssvar bestyrelsen står til mål for overfor medlemmerne.

Vi har naturligvis opfordret medlemmer til at lægge individuelle høringssvar ind såfremt der er punkter man ikke er enig i.

Indledende Generelle Punkter

GSN ser den fremlagte lokalplan som temmelig striks, specielt i forhold til de dispensationer og tilladelser til bebyggelse der har været givet af Varde Kommune indenfor den sidste årrække, inklusiv større bebyggelse på klittoppe.

GSN er også af den holdning at lokalplanen i for høj grad, naturligvis utilsigtet, gør sig til smagsdommer og er alt for præget af hvad der er moderne ved sommerhusbebyggelse lige nu i materiale og farvevalg.

Med baggrund i overstående ser GSN det således at visse forslag i lokalplanen bør :

- Gøres mindre strikse (e.g. farvevalg, kældre)
- Også gælde for nuværende bebyggelse (e.g. udendørs lamper)

GSN er stærkt imod at campingpladsen ikke er omfattet af lokalplanen og der ønskes en stærk indflydelse på hvad der gøres med pladsen. Hele forløbet omkring camping pladsen har været ekstremt uigennemsigtigt.

Lokalplansoplægget skriver:

”Grærup Strand adskiller sig fra sommerhusområderne Henne Strand mod nord og Vejers mod syd, da det er et væsentligt mindre sommerhusområde, hvor der ikke er mulighed for indkøb, restaurantbesøg eller lignende. Grærup Strand er karakteriseret af områdets næringsfattige natur, som frembringer et varieret og rigt dyreliv”.

Det er ikke rimeligt at individuelle grundejere eller grundejerforeninger skal til at ansætte advokater for at undgå at men får bebyggelse på campingpladsen der overhovedet ikke passer ind i miljøet i Grærup Strand såsom ferieboliger, eller endnu værre, feriehytter med tilhørende faciliteter. GSN forlanger således at det tidligere campingpladsareal indlemmes i lokalplanen på lige for med alle andre og man standser med den kontinuerlige special behandling af lokale ejendomsudviklere. De må rette ind efter reglerne ligesom alle andre for at bevare det meget specielle miljø i Grærup Strand.

Specifikke Punkter

5.2.4 – Skraldespande

Lokalplanen nævner at Skraldespande skal afskærme. GSN er af den holdning at skraldespande skal afskærmes på alle sider, dvs der skal sættes låge i således naturen ikke skæmmes af det meget lidt æstetiske syn af selve skraldespandene.

5.3.2 og 5.3.3 – Belysningsarmatur

Lokalplansoplægget nævner:

”Udendørs lyskilder skal være afskærmet og nedadrettet, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen, og så lysforurening af nattehimlen undgås”

Såfremt man ønsker at der kun er 1 lampe på facaderne må dette også gælde nuværende bebyggelse i den forstand at de nuværende lamper kan forblive ophængt men de kan ikke på noget tidspunkt være oplyst. Det er ikke rimeligt af visse huse må nøjes med 1 lampe og samtidigt skal lide under at naboen kan oplyse så meget som det ønskes.

Et foretrukket alternativ er at der ikke være antalsbegrænsning på lamperne men der bør være en ”lygteslukningstid” hvor alle udendørs lamper skal være slukket i tidsrummet feks 2200-0800 – måske minus 1 lampe som ikke kan ses af nogen naboer.

Derudover skal ALLE lamper og ALT lys være slukket hvis der ikke er nogen overnattende i huset.

Ovenstående er den eneste måde at undgå lysforurening af nattehimlen samt sørge for at hvor det er mulig, og det er det her, gælder reglerne for alle, både nuværende og ny bebyggelse.

6.1.2 Den indbyrdes afstand mellem sommerhus og øvrig bebyggelse fx sekundær bygning eller anneks må ikke overstige 10 m

GSN er ikke enig i at Lokalplanen skal regulere hvor på sin grund man må bygge hvad. Der er i tidens løb givet alt for meget tilladelse til alt for meget i denne henseende og det er for sent at begynde at regulere dette nu i så striks en grad som lokalplanen lægger op til.

6.1.3 - Bygninger i delområde 1, 2 og 3 skal placeres lavest* muligt i terræn, under hensyntagen til forholdene på den enkelte grund.

GSN er ikke enig i at Lokalplanen skal regulere hvor på sin grund man må bygge hvad. Der er i tidens løb givet alt for meget tilladelse til alt for meget i denne henseende og det er for sent at begynde at regulere dette nu i så striks en grad som lokalplanen lægger op til.

6.2.1 - For delområde 1, 2, og 3 må fodaftrykket må ikke være større end 150 m2, og maksimalt have et etageareal på 175 m2.

GSN er af den holdning at disse arealer er for små for moderne sommerhuse hvor man ofte ønsker at føre familien sammen under et tag. Størrelserne bør være 175 m2 fodaftryk og 200 m2 etageareal.

6.2.9 - Der må ikke etableres kældere.

GSN er stærkt imod denne restriktion. Den giver ingen mening overhovedet. For at bevare den stille natur med så diskrete sommerhuse med så lidt fodaftryk som muligt, giver det absolut mening med kældere, inklusiv til parkering af biler hvis ønskes. En kælder kan eliminere behovet for udhuse og carporte og flytte disse opbevarings- og parkerings faciliteter ud af syne under jorden.

I den forbindelse er grundvandet intet problem da kældere nemt kan bygges totalt vandtætte under jorden. GSN bestyrelsesformand har ejet et hus i Holland der lå 2 km fra kysten og 10 m under havvandstanden med fuld kælder og ingen oversvømmelse- eller fugt problemer på noget tidspunkt.

7.1 - FACADEMATERIALER OG -FARVER

Farvevalget er alt for snævert og mørkt – sorte sommerhuse med hvide vinduesrammer er lige nu på mode men for det første er det bestemt ikke alle der ønsker et sådant moderigtigt sommerhus og for det andet, og endnu vigtigere, det hører ikke mere hjemme i Grærup end eksempelvis røde sommerhuse. Dette er vel ikke illustreret bedre end det faktum at af de fire sommerhuse man finder bevarelsesværdige i området er to røde - Grærup Havvej 15 og Grærup Havvej 4A (som lokalplanen kårer som det første i området).

Farvevalg skal gøres bredere og inkludere (meget) lysere optioner samt al træ i sin naturlige form og farve skal tillades uanset farve.

7.2.8 - Tagterrasser/altaner må kun etableres i sommerhusets gavlender og skal integreres under bygningens ubrudte tagflade

Det giver ingen mening at tagterasse og altaner kun må etableres i gavlender da gavlender alt efter hvorledes sommerhuset vender kan være lige så forstyrrende som enhver anden position på huset.

8.1.2 - Nærzonen i delområde 1, 2 og 3 fastsættes som arealet fra sommerhusets facade og 5 m herfra, dog 7,5 m for en valgfri side, 1,5 m fra evt. anneks/shelter, dog aldrig tættere på skel end 5 m

GSN er stærkt imod denne nærzone. Igen, der er i tidens løb givet alt for meget tilladelse til alt for meget i denne henseende og det er for sent at begynde at regulere dette nu i så striks en grad som lokalplanen lægger op til.

Nærzonen bør på alle sider være 10 meter.

Man bør kunne lægge en platform hvor på sin grund man ønsker sålænge denne er i niveau med det omliggende terræn.

11. - GRUNDEJERFORENING

Grundejerforeningerne er drevet af frivillig arbejdskraft. Disse frivillige ressourcer har alt for mange problemer og bruger alt for meget tid på grundejere der ikke vil være medlem af grundejerforening og dermed fællesskabet. Det seneste meget grelle eksempel på dette er pumpe installationerne i området der udover at gøre vejene fremkommelige også bevirker at vejenes vedligeholdelseskostninger er langt lavere end ved oversvømmelse.

Der er en klar tendens til at de frivillige kræfter ikke længere ønsker at deltage i grundejerbestyrelser da det er alt for meget besvær med de grundejere der ikke vil være medlem men samtidig har en mening om alt, ikke vil følge de fælles regler og skaber ekstremt meget besvær.

Varde Kommune risikerer at der ikke længere kan findes frivillige til bestyrelser.

GSN forslår derfor at medlem af grundejerforening og betaling af kontingent fastsat af den valgte bestyrelsen gøres obligatorisk (og tinglyst) for alle grundejere uden undtagelse.

GSN noterer på side 51 i forslaget følgende ordlyd:

"

SOMMERHUSLOVEN

Lokalplanen indeholder selvstændige feriehus til erhvervsmæssig udlejning. Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning kræver Naturstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2. Undtaget er dog selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel) eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål (kursuscenter, højskole), såfremt der til virksomheden ikke er knyttet hytter, huse eller campingarealer som udlejes mere end fem nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4

"

GSN ønsker meget skarpt at understrege at der er ingen i Grærup Strand Nord der vil acceptere erhvervsmæssig udlejning. GSN ønsker derfor at dette adresseres i lokalplanen. Specifikt ønskedes nedenstående indlemmet i Lokalplanen:

"

Udlejning af sommerhus tillades med følgende begrænsninger i delområde 1, 2 og 3 (og hvis andre ikke ønsker dette, så kan nedenstående gælde blot for GSN området) :

- *Maximum 70 dage i et kalenderår*

Bilag-12

- *Udlejning er kun et supplement til eget brug*
- *Udlejning må ikke have professionel eller erhvervsmæssig karakter*
- *En sommerhusejer kan kun udleje et sommerhus*
- *Udlejning øger trykket og dermed vedligeholdelsesomkostninger ved de private vej og Grundejerforeningen har således ret til at opkræve dobbelt vedligeholdelsesgebyr hos de grundejere der udlejer deres sommerhuse*

“

Lokalplan 16.04.L01 Sommerhusområde Grærup Strand - Grundejerforening Grærup Strand Nord

Nedenstående findes hvad skal betragtes som de formelle kommentarer fra bestyrelsen i grundejerforening Grærup Strand Nord (GSN) repræsenterende grundejere i dette område der er medlem af grundejerforeningen.

Nedenstående høringssvar udtrykker ikke nødvendigvis enstemmighed blandt GSN's medlemmer på alle punkter men det er dette høringssvar bestyrelsen står til mål for overfor medlemmerne.

Vi har naturligvis opfordret medlemmer til at lægge individuelle høringssvar ind såfremt der er punkter man ikke er enig i.

Indledende Generelle Punkter

GSN ser den fremlagte lokalplan som temmelig striks, specielt i forhold til de dispensationer og tilladelser til bebyggelse der har været givet af Varde Kommune indenfor den sidste årrække, inklusiv større bebyggelse på klittoppe.

GSN er også af den holdning at lokalplanen i for høj grad, naturligvis utilsigtet, gør sig til smagsdommer og er alt for præget af hvad der er moderne ved sommerhusbebyggelse lige nu i materiale og farvevalg.

Med baggrund i overstående ser GSN det således at visse forslag i lokalplanen bør :

- Gøres mindre strikse (e.g. farvevalg, kældre)
- Også gælde for nuværende bebyggelse (e.g. udendørs lamper)

GSN er stærkt imod at campingpladsen ikke er omfattet af lokalplanen og der ønskes en stærk indflydelse på hvad der gøres med pladsen. Hele forløbet omkring camping pladsen har været ekstremt uigennemsigtigt.

Lokalplansoplægget skriver:

”Grærup Strand adskiller sig fra sommerhusområderne Henne Strand mod nord og Vejers mod syd, da det er et væsentligt mindre sommerhusområde, hvor der ikke er mulighed for indkøb, restaurantbesøg eller lignende. Grærup Strand er karakteriseret af områdets næringsfattige natur, som frembringer et varieret og rigt dyreliv”.

Det er ikke rimeligt at individuelle grundejere eller grundejerforeninger skal til at ansætte advokater for at undgå at men får bebyggelse på campingpladsen der overhovedet ikke passer ind i miljøet i Grærup Strand såsom ferieboliger, eller endnu værre, feriehytter med tilhørende faciliteter. GSN forlanger således at det tidligere campingpladsareal indlemmes i lokalplanen på lige for med alle andre og man standser med den kontinuerlige special behandling af lokale ejendomsudviklere. De må rette ind efter reglerne ligesom alle andre for at bevare det meget specielle miljø i Grærup Strand.

Specifikke Punkter

5.2.4 – Skraldespande

Lokalplanen nævner at Skraldespande skal afskærme. GSN er af den holdning at skraldespande skal afskærmes på alle sider, dvs der skal sættes låge i således naturen ikke skæmmes af det meget lidt æstetiske syn af selve skraldespandene.

5.3.2 og 5.3.3 – Belysningsarmatur

Lokalplansoplægget nævner:

”Udendørs lyskilder skal være afskærmet og nedadrettet, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen, og så lysforurening af nattehimlen undgås”

Såfremt man ønsker at der kun er 1 lampe på facaderne må dette også gælde nuværende bebyggelse i den forstand at de nuværende lamper kan forblive ophængt men de kan ikke på noget tidspunkt være oplyst. Det er ikke rimeligt af visse huse må nøjes med 1 lampe og samtidigt skal lide under at naboen kan oplyse så meget som det ønskes.

Et foretrukket alternativ er at der ikke være antalsbegrænsning på lamperne men der bør være en ”lygteslukningstid” hvor alle udendørs lamper skal være slukket i tidsrummet f.eks. 2200-0800 – måske minus 1 lampe som ikke kan ses af nogen naboer.

Derudover skal ALLE lamper og ALT lys være slukket hvis der ikke er nogen overnattende i huset.

Ovenstående er den eneste måde at undgå lysforurening af nattehimlen samt sørge for at hvor det er mulig, og det er det her, gælder reglerne for alle, både nuværende og ny bebyggelse.

6.1.2 Den indbyrdes afstand mellem sommerhus og øvrig bebyggelse fx sekundær bygning eller anneks må ikke overstige 10 m

GSN er ikke enig i at Lokalplanen skal regulere hvor på sin grund man må bygge hvad. Der er i tidens løb givet alt for meget tilladelse til alt for meget i denne henseende og det er for sent at begynde at regulere dette nu i så striks en grad som lokalplanen lægger op til.

6.1.3 - Bygninger i delområde 1, 2 og 3 skal placeres lavest* muligt i terræn, under hensyntagen til forholdene på den enkelte grund.

GSN er ikke enig i at Lokalplanen skal regulere hvor på sin grund man må bygge hvad. Der er i tidens løb givet alt for meget tilladelse til alt for meget i denne henseende og det er for sent at begynde at regulere dette nu i så striks en grad som lokalplanen lægger op til.

6.2.1 - For delområde 1, 2, og 3 må fodafttrykket må ikke være større end 150 m², og maksimalt have et etageareal på 175 m².

GSN er af den holdning at disse arealer er for små for moderne sommerhuse hvor man ofte ønsker at føre familien sammen under et tag. Størrelserne bør være 175 m² fodafttryk og 200 m² etageareal.

6.2.9 - Der må ikke etableres kældere.

GSN er stærkt imod denne restriktion. Den giver ingen mening overhovedet. For at bevare den stille natur med så diskrete sommerhuse med så lidt fodafttryk som muligt, giver det absolut mening med kældere, inklusiv til parkering af biler hvis ønskes. En kælder kan eliminere behovet for udhuse og carporte og flytte disse opbevarings- og parkerings faciliteter ud af syne under jorden.

I den forbindelse er grundvandet intet problem da kældere nemt kan bygges totalt vandtætte under jorden. GSN bestyrelsesformand har ejet et hus i Holland der lå 2 km fra kysten og 10 m under havvandstanden med fuld kælder og ingen oversvømmelse- eller fugt problemer på noget tidspunkt.

7.1 - FACADEMATERIALER OG -FARVER

Farvevalget er alt for snævert og mørkt – sorte sommerhuse med hvide vinduesrammer er lige nu på mode men for det første er det bestemt ikke alle der ønsker et sådant moderigtigt sommerhus og for det andet, og endnu vigtigere, det hører ikke mere hjemme i Grærup end eksempelvis røde sommerhuse. Dette er vel ikke illustreret bedre end det faktum at af de fire sommerhuse man finder bevarelsesværdige i området er to røde - Grærup Havvej 15 og Grærup Havvej 4A (som lokalplanen kårer som det første i området).

Farvevalg skal gøres bredere og inkludere (meget) lysere optioner samt al træ i sin naturlige form og farve skal tillades uanset farve.

7.2.8 - Tagterrasser/altaner må kun etableres i sommerhusets gavlender og skal integreres under bygningens ubrudte tagflade

Det giver ingen mening at tagterasse og altaner kun må etableres i gavlender da gavlender alt efter hvorledes sommerhuset vender kan være lige så forstyrrende som enhver anden position på huset.

8.1.2 - Nærzonen i delområde 1, 2 og 3 fastsættes som arealet fra sommerhusets facade og 5 m herfra, dog 7,5 m for en valgfri side, 1,5 m fra evt. anneks/shelter, dog aldrig tættere på skel end 5 m

GSN er stærkt imod denne nærzone. Igen, der er i tidens løb givet alt for meget tilladelse til alt for meget i denne henseende og det er for sent at begynde at regulere dette nu i så striks en grad som lokalplanen lægger op til.

Nærzonen bør på alle sider være 10 meter.

Man bør kunne lægge en platform hvor på sin grund man ønsker sålænge denne er i niveau med det omliggende terræn.

11. - GRUNDEJERFORENING

Grundejerforeningerne er drevet af frivillig arbejdskraft. Disse frivillige ressourcer har alt for mange problemer og bruger alt for meget tid på grundejere der ikke vil være medlem af grundejerforening og dermed fællesskabet. Det seneste meget grelle eksempel på dette er pumpe installationerne i området der udover at gøre vejene fremkommelige også bevirker at vejenes vedligeholdelseskostninger er langt lavere end ved oversvømmelse.

Der er en klar tendens til at de frivillige kræfter ikke længere ønsker at deltage i grundejerbestyrelser da det er alt for meget besvær med de grundejere der ikke vil være medlem men samtidig har en mening om alt, ikke vil følge de fælles regler og skaber ekstremt meget besvær.

Varde Kommune risikerer at der ikke længere kan findes frivillige til bestyrelser.

GSN forslår derfor at medlem af grundejerforening og betaling af kontingent fastsat af den valgte bestyrelsen gøres obligatorisk (og tinglyst) for alle grundejere uden undtagelse.

GSN noterer på side 51 i forslaget følgende ordlyd:

"

SOMMERHUSLOVEN

Lokalplanen indeholder selvstændige feriehus til erhvervsmæssig udlejning. Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning kræver Naturstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2. Undtaget er dog selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel) eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål (kursuscenter, højskole), såfremt der til virksomheden ikke er knyttet hytter, huse eller campingarealer som udlejes mere end fem nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4

"

GSN ønsker meget skarpt at understrege at der er ingen i Grærup Strand Nord der vil acceptere erhvervsmæssig udlejning. GSN ønsker derfor at dette adresseres i lokalplanen. Specifikt ønskedes nedenstående indlemmet i Lokalplanen:

"

Udlejning af sommerhus tillades med følgende begrænsninger i delområde 1, 2 og 3 (og hvis andre ikke ønsker dette, så kan nedenstående gælde blot for GSN området) :

- *Maximum 70 dage i et kalenderår*

Bilag-13

- *Udlejning er kun et supplement til eget brug*
- *Udlejning må ikke have professionel eller erhvervsmæssig karakter*
- *En sommerhusejer kan kun udleje et sommerhus*
- *Udlejning øger trykket og dermed vedligeholdelsesomkostninger ved de private vej og Grundejerforeningen har således ret til at opkræve dobbelt vedligeholdelsesgebyr hos de grundejere der udlejer deres sommerhuse*

“

Referat fra ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforening Grærup Vest lørdag den 02. november 2024.

Formanden bød velkommen til den ekstraordinære Generalforsamling og fremlagde baggrunden for bestyrelsens indkaldelse: Varde Kommunes havde 08. oktober 2024 fremsendt forslag til en lokalplan for sommerhusområdet Grærup Strand - udsendt via e-boks til alle grundejere i Grærup.

Forslaget indeholder blandt andet, at grundejerforeningens servitut dateret 14.07.1972 aflyses. På mange generalforsamlinger er drøftet centrale elementer i netop denne servitut, og flertallet på omtalte generalforsamlinger har besluttet, at servitutens indhold skal fastholdes/håndhæves. Bestyrelsen begrundede indkaldelsen med et ønske om, at den ekstraordinære generalforsamling (generalforsamlinger er foreningens øverste myndighed) skal tilkendegive sin holdning vedr. grundejerforeningens eventuelle udtalelse til det udsendte lokalplanforslag.

Generalforsamlingen indledtes med at bestyrelsen foreslog, at Henrik Vestervig Clausen på Tranebærvej nr.36 blev valgt som dirigent. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at et valg af Henrik ikke fuldt ud levede op til foreningens vedtægter, da Henrik er valgt som suppleant til bestyrelsen. Bestyrelsen begrundede forslaget af Henrik med, at Henrik indtil dags dato ikke på nogen som helst måde har været inddraget i bestyrelsens arbejde, og det ikke havde været muligt at finde et andet medlem af grundejerforeningen, som ville lade sig opstille til posten som dirigent.

Henrik blev enstemmigt valgt som dirigent for den ekstraordinære generalforsamling uden modkandidat.

Dirigenten indledte mødet med at konstatere, at der havde været indsigelse mod tidspunktet for fremsendelse af den endelige dagsorden, hvorfor dirigenten valgte at anvende den foreløbige dagsorden udsendt den 13. oktober 2024, da denne var rettidigt varslet og fremsendt. Dette gav den ekstraordinære generalforsamling sin opbakning til.

Bestyrelsesformanden gennemgik i hovedpunkter lokalplanforslaget. Et lokalplanforslag, der i formål/intentioner og beskrivelser tilgodeser de ting, som også er beskrevet i foreningens nugældende servitutter.

Herefter fremlagde bestyrelsen 3 punkter, hvor bestyrelsen vurderer, at der var udfordringer i det fremsendte forslag til lokalplan og som bestyrelsen ønsker den ekstraordinære generalforsamlings holdning til:

1. Sletning af punkt e i deklaration af 14. juli 1972 - servitutpunkt vedr. udlejning.
2. Lokalplanforslagets afgrænsning i forhold til ikke at omfatte den tidligere campingplads på Grærup Havvej.
3. Manglende fastholdelse af foreningens muligheder for at udtale sig til facadetegninger og placering af nybyggerier og bygningsudvidelser.

Ole Torp i nr. 4 fremsatte på generalforsamlingen et fjerde forslag, hvor han foreslog den ekstraordinære generalforsamling, at grundejerforeningen skulle udtale sig med ønske om at udvide det fodaftryk, der må bygges med i området, så fodaftrykket samlet set kan komme op på 200 kvm.

Efter drøftelser af ovenstående fire punkter på generalforsamlingen valgte dirigenten at sætte spørgsmålet om, hvorvidt grundejerforeningen (den ekstraordinære generalforsamling) ønsker at fremsætte udtalelse til det fremsendte lokalplanforslag til afstemning.

Anne i nr. 20 fremfører, at hun er usikker på, hvorvidt spørgsmålet med den anvendte dagsorden kan sættes til afstemning. Anne tilkendegiver, at hun anser det usikkert, om der med den fremsendte dagsorden kan ske en gyldig afstemning. Hun gør opmærksom på, at gyldigheden af en sådan afstemning skal ses i forhold til de ikke tilstedeværende medlemmer. Der blev afgivet 32 stemmer for, at der skal fremsendes et høringsvar og 6 stemmer imod, at der skal fremsendes et høringsvar.

Den ekstraordinære generalforsamling beslutter hermed, at grundejerforeningen fremsender høringsvar.

Dirigenten bragte derefter forslaget vedr. Ole Torps ønske om, at bygningernes fremtidige fodaftryk udvides til i alt 200 kvm., til afstemning. For udvidelsen optaltes 4 stemmer og imod udvidelsen optaltes 34 stemmer.

Den ekstraordinære generalforsamling beslutter hermed, at der ikke skal sendes forslag om udvidelse af fodaftrykket.

Som indledning til behandlingen vedr. sletning af servitutter fremførte formanden følgende:

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

En lokalplan kan således 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 (karakteriseret ved at angive en nærmere bestemt adgang til at råde over et areal) og privatretslige tilstandsservitutter. Modstykket er tilstandsservitutter, der handler om bebyggelsens og de udlagte arealers omfang og udseende.

Dirigenten satte herefter følgende hovedpunkter til indsigelser til det fremsendte forslag til lokalplanen til afstemning:

Punkt 1.

Forsamlingen ønskede forud for afstemningen at der vedrørende servitutten om udlejningen blev formuleret hovedlinjerne/budskaberne i indsigelsen. Dette blev formuleret som nedenstående:

Den ekstraordinære generalforsamling anfører, at der ikke i Planloven og i henhold til den fremsendte lokalplans formål om at fastlægge retningslinjer for områdets udtryk under størst mulig hensyntagen til landskabet og de kulturhistoriske værdier (også omtalt i beskrivelserne som det eksisterende sommerhusmiljø) er hjemmel til at slette servitut 9313-50 dateret 14. juli 1972 pkt. e.

En fastholdelse af servitutten vil på afgørende vis kunne bidrage til, at der i størst muligt omfang tages hensyn til landskabet og de kulturhistoriske værdier/eksisterende sommerhusmiljø. Da disse værdier er skabt på grundlag af, at der tidligere ikke har måttet udlejes/udlånes til andet end venner og bekendte i begrænset omfang. Det har givet den positive effekt, at alle har passet på naturværdien og respekteret den kulturværdi (og sociale værdi), som er skabt i området.

Den ekstraordinære generalforsamling efterlyser Varde Kommunes begrundelse for i lokalplanforslaget overhovedet at udskrive servitutpunktet.

Ovenstående udtalelse blev bragt til afstemning: Resultatet - 32 stemmer for at fremsende ovenstående høringssvar og 6 stemmer imod at fremsende indsigelsen.

Den ekstraordinære generalforsamling beslutter hermed, at hovedpunkterne i afstemningsteksten skal fremsendes. Bestyrelsen bemyndiges af generalforsamlingen til af udfærdige endelig formulering.

Punkt 2:

Dirigenten satte dernæst spørgsmålet om at grundejerforeningen skal genfremsende tidligere indsigelse imod, at området indeholdende den tidligere FDM-campingplads på Grærup Havvej, ikke er omfattet af lokalplanforslagets bestemmelser.

Vedrørende afgrænsningen af lokalplanen ønsker den ekstraordinære generalforsamling, at området omfattende matriklerne 7aa, 7æ og 7ø (udlagt i særskilt kommuneplan) omfattes af samme

lokalplanrammer som er foreslået for det øvrige område ved Grærup Strand – både med de opstillede formål og beskrivelser i lokalplan 16.04.L01.

Kommuneplanen for campingpladsen ønskes tilpasset så den viderefører den progressive og respektfulde linje for områdets DNA, natur, sommerhusmiljø og sociale bæredygtighed der er beskrevet i lokalplanen for det øvrige Grærup Strand område.

For genfremsendelse: 38 stemmer (enstemmigt).

Den ekstraordinære generalforsamling beslutter hermed, at indsigelse skal fremsendes.

Punkt 3:

Sluttelig satte dirigenten forslaget om fastholdelse af servitut af 14. juli 1972 - 9313-50 pkt. i til afstemning.

Det blev fremført, at muligheden af at kunne have en rettidig dialog med nye, der kommer til området og som ønsker at bygge nyt hus eller udvide eksisterende bebyggelse på grunden, bør bevares. Erfaringer viser, at en dialog kan befordre, at der skabes forståelse for området og dets egenart inden der igangsættes et byggeri. Det blev pointeret at det er muligheden gennem dialog at skabe indsigt og forståelse for området, der er det vigtige.

For fremsendelse 34 stemmer og resterende 4 stemmer blanke.

Den ekstraordinære generalforsamling beslutter hermed, at indsigelse skal fremsendes.

Dirigenten erklærede herefter dagsordenen for udtømt og takkede for god ro og orden.

På mødet deltog følgende grundejere på Tranebærvej i Grærup:

Nr. 4 - Ole Torp (på Teams)

Nr. 6 - Bente og Kjeld Christensen ved fuldmagt til Thorkill Hjelm

Nr. 8 - Anne Mette Tørsleff ved fuldmagt til Ole og Annelise Olsson

Nr. 10 - Ole og Annelise Olsson

Nr. 12 - Lone Plesner og Ole H. Christensen

Nr. 14. - Tove og Kjeld Kristensen

Nr. 19 - Ulla og Poul-Erik Terp

Nr. 18 - Anette Skjærlund og Martin Dupont

Nr. 20 – Frederik og Anne Livbjerg Roed (på Teams)

Nr. 21 – Lisbeth Christensen og Allen Sawitz

Nr. 22 – Kim Hansen og Birgitte Mouritzen (ved fuldmagt til Michael Jørgensen)

Nr. 25 – Ebba Westergaard (ved fuldmagt til Annelise Olsson)

Nr. 26 – Troels og Susanne Vesterled

Nr. 27 – Thorkill og Esther Hjelm

Nr. 30 – Michael Jørgensen

Nr. 31 – Barbara Wulff og Ole Liisberg

Nr. 35. - Lisbeth Ege

Nr. 36 – Henrik Vestervig

Nr. 39 – Berith Lang og Hans Christian Hansen (på Teams)

Referent: Lisbeth Christensen

Dirigent: Henrik Vestervig

Formand: Kjeld Kristensen

Høringssvar til ”Lokalplan 16.04.L01”

Grundejerforening Grærup Vest har på foranledning af udsendte forslag til lokalplan for sommerhusområde Grærup Strand afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 02. november 2024 med henblik på at drøfte og evt. udtale os til det fremsendte forslag til lokalplan for sommerhusområde Grærup Strand – lokalplan 16.04.L01.

Med afsæt i ovennævnte ekstraordinære generalforsamlings flertalsbeslutninger (jf. vedhæftede referat fra omtalte ekstraordinære generalforsamling) fremsendes følgende kommentarer og indsigelser i forhold til det udsendte forslag til lokalplan for sommer-husområde Grærup Strand:

Grundejerforeningen ønsker indledningsvis at tilkendegive en anerkendelse og opbakning til langt størstedelen af lokalplanforslagets indhold. Lokalplanforslaget indeholder på væsentlige og afgørende områder bestemmelser og beskrivelser for fremtidig ny bebyggelse, hvor der tages hensyn til: Naturen samt den kulturhistorie og det sommerhusmiljø, som knytter sig til området. Alt sammen faktorer, som uden tvivl vil bidrage til sikre, at området kan bevares med sin egenart også i fremtiden. En egenart – et DNA - som er stærk, fordi området har meget store kvaliteter med et velbevaret autentisk udtryk og en natur som fortsat er intakt. – Området fremstår i dag med et unikt sommerhusområde med høj rekreativ værdi og stærk kvalitet i vestjysk naturoplevelse – et unikt område i Varde Kommune.

Grundejerforeningen ønsker at fremhæve sin anerkendelse og værdsættelse af de udtryk og hensigter, som er formuleret i formålene for lokalplanen. Heri bliver det overordnet slået fast, at lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses landskabet, sommerhusmiljøets øvrige bebyggelse, samtidig med, at farve- og materialevalget indpasses i den for området, så karakteristiske natur. Ligeledes er det et stærkt formål, at der inden for lokalplanområdet ikke kan udstykkedes yderligere af hensyn til landskabet og naturen.

Vi ser ovenstående to formål som rettidige og fremadskuende. Vi hilser med tilfredshed, at der hermed i formålsbeskrivelserne sker en fastholdelse af langt de fleste af de delelementer, som i dag er beskrevet i foreningens nugældende tinglyste deklARATIONER og som tilgodeser sommerhusejernes vision for området.

Indsigelserne – 3 hovedpunkter:

1. Sletning af servitut vedr. udlejning:

Vedrørende aflysning af servitutter fastsætter ”Planloven”, at der ikke i loven er hjemmel til at ophæve servitutter, som ikke er uforenelige med lokalplanen.

En lokalplan kan således 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 fastholdes.

Ligeledes skal anføres, at nogle servitutter ikke kan ophæves med en lokalplan: ”Der er ikke hjemmel i ”Planloven” til ved lokalplan som erstatningsfri regulering at ophæve en rådhedservitut (karakteriseret ved at angive en nærmere bestemt adgang til at råde over et areal) og

privatretslige tilstandsservitutter. Modstykket er tilstandsservitutter, der handler om bebyggelsens og de udlagte arealer omfang og udseende”.

Grundejerforening Grærup Vest ser ikke, at der i ”Planloven” og i henhold til den fremsendte lokalplans formål (specielt beskrivelsen af hensigten om at fastlægge retningslinjer for områdets udtryk under størst mulig hensyntagen til landskabet og de kulturhistoriske værdier - også omtalt i beskrivelserne som det eksisterende sommerhusmiljø -, er hjemmel til at slette servitut 9313-50 dateret 14. juli 1972 pkt. e.

En fastholdelse af servitutten vil på afgørende vis kunne bidrage til, at der i størst muligt omfang tages hensyn til landskabet og de kulturhistoriske værdier og det eksisterende sommerhusmiljø. Værdier der er skabt på grundlag af, at der med gældende deklarationer ikke har måttet udlejes/udlånes til andet end venner og bekendte og det i meget begrænset omfang. Det har givet den positive effekt, at alle har passet på naturværdierne og respekteret den kulturværdi (og sociale værdi), som er skabt i området.

Grundejerforening Grærup Vest efterlyser Varde Kommunes begrundelse for i lokalplansforslaget erstatningsfrit at udskrive en deklaration, der ikke kommer i karambolage med lokalplanens beskrivelser – og som tværtimod understøtter realiseringen af formålene med lokalplanen.

(På den ekstraordinære generalforsamling den 02. november afgives der 32 stemmer for ovenstående og 6 stemmer imod).

2. Lokalplanens afgrænsning:

Vedrørende afgrænsningen af lokalplanen, finder Grundejerforening Vest, at området omfattende matriklerne 7aa, 7æ og 7ø (udlagt i særskilt kommuneplan) skal omfattes af samme lokalplansrammer, som er foreslået for det øvrige område ved Grærup Strand. – Både med de opstillede formål og beskrivelser i lokalplan 16.04.L01.

Kommuneplanen for campingpladsen ønskes tilpasses så der efterfølgende kan udfærdiges en lokalplan, der viderefører den progressive og respektfulde linje for områdets DNA, natur, sommerhusmiljø og sociale bæredygtighed, som er beskrevet i forslaget til lokalplan for det øvrige Grærup Strand område.

Det vil være den stærkeste og det mest fremadskuende at skabe en helhed for hele området i Grærup. Vi ser ikke noget argument for at gøre andet, når vi læser beskrivelserne i nærværende lokalplanforslag.

(På den ekstraordinære generalforsamling den 02. november afgives der 38 stemmer (enstemmig) for ovenstående og ingen imod).

3. Grundejerforeningen anbefaler en fastholdelse af grundejerforeningens ret til at udtale sig vedr. facader og placering i forbindelse med byggesagsbehandling ved nybyggerier og bygningsudvidelser.

Grundejerforeningen har god erfaring med og en positiv oplevelse af, at der foregår en dialog vedrørende indpasningen af nybyggerier og bygningsudvidelser i området.

Det skal præciseres, at det ikke er et ønske om at være en reel byggesagsbehandlende faktor, men udelukkende sikre muligheden for at kunne have en rettidig dialog med nye, der kommer til området og som ønsker at bygge nyt hus eller udvide eksisterende bebyggelse. Med nugældende deklaration har det vist sig, at en dialog har befordret, at der skabes forståelse for området og dets egenart inden og der sker tilpasninger inden der igangsættes et byggeri.

Dialogens formål er afgrænset til at skabe indsigt og forståelse for området, så der ikke laves "ubetænksomme"/"Ikke færdigtænkte" og rene administrative løsninger. Vi oplever, at det typisk også understøtter en helhed i tilladelserne, ikke mindst set i lyset skiftende kommunale sagsbehandlere, der selvsagt ikke har det samme kendskab til de specifikke lokale forhold.

(På den ekstraordinære generalforsamling den 02. november afgives der 34 stemmer for ovenstående og 4 blanke stemmer).

På vegne af Grundejerforening Grærup Vest

Kjeld Kristensen

Formand

D. 23. november 2024

Høring af forslag til lokalplan 16.04.L01 Sommerhusområde Grærup Strand

Varde kommune har den 8.10.2024 sendt forslag til lokalplan 16.04.L01 i høring.

Som ejere af Tranebærvej 20, Grærup matr. nr. 2as, Grærup by, Ål sogn sender vi hermed vores bemærkninger til forslaget – 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 med fastlagte retningslinjer for områdets udtryk under størst mulig hensyntagen til landskabet og de kulturhistoriske værdier.
- Aflysning af tilstandsservitutterne som anført i lokalplanforslaget herunder aflysning af tilstandsservitut tinglyst den 14.7.1972 bør fastholdes, som vedtaget i det fremsendte forslag til lokalplan.

UDDYBENDE BEMÆRKNINGER

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. Dertil er der med de indarbejdede bevaringsbestemmelser nu tillige skabt grundlag for bevaring af de kulturhistoriske værdier,

Lokalplanens formål fastlagt i §1 er bl.a.

” **at** sikre et ensartet og samlet administrationsgrundlag for sommerhusbebyggelsen, enfamiliehuse og landbrugsejendomme ved Grærup Strand” og

” **at** fastlægge retningslinjer for områdets udtryk under størst mulig hensyntagen til landskabet og de kulturhistoriske værdier”.

Anvendelsen af området er fastsat i lokalplanens §3.1 til ”ferie- og fritidsformål”.

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

Vi finder, at lokalplanforslagets formål og 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 ensartet administrationsgrundlag i overensstemmelse med udviklingen generelt i samfundet for sommerhusområder.

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 nattermørket for bl.a. dyrelivet mm.

Lokalplanforslaget med ensartede bestemmelser for hele Grærup med bl.a. forbud mod udstykning, et maksimalt fodaftryk, begrænsede byggeområder, naturtilpassede farver og materialer for

såvel facader som vinduer, grusveje, begrænset belysning mm. vil netop bidrage til at sikre Grærups rekreative værdier.

Derfor tilslutter vi os de moderniserede krav og det opdaterede og ensartede administrationsgrundlag.

Forslagets bestemmelser vil desuden bidrage til at fastholde et varieret udbud af feriedestinationer og rekreative tilbud i Varde kommune i overensstemmelse med kommunens turismestrategi.

§ 13. Aflysning af servitutter

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelse om aflysning af tilstandsservitut tinglyst den 14.7.1972, hvilket vi helt tilslutter os.

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.”

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 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 aflyses via lokalplan.

Servitut tinglyst den 14.7.1972, som bestyrelsen for Grundejerforeningen Grærup Vest har påtale retten til, omfatter udelukkende bestemmelser, som er tilstandsservitutter.

Servitутten er alene gældende for 29 ejendomme i Grærup Strand, dvs. under 10% af den samlede bebyggelse.

Lokalplanforslagets formål er bl.a. ” **at** sikre et ensartet og samlet administrationsgrundlag for sommerhusbebyggelsen, enfamiliehuse og landbrugsejendomme ved Grærup Strand”

En servitutbestemmelse alene gældende for under 10% af ejendommene er i modstrid med den anførte formålsbestemmelse. I henhold til Planlovens §19 kan kommunalbestyrelsen ikke dispensere i modstrid med principperne i planen, som formålsbestemmelsen fastlægger. Fastholdelse af servitутten er derfor ikke mulig.

Servitутtens 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. Servitутten 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 servitутten blev tinglyst for mere end 50 år siden, kombineret med indholdet i paragraffen, at der ikke er grundlag for at opretholde servitутten. 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 servituten "på grund af udviklingen såvel i retstilstanden som i samfundet generelt". Servituten kunne derfor aflyses med lokalplan.

Denne dom vedrører i forhold til servitutens 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 tidssvarende 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.

I forbindelse med behandling af forhøring af forslag til lokalplan for Grærup på udvalgsmødet i Varde kommunes udvalg for Plan og Teknik den 11.9.2024 er i Resumé af indkomne bemærkninger til forhøring af udkast til lokalplan 16.04.L01 - Sommerhusområdet Grærup Strand, samt udkast til vurdering af disse således også anført:

"Det vurderes, at punkterne §§ 2, 4, 5, 6 i deklaration fra 19.03.1971 og punkterne a, b, c, d, e, f, g, h og i i deklaration fra 14.07.1972 er privatretlige tilstandsservitutter og dermed kan ophøre ved en lokalplan. Punkterne vurderes som værende i strid med lokalplanens formål, da formålet med lokalplanen er at sikre et mere ensartet og lettere forståeligt administrationsgrundlag. Ved bevaring af de bebyggelsesregulerende punkter kan der skabes forvirring ifht. hvor man skal læse og hvad gælder for ens grund, hvorved intentionen bliver tabt."

Dette er godkendt på udvalgsmødet i Varde kommunes udvalg for Plan og Teknik den 11.9.2024

Derfor bør aflysning af servitut tinglyst 14.7.1972 fastholdes.

Afslutning

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.

Med venlig hilsen
Frederik og Anne Roed, Tranebærvej 20

Sønderborg, 24. November 2024

Plan og GIS
Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

Høringssvar til Lokalplan, 16.04.L01, Sommerhusområde Grærup Strand

Som ejere af sommerhus på Slåenvej 1, Grærup Strand vil vi gerne anerkende kommunes arbejde med den nye lokalplan, der sikrer områdets unikke karakter, natur samt dyreliv. Vi støtter derfor fuldt ud den kommende lokalplan.

Bekymring/Indsigelse

Vores bekymring, undren og indsigelse, går på, at man parallelt med udarbejdelsen af den nye lokalplan giver tilladelse til udstykninger, som strider direkte mod de fine intentioner i den nye lokalplan. Eksempelvis tilladelse af udstykning af Grærup Havvej 15, givet i Maj 2024, på trods af forvaltningen argumenter for ikke at gøre det.

Uddrag af forvaltningens sagsfremstilling:

“Grærup Havvej 15 ligger meget højt placeret i et område, som fremstår åbent, følsomt og med sparsomme træer og lignende. Forvaltningen vurderer, at yderligere sommerhuse vil medføre et stort ekstra bygningsvolumen, som vil forringe oplevelsen ved nedgangen til stranden på Grærup Havvej samt oplevelsen af Slåenvej, der vil få tre nye indkørsler/huse. Der vil med nye sommerhuse forventeligt også blive etableret tilhørende parkering, terrasser og sekundær bebyggelse.

Selve grunden fremstår som kuperet klitlandskab, og forvaltningen vurderer, at det ekstra bygningsvolumen vil kunne udviske oplevelsen af klitlandskabet på grunden. Forvaltningen vurderer, at den vestlige og lysåbne del af Grærup Strand potentielt kan være levested for markfirben. Dette område består af biotoperne hede og grå klit, som på grund af sommerhusbebyggelserne er en mosaik af partier med hedelyng, kortere overdrevsvegetation samt stier, som kan bruges til termoregulering. Vest og øst for sommerhusområdet er der ligeledes egnede levesteder, hvorfra der kan være en kolonisering ind i sommerhusområdet. Der er dog ikke detaljeret kendskab til artens tilstedeværelse og anvendelse af området. Grærup Havvej 15 er en del af den vestlige, lysåbne del af Grærup Strand, og derfor kan nye udstykninger muligvis minimere levesteder for markfirben.

Forvaltningen vurderer, at grunden har en vigtig placering i sommerhusområdet, fordi den ligger på en klittop nær adgangen til/fra stranden. En udstykning vil medføre forøget bygningsvolumen og mindre natur. Dermed ændres oplevelsen af området omkring nedgangen til stranden, og det vurderes, at ændringen vil være skæmmende for området.

Forvaltningen vurderer, at en tilladelse til den ansøgte udstykning kan skabe forventning om tilsvarende tilladelse til udstykning af andre grunde i området, og at området dermed vil miste meget af sin charme med store grunde og mindre sommerhuse.”

Så på trods af forvaltningens saglige argumentation gives der i Maj 2024 tilladelse – også selvom man f.eks. ikke tager stilling til Slåenvej, som ligger på privat grund, og det faktum at der bevisligt lever markfirben, hugorme og andet dyreliv i et kuperet område med sydvendte skråninger.

Bilag-17

Sønderborg, 24. November 2024

Det er for os uforståeligt, at man med den ene hånd arbejder på en plan der sikrer et unikt område, mens man med den anden – og på samme tid – giver tilladelse til bebyggelse, kloakering, nye tilkørselsveje mv. af et **stykke unik natur**, som vitterligt altid har ligget uberørt hen (se billede nedenfor)



(Denne uberørte naturgrund kan meget vel være fortid med Plan & Tekniks beslutning 15. Maj 2024)

Vi ønsker at beskytte Grærup Strands unikke miljø og støtter den nye lokalplan, men vi forventer også, at alle igangværende ansøgninger bliver afvist ligesom tilladelser, hvor der endnu ikke er givet byggetilladelse bliver trukket tilbage.

Med venlig hilsen

Fam. Mørk Hansen
Nørre Havnegade 29B, 2TH
6400 Sønderborg

(Sommerhus: Slåenvej 1, Grærup Strand)

Ole Torp
Jernbanegade 17, st.th.
9000 Aalborg

OT/2024-23

(Bedes anført ved henvendelser)

2024-11-24

Til
Varde Kommune

Emne:
Høringssvar, udkast til Lokalplan 16.04.L01.

Varde Kommune har udsendt forslag til lokalplan 16.04.L01 for sommerhusområde Grærup Strand. Jeg har følgende bemærkninger til forslaget.

Det anføres i indledningen til lokalplanforslaget, at formålet med lokalplanen er at sikre et fælles administrationsgrundlag for fremtidig bebyggelse ved Grærup Strand. Dette formål bliver ikke opfyldt i lokalplanen, når matriklerne 7aa, 7æ og 7ø, som ligger i midt i den sydøstlige del af området ved indgangen til selve området, ikke er med. Det er kun muligt for mig at gisne om hvorfor matriklerne ikke er inkluderet, da Varde Kommune (VK) mig bekendt ikke har fremsat en begrundelse, uagtet at der i forhøringen til lokalplanen har været en del kommentarer og spørgsmål relateret til netop dette. Den eneste forklaring, som jeg umiddelbart kan se er, at der på disse matrikler planlægges opført en type byggeri, som ikke vil kunne godkendes efter lokalplanforslaget. Hvis det er eller bliver tilfældet, så vil jeg gætte på, at der opstår rigtigt meget larm. Det er ikke i orden, hvis VK indfører "dobbelstandarder" i Grærup og med den ene hånd påfører almindelige grundejere betydelige begrænsninger sammenlignet med i dag, og med den anden hånd ikke anvender samme overordnede regelsæt på andre områder i Grærup, blot fordi kommercielle interesser er i spil. Det er nu engang i Grærup – og alle argumenterne i lokalplanen er funderet i geografien herunder at byggeriet "passer ind" i den natur, som vi alle skal se på og færdes i derude.

Det leder mig til næste kommentar. Jeg må forstå, at de fleste af de indskrænkninger i grundejernes muligheder, som lokalplanen påfører, er funderet i bl.a. den holdning, at der i Grærup skal tages størst muligt hensyn til landskabet og de kulturhistoriske værdier. Det tror jeg ikke, at mange kan være uenige i. Jeg har sommerhus i Grærup, fordi området netop er noget helt særligt. Og det "særlige" vil jeg meget gerne bevare. Men jeg er uenig i måden hvorpå man i ly af paraplyen "hensyntagen til landskabet" nu indfører en række meget væsentlige begrænsninger i mine muligheder som grundejer. Det er begrænsninger, som jeg ikke var underlagt, da jeg – og alle andre – erhvervede vores matrikler/ejendomme. Det gælder f.eks. indførelsen af det restriktive fodafttryk på maksimalt 150 kvm. Det er en brutal indskrænkning af de muligheder, som mange grundejere qua grundstørrelserne i Grærup har haft i relation til tilbygning og nybygning, hvor maksimumgrænsen tidligere var en bebyggelsesprocent på 15. VK har valgt at tage en arbitrær beslutning om, at bebyggelsens samlede fodafttryk maksimalt må være 150 kvm for at den angivelig "passer ind" på grunden, falde ind med klitterne og naturen i Grærup. Men samtidigt så er det ok at bygge op til 175 kvm, men det betyder, at det så skal være i 1½ plan. Det giver slet ikke mening. Jeg ønsker ikke "megasommerhuse" i Grærup. Men jeg ønsker, at grundejerne har mulighed for at bygge/tilbygge således, at der er plads til deres familier inkl. bedsteforældre – både på ferier sommer og vinter. Muligheder som vi hidtil har haft. Og det skal selvfølgelig være på en måde, som i rimelighed balancerer med omgivelserne. Det er altid svært at fastsætte en grænse, men i stedet for at

anvende en "hård" grænse på 150 kvm fodafttryk / 175 kvm bruttoareal (1½ plan), så vil jeg anbefale at VK fjerner muligheden for at bygge i 1½ plan og i stedet tillader et fodafttryk på 200 kvm (dog max. 15% bebyggelsesprocent). Jeg tror ikke, at mange vil nå så langt op, men nogen vil. Og de kan gøre det på en fin måde, så husene falder ind med omgivelserne – og ikke er i 1½ plan. Det tænker jeg vil kunne tilgodese de fleste familier – og der vil jo altid være mulighed for at søge begrundet dispensation.

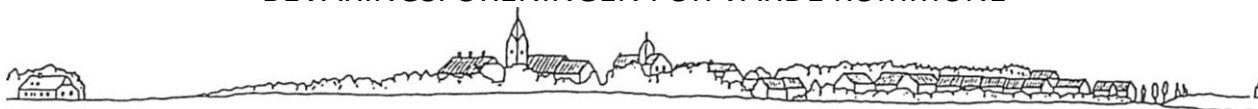
Det undrer mig, at VK ikke ønsker, at alle grundejere i Grærup skal have mulighed for at bidrage til den grønne omstilling samt at nedbringe CO₂ udledningerne ved at opsætte solenergianlæg. Jeg forstår, at VK ikke ønsker "reflekterende solpaneler" på tagene i det åbne klitlandskab. Men hvorfor så begrænse anvendelsen af en grøn teknologi, og ikke i stedet adressere det visuelle indtryk? Solenergianlæg skal selvfølgelig være tilladte i hele Grærup. Vi er i 2024 og i gang med en meget presserende grøn omstilling. Det skal VK understøtte. Derfor anbefaler jeg, at man indfører en passus i retning af: Solenergianlæg skal enten integreres i tagfladen, så de fremstår plant med tagfladen eller fremstå samlet og have samme farve som taget. De skal være udført i ikke-reflekterende materiale.

Så tænker jeg nok, at det alt sammen skal gå.

Med venlig hilsen

Ole Torp

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



Varde Kommune
Plan og GIS
Bytoften 2
6800 Varde

Lundvej 4
6800 Varde
tlf 7522 0877
e-post bevardet@outlook.dk
www.bevaringvarde.dk

dato: 22.11.2024

Vedr: Offentlig høring om forslag til Lokalplan 16.04.L01 – Sommerhusområde Grærup Strand

Bevaringsforeningens tilgang i høringssvar.

Bevaringsforeningen skal ifølge vedtægterne blandt andet virke for at bevare byens og omegnens arkitektoniske og miljømæssige særpræg med hensyn til såvel gadebilledet samt enkelte bygninger og deres omgivelser. Endvidere at give borgerne større mulighed for at fremføre deres synspunkter vedrørende ændringer af by- og landskabsbilledet samt gennem oplysende virksomhed at søge at stimulere den lokalhistoriske og æstetiske interesse.

Kommunens oplysninger

Bevaringsforeningen er gennem Plandata blevet oplyst om, at der er mulighed for at fremsende synspunkter, kommentarer eller indsigelse til forslag til lokalplan 16.04.L01 for Sommerhusområde Grærup Strand senest den 24. november 2024.

Det fremgår af forslaget, at lokalplanen har til formål:

- at** fastholde lokalplanområdet til sommerhusområde,
- at** sikre, at der ud fra en planmæssig helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling af det samlede sommerhusområde ved Grærup Strand,
- at** fastlægge retningslinjer for områdets udtryk under størst mulig hensyntagen til landskabet og de kulturhistoriske værdier, og
- at** sikre et ensartet og samlet administrationsgrundlag for sommerhusbebyggelsen, enfamiliehuse og landbrugsejendomme ved Grærup Strand.

Bevaringsforeningens bemærkninger

Lokalplanforslaget er på mange måder detaljeret og afvejet i form og indhold, hvilket Bevaringsforeningen sætter stor pris på. Vi finder det prisværdigt, at Varde Kommune med denne lokalplan har valgt at samordne tidligere tiders bebyggelsesregulerende deklamationer og samtidig søgt at rette opmærksomhed på bevaringsværdige sommerhuse i Grærup i lighed med den tidligere bevarende lokalplan i Blåvandshuk Kommune Lokalplan nr. 04.005.04 Sommerhusområde ved Vejers Sydstrand, som var den første lokalplan af sin art ved denne del af Vestkysten.

I det følgende vil vi fra Bevaringsforeningens side kommentere de dele af lokalplanen, der særligt griber ind i bevaringsforhold:

Ad. § 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Vi gør indsigelse mod, at Lokalplanens formålsparagraf § 1 ikke tydeligt nok nævner kravet om bevaring af eksisterende karakteristiske sommerhuse, der har en særlig arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljøskabende værdi. Teksten handler i så henseende alene om at tage hensyn til de kulturhistoriske værdier. Denne formulering er efter vores mening for svag og ikke konkret nok.

Ad. § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



Bestemmelse 7.0.2 bør ændres til: De bevaringsværdige sommerhuse, som er udpeget på kortbilag 9, må ikke nedrives *eller ombygges*.

Vi finder at den øvrige tekst i punktet bør udgå, da ombygninger ikke skal være mulig. Kun istandsættelse, hvor bebyggelsens udseende fastholdes eller bringes tilbage til originalt udseende.

I forhold til redegørelse til punktet savner Bevaringsforeningen dokumentation for, at ikke flere sommerhuse eller helårshuse kunne vurderes som bevaringsværdige. Vi vil foreslå, at der foretages en grundig bevaringsmæssig undersøgelse af lokalplanområdet, idet der tilsyneladende ikke allerede foreligger en sådan.

Bestemmelse 7.1.3. lyder således: "Facader i træbeklædning skal enten udføres som olieret, naturlig patineret eller i en mat jordfarve defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50% sort." NCS-systemet er desuden forklaret udmærket i redegørelsen og illustreret med nogle farveplancher. Metoden må anses som objektiv, hvilket alt andet lige må anses som prisværdigt.

Hensigten med denne lidt usædvanlige bestemmelse har formentlig været at give så vide farvemuligheder som muligt, men uden at tillade "uheldige" og skæmmende farver på bygningerne. Vi stiller os imidlertid tvivlende over for, om man virkelig opnår det, man ville. Dels bliver resultatet meget mørke farver, dels vil mange af de traditionelt anvendte lysere farver ikke kunne anvendes, og dels viser farveplancherne flere lilla nuancer, der af mange vel betragtes som lidt for provokerende og usædvanlige i bevaringssammenhænge. Og hvordan skal man stille sig til for eksempel kalkfarver på eventuelle murede huse? Har man erfaringer om, hvordan ovennævnte bestemmelser om farver på huse vil fungere i praksis? På den anden side kunne det være interessant at følge lokalplanens implementering om netop forholdet til farver.

Center for Bygningsbevaring i Raadvad, Anvisninger til Bygningsbevaring har angivet nogle eksempler på de klassiske "jordfarver", ved Arkitekt MAA. Søren Vadstrup. Disse farver har en helt anden og til dels lysere karakter. Hvorvidt disse farvebetegnelser holder i retlige tvister, kunne man godt tvivle på.

En mere hensigtsmæssig og farbar vej ville måske være at tage udgangspunkt i de konkrete bevaringsværdige huse i området og derefter fastlægge helt bestemte farver ved NCS-koder, som måtte anses som acceptable, måske med ganske små variationer på f.eks. +/- et par procent. Anvendes linoliemaling vil farverne i øvrigt oftest skifte kulør temmelig meget i det antal år, hvor malingen vil tjene sit primære formål som træbeskyttelse.

Bestemmelse 7.2.11. Kviste må ikke være højere end tagrygningen (på hovedhuset?). Dette åbner mulighed for ganske høje kviste, hvorfor vi vil stille spørgsmål om, hvorvidt dette er hensigtsmæssigt, når sådanne kviste kan blive meget dominerende ved taghældninger på 45-60 grader?

Konklusion

Bevaringsforeningen for Varde Kommune anbefaler, at lokalplanrådets ejendomme bevaringsregistreres med henblik på indarbejdelse i kommuneplan og lokalplan.

Desuden anbefaler vi, at § 1 LOKALPLANENS FORMÅL samt § 7 tilrettes, så det fremgår klart, at de bevaringsværdige sommerhuse ikke må nedrives eller ændres, jf. ovenstående, mens resten af lokalplanforslagets punkt 7.02 fjernes bortset fra det første afsnit.

Med venlig hilsen
Jørgen Mathiesen
næstformand