

Resumé af indkomne bemærkninger til Forslag til lokalplan 16.04.L01 for Sommerhusområdet Grærup Strand samt vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til lokalplan 16.04.L01 for Sommerhusområde Grærup Strand, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

ID	Navn	På vegne af	Virksomhed/organisation
1	Martin Djernæs	Privatperson	
2	Jan Quist	Privatperson	
3	Ulrik Lorenzen	Privatperson	
4	Steen Andreassen	Privatperson	
5	Jens Kristian Klaaborg	Privatperson	
6	Anders Green Sørensen	Privatperson	
7	Bjarne B. Svendsen	Privatperson	
8	HARALD RIIS THOMSEN	Privatperson	
9	Thorkill Hjelm	Privatperson	
10	Poul-Erik Terp	Privatperson	
11	Troels og Susanne Vesterled	Privatperson	
12	Karen Linddal Pedersen	Privatperson	
13	Knud Steffensen	Privatperson	
14	Tanja Steffensen	Privatperson	
15	Sandra Venø	Virksomhed	DIN Forsyning A/S
16	Roland Lillelund Boisen	Privatperson	
17	Jens Holger Nielsen	Forening/Organisation	Grundejerforening Grærup Strand Nord
18	Kjeld Kristensen	Forening/Organisation	Grundejerforening Grærup Vest
19	Morten Brorson Fich	Privatperson	
20	Ellen-Marie og Gunnar Viuff	Privatperson	
21	Anne Livbjerg Roed	Privatperson	
22	Mads Mørk Hansen	Privatperson	
23	Ole H. Christensen	Privatperson	
24	Birthe Linddal	Privatperson	
25	Martin Dupont	Privatperson	
26	Ole Torp	Privatperson	
27	Birgitte Mouritzen	Privatperson	
28	Jørgen Mathiensen	Forening/Organisation	Bevaringsforeningen for Varde Kommune

Indhold

Regulering af bygningsmaterialer	3
Regulering af bygningsform	5
Regulering af udeområder	6
Affaldshåndtering.....	8
Servitutter og udlejning.....	8
Regulering af udstykning	10
Afvielser og forhåndstilkendegivelser	11
Inddragelse af campingpladsen	12
Grundejerforeninger og borgeres bemærkninger til grundejerforeningens bemærkning	13
Generelt.....	15

Regulering af bygningsmaterialer

Bygningsmaterialer

Anders Green Sørensen ønsker at fastholde sin tidligere bemærkning om, at bjælkehuse hører til i Grærup Strand, og at der bør gives tilladelse til at opføre bjælkehuse i området. *Anders Green Sørensen* mener, at et forbud mod fremtidige bjælkehuse vil skade områdets historiske integritet.

Tanja Steffensen ønsker, at der lempes på en række bestemmelser. Hun ønsker, at ny bebyggelse kan opføres i andet end træ, og at det præciseres, at skorstene skal opføres i ikke brændbart materiale. *Tanja* ønsker endvidere, at vinduer og facader må males i andet end mørke farver og kan ikke se hvorfor de ikke må fremstå i lyse farver.

Roland Lillelund Boisen roser, at man i delområde 2 bevarer udtrykket med stråtekte huse. Han ønsker dog, at Kommunen overvejer om annekser også kan opføres med fladt tag, da han vurderer, at det kan virke ude af proportioner at sætte et stråtag på et lille anneks.

Grundejerforening Grærup Strand Nord (GSN) ønsker, at der tillades bredere og lysere muligheder inden for farvevalg, samt træ i sin naturlige form og farve. *GSN* mener, at farvemulighederne i lokalplansforslaget er for mørke og snævert. *GSN* kan ikke se, at sorte sommerhuse hører mere til i Grærup Strand end eksempelvis røde sommerhuse. *GSN* mener, at lokalplanen er for præget af hvad moderne sommerhusbebyggelse vil have af materialer og farvevalg.

Bevaringsforeningen for Varde (BFV) ønsker at ændre den tilladte farveskala. *BFV* ser formålet med den foreslåede farveskala (mørke jordfarver) har været at give en palette af muligheder uden at tillade skæmmende farver. *BFV* kan dog frygte der også tillades uheldige farver såsom lilla.

Der foreslås enten at tillade lysere farver såsom ved at anvende det eksempel på jordfarver som Center for Bygningsbevaring i Raadvad¹ har givet, eller ved at fastsætte nogle bestemte farvekoder ud fra de bevaringsværdige bygninger, som så tillades med lille variation.

Solenergianlæg

Martin Djernæs ønsker, at der gives tilladelse til, at der må placeres solenergianlæg i hele området. Ifølge ham har langt de fleste solenergianlæg ingen negative indvirkninger på området. *Martin Djernæs* ønsker, at der ses bort fra bilag 6 og at §7.3.11 ændres til, at der kun er begrænsning for naturtage og stråtage.

Steen Andreassen ønsker, at bestemmelsen om, hvor solenergianlæg må placeres, ændres til at de kan placeres, hvis solenergianlægget kan opføres, så de ikke er synlige på en vis afstand. Det er med henblik på, at man formentlig i fremtiden kan få solenergianlæg, som vil falde fuldstændig i med sort tagpap eller naturtag, så det er uden kosmetiske ændringer.

Tanja Steffensen og *Morten Brorson Fich* ønsker, at forbuddet mod solenergianlæg fjernes. *Tanja Steffensen* mener, at fremtidigt byggeri skal have mulighed for at kunne opfylde fremtidens krav om klimateffektivitet. *Morten Brorson Fich* mener, at det må være muligt at opsætte solenergianlæg, som ikke skiller sig ud fra det øvrige tag, eks. mener han, at et mat gråt/sort panel ikke vil adskille sig fra tagpap og det derfor skal være muligt at opsætte solenergianlæg på tagpap.

Ole Torp ønsker, at alle grundejere i Grærup Strand skal have mulighed for at bidrage til den grønne omstilling ved at opsætte solenergianlæg. *Ole Torp* foreslår, at man ikke begrænser den grønne udvikling, men fokuserer på det visuelle udtryk. Han mener, det skal være tilladt i hele Grærup Strand, og foreslår, at bestemmelsen ændres til, at solenergianlæg enten skal være udført i ikke-reflekterende materialer, og enten være integreret i og plan med tagfladen eller være samlet og samme farve som taget.

¹ Link til dokument som indeholder jordfarver fra Center for Bygningsbevaring: [4-ANVISN farvesætning facader.pdf](#)

Vurdering:

Det vurderes, at bjælkehuse ikke er en stil der er tilpasset den danske vestkyst. Der findes bjælkehuse langs kysten, men overordnet set er det en byggestil/byggemetode der er fremmed i et dansk sommerhuslandskab. Derfor vurderes det, at der fortsat ikke bør tillades bjælkehuse i Grærup Strand. Et bjælkehus vil også have vanskeligt ved at opfylde BR18-krav om isolering ved nybyggeri.

Der ønskes mulighed for at anvende andet materiale end træ til facadebeklædning. Der tillades også stråbeklædning til facaden, dette er ikke et materiale, der ofte anvendes endnu, men vurderes at være let at tilpasse den natur, der er i Grærup Strand. Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at tillade mursten, da det er et materiale – der særligt i nyere tid – associeres med et bolig- og parcelhuskvarter.

Træbeklædning ses som et materiale, der er lokalt tilhørende det vestlige kystområdes sommerhusarkitektur. De patinerede farver af træ og strå får husene til at falde i med klitlandskabet

Der ønskes tilladelse til at benytte lysere farver til facader, vinduer og døre. Det vurderes, at det er muligt at få et lysere udtryk ved at benytte olieret eller naturlig patineret træværk eller ved at benytte stråbeklædning. Hvis ejere ønsker at male facaden, så skal det være i mørke jordfarver. Forskellen ligger i, at farvet træ er ens i overfladen mens de andre muligheder efterlader strukturer/mønstre i fremtoningen, som sikrer, at bygningen lettere vil falde i med landskabet.

Det var et ønske fra udvalget, at der ikke kunne anvendes lyse farver til vinduer og døre, jf. beslutning på Plan og Teknik-udvalgsmødet d. 11/09/24.

Landskabet i Grærup Strand er præget af klitter, der ofte skjuler facaden på sommerhusene, men hvor tagfladerne derimod ofte er det mest synlige i landskabet. Det er derfor yderst vigtigt at sikre, at tagmaterialerne er tilpasset landskabet.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at det er uhensigtsmæssigt at tillade solceller i det åbne og velbevarede klitlandskab. Det skyldes at der med den teknologi, som findes i dag, stadig vil kunne ses forskel på normalt tag og et solcelletag. Den glatte overflade på et solcellepanel vil stå frem og være tydelig i forhold til den tekstur, der vil være på resten af taget i forhold til de tilladte tagmaterialer. Etablering af solceller kan således kun foregå indenfor det 'lukkede område', som er præget af højere beplantning (se bilag 6).

Til orientering indeholder sommerhuslokalplanerne for Blåvand og Vejers tilsvarende bestemmelser vedrørende solceller, som skal sikre, at de særligt følsomme landskabsområder friholdes for solcelleanlæg, mens der i de mindre følsomme områder, med højere/tættere beplantning, kan opsættes solcelleanlæg.

Desuden kan det oplyses, at Vestkystdestinationerne udarbejder en tilbagevendende gæsteundersøgelse, som blandt andet følger gæsternes tilfredshed og anbefalingsvilje på de største kystdestinationer. Det væsentligste rejsemotiv er naturen og særligt stranden og kystlandskabet. Det vurderes derfor, at det er vigtigt fortsat at friholde vigtige natur- og landskabsområde for denne form for tekniske anlæg indtil der findes teknologier, der kan sikre en hensigtsmæssig tilpasning.

Det er muligt at dispensere fra lokalplanens bestemmelser i fremtiden, hvis der kommer en ny type solenergianlæg, som ikke vurderes at medføre en negativ påvirkning af landskabet.

Afledte justeringer:

Ingen.

Regulering af bygningsform

Birthe Linddal ønsker, at fodafttrykket forbliver på 150 m². Hun mener, at det netop er et kendetegn for Grærup Strand, at sommerhusene er små og ligger skjult i landskabet. Hun henviser også til, at det er mere bæredygtigt at bygge færre kvadratmeter.

Grundejerforening Grærup Vest ønsker, at fodafttrykket forbliver 150 m² med et flertal af stemmer til generalforsamlingen.

Anne Livbjerg Roed, Ellen-Marie og Gunnar Viuff og Ole H. Christensen roser lokalplanens krav om lille fodafttryk.

Ulrik Lorenzen ønsker, at reglerne for udhus- og carportbyggeri i Grærup Strand skal være lempeligere end det foreslåede maksimum på 150 m² fodafttryk. *Ulrik Lorenzen* mener, at det er særligt problematisk pga. et stigende behov for opbevaringsplads til udendørs inventar. *Ulrik Lorenzen* ser ikke hvordan samfundsudviklingen og lokale forhold tilsiger, at Grærup Strand skal have et mindre fodafttryk end andre områder såsom Vejers.

Steen Andreassen ønsker, at fodafttrykket hæves til 200 m² pga. et fremtidigt ønske om at bygge carporte til beskyttelse af biler mod ødelæggelse af voldsomt haglvejr eller lignende.

Harald Riis Thomsen ønsker, at fodafttrykket forøges. *Harald Riis Thomsen* mener, at det er urimeligt og utidssvarende. Han begrundet dette med, at i den nordlige del vil der være mange grunde, som kun kan have en bebyggelsesprocent på 5-7% selvom kravet er sat til 15%. Det giver ikke mulighed for at bygge familievenlige huse og man mister indtægt på udlejning fordi udlejningsprisen er lavere ved mindre sommerhuse. Desuden anføres at der er øget omkostning ved at bygge i 1,5 etage og dermed maksimere arealudnyttelsen. Hvilket over tid vil ændre områdets udtryk. Begrænsning af bygningsstørrelse vurderer *Harald Riis Thomsen* ikke at være i overensstemmelse med Varde Kommunes Turismepolitik. Han anbefaler, at der tillades et fodafttryk op til 200 m² i en etage – med en bebyggelsesprocent på 10%.

Ole Torp ønsker at bevare Grærup Strands unikke landskab og kulturhistoriske værdier, men er uenig i de strenge begrænsninger, som lokalplanen pålægger grundejere. Specifikt kritiseres det maksimale fodafttryk på 150 m², som anses for at være en betydelig indskrænkning sammenlignet med tidligere muligheder. I stedet foreslås det at tillade et fodafttryk på 200 m², men fjerne muligheden for at bygge i 1,5 etage, for at sikre en rimelig balance mellem byggeri og omgivelser.

Grundejerforening Grærup Strand Nord (GSN) ønsker at øge fodafttryk fra 150 m² til 175 m² og etageareal fra 175 m² til 200 m². GSN vurderer, at arealet ikke giver mulighed for moderne sommerhuse. GSN ønsker også, at der gives mulighed for at etablere kælder. GSN mener, at det kan være med til at eliminere behovet for udhuse og carporte. De mener, at en kælder sagtens kan laves vandtætte således der ikke opstår problemer med det høje grundvand. GSN ønsker også, at tagterrasser/altaner skal være muligt at placere over hele taget. GSN vurderer ikke, at det er mindre forstyrrende bare fordi det er i gavlen.

Morten Brorson Fich ønsker, at højden på annekser sænkes fra 4 m til 3 m. Han vurderer, at 4 m er ret højt, mens 3 m stadig tillader at bygge funktionelle annekser.

Roland Lillelund Boisen ønsker, at eksisterende bygninger må ændre anvendelse. Eksempelvis eksisterende sammenbyggede skure og garager, der overstiger 25 m² må ombygges til annekser. Han ønsker muligheden, således man ikke behøver at nedrive eksisterende for at bygge nyt bare for at holde sig under de 25 m².

Bevaringsforeningen for Varde (BFV) ønsker, at bestemmelsen om kviste genvurderes. Bestemmelsen tillader kviste at være lige så høje som tagrygningen på hovedhuset. Dette kan resultere i meget høje og dominerende kviste, især ved taghældninger på 45-60 grader, hvilket kan være u hensigtsmæssigt.

Vurdering:

Der er forskellige holdninger, blandt de indsendte bemærkninger, til hvor restriktiv lokalplanen bør være i forhold til fodaftryk. Der er flere, som synes, det er positivt med et fodaftryk på 150 m², mens andre synes, det bliver for småt, hvis der også skal bygges udhuse, carporte eller i forhold til ønsker om større og mere moderne sommerhuse.

Der er i lokalplanområdet meget store forskelle på grundstørrelserne, strækkende sig fra ca. 730 m² til mere end 5.000 m². Det er derfor vurderet, at reguleringen af byggemulighederne på de enkelte grunde, ikke er hensigtsmæssig med udgangspunkt i en bebyggelsesprocent alene.

Det vurderes muligt at opføre nødvendige udhuse og carporte inden for det givne fodaftryk og etageareal, da det er muligt at forøge etagearealet til 1,5 etage.

Det vurderes, at sommerhuse over 150 m² ikke vil være tilpasset sommerhusområdets karakter. I dag er de fleste sommerhuse i Grærup under 150 m², hvilket har sikret, at området har bevaret sit udtryk af et åbent naturområde med mindre sommerhuse gemt og integreret i terrænet. De eksisterende sommerhuse er ofte mindre end 150 m² - og mange under 100 m², hvorved der er god mulighed for at tilbygge eller opføre udhuse med det fastsatte fodaftryk og etageareal. Det vurderes, at kravet er sat således, at der stadig gives mulighed for at optimere sit sommerhus, men hvor det ikke sker på bekostning af natur og landskab.

En forøgelse af fodaftrykket til 200 m², med større bygningsvolumener til følge, vil have stor visuel indflydelse på området. Det at bygge i 1,5 etage vurderes ikke at have samme udfordring, da bygningen stadig begrænses i højden (maks. 6,5 m).

Der er flere steder i Grærup Strand hvor der er udfordringer med højtstående grundvand. Der er i lokalplanen derfor indført en bestemmelse om, at der ikke må etableres kældre. Andre sommerhusområder med højtstående grundvand, viser at det kan give problemer i fundamentet at bygge under terræn.

Altaner og tagterrasser placeret i gavlene kontra tilladt i hele tagkonstruktionen vurderes mindre skæmmende for området, da altaner og tagterrasser også skal være under tagets tagflade. Herved begrænses lysforureningen og risikoen for indbliksgener.

Det er ikke muligt at ændre eksisterende bygninger over 25 m² til anneks for at sikre, at der ikke opstår bygninger, som kan ses som et ekstra lille 'sommerhus' på grunden. Dette er intentionen med bestemmelse 6.2.4.

Det vurderes, at kviste kan blive for store og dominerende på tagfladen, hvis de tillades i samme højde som taget. De vil skille sig ud fra tagfladen og derved være synlige i landskabet. Det vurderes dermed hensigtsmæssigt at sætte max. højde på facaden af kvistene til 1,5 m.

Afledte justeringer:

§7.2.11 tilføjes at facaden af kvisten max. må være 1,5 m høj, og samtidig tilføjes en forklarende illustration i redegørelsen.

Regulering af udeområder

Ulrik Lorenzen ønsker, at den lokale vegetation beskyttes mod introducerede plantearter såsom sitkagran, contortafyr og hybenrose, da disse arter spreder sig hurtigt. Han vurderer sitkagran, contortafyr og hybenrose som værende de mest skadelige, kontra bjergfyr der ikke er en dominerende plante. Ulrik ønsker, at bekæmpelsen af invasive arter indskrives i lokalplanen.

Ulrik Lorenzen ønsker, at der laves forbud mod opbevaring af f.eks. store bunker af vejgrus i vejhjørner og rabatter. Han mener, at det skader den lokale vegetation og biodiversitet, når det overdækkes. Han ønsker, at lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer at bunker af vejgrus ikke kan ligge der og skal fjernes.

Tanja Steffensen ønsker, at lokalplanen er mere lempelig i forhold til regulering af belægningssten og antal udendørs lamper. Hun kan ikke se hvorfor, granitskærver ikke tillades som belægningssten. Hun pointerer også, at der flere steder er trapper, hvorfor hun er bekymret for om det kan blive farligt med kun en lampe.

Grundejerforening Grærup Strand Nord (GSN) ønsker, at reglerne om én lampe på facaderne også gælder for nuværende bebyggelse. GSN ser det ikke rimeligt, at fremtidige byggeri kun må have én lampe, mens naboen kan have lige så mange de vil, fordi de blev sat op før lokalplanen. De foreslår, at eksisterende lamper ikke må være tændt. Alternativt foreslås ingen begrænsning på antallet af lamper, men at man har en "lygteslukningstid" fra kl. 22:00 til 08:00, undtagen én lampe, der ikke kan ses af naboer. Alle lamper skal være slukket, hvis ingen overnatter i huset, for at undgå lysforurening. GSN mener dette sikrer ens regler for alle bebyggelser.

GSN kan ikke se hvorfor lokalplanen skal regulere hvor, og hvad, man må bygge på sin egen grund. Dette omhandler både den interne afstand imellem bygningerne og hvilket niveau de må placeres på. GSN mener, at der igennem tiden er givet for mange tilladelser, hvorfor det er for sent at regulere dette nu.

GSN ønsker, at bestemmelserne om nærzone fjernes. GSN mener, at der igennem tiden er givet for mange tilladelser, hvorfor det er for sent at regulere nu. GSN foreslår, at nærzonen udvides til at være 10 m på alle sider af sommerhuset.

Vurdering:

Det vurderes, at lokalplanens bestemmelser ikke kan sætte krav om, at man skal bekæmpe de invasive arter, herunder sitkagran, contortafyr og hybenrose. Lokalplanen kan sætte bestemmelser for, at man ikke må genplante dem. Det vurderes hensigtsmæssigt, at grundejerne er opmærksomme på bekæmpelsen af disse arter, hvorved det foreslås grundejerforeningerne at sende et informationsbrev rundt. Der kan ikke gøres mere i lokalplanen end at have en planteliste (bilag 8).

Det er uhensigtsmæssigt at have opbevaring af grus langs vejene og lokalplanen omfatter netop en bestemmelse om dette (§8.3.7), som siger, man ikke må have oplag af forskellige materialer, hverken på egen grund eller i det offentlige område. Det gælder dog kun fremtidige oplæg.

Det vurderes, at det ikke vil være muligt for en lokalplan at regulere allerede lovlige forhold, såsom antal af eksisterende lamper. Lokalplanen regulerer således kun fremtidige forhold. Det vurderes hensigtsmæssigt at fastholde, at der kun må opsættes én lampe på hovedhusets facade og én lampe ved ejendommens indkørsel. Den bestemmelse sikrer at der bliver mørkt i området om natten og at lysforureningen generelt mindskes. Det kan nævnes at sommerhuslokalplanerne for Blåvand og Vejers indeholder tilsvarende bestemmelser vedrørende belysning.

Det vurderes hensigtsmæssigt at regulere indbyrdes afstand mellem bygninger og hvilket niveau de må placeres i, i forhold til at fremtidssikre området. Den indbyrdes afstand skal holdes relativt tæt for at sikre, at bygningerne ikke spredes ud på de relativt store grunde, men samles for at give den bedste oplevelse og sikre et sammenhængende udtryk mellem dem. Intentionen i lokalplanen har været, at placere husene lavest muligt, således at bygningerne kan skjules blandt klitterne og ikke bliver bygget på klittoppe. På den måde sikres oplevelsen af naturen og landskabet i området. Det der gør Grærup til noget særligt.

GSN ønsker at nærzonen udvides, da der er for sent at regulere nu, men dette vurderes ikke som en god ide, da lokalplanen netop regulerer fremtidige tiltag. Det er muligt at sikre, som tiden går, at

udendørs inventar bliver holdt tættere på huset således der er mindre slitage og påvirkning af naturen. Det er håbet at grundejere, der allerede har inventar uden for nærzonen, med tiden vil flytte dette til nærzonen for at bevare den følsomme natur.

Afledte justeringer:

Ingen.

Affaldshåndtering

Jan Quist, Ulrik Lorenzen og Grundejerforening Grærup Strand Nord ønsker, at lokalplanen tilføjes bestemmelser om standpladser, der visuelt afskærmer de nye skraldespande og miljøkasser.

Dette vurderer *Jan Quist* vil sikre, at affaldsbeholdere ikke forstyrrer det karakteristiske landskab og sommerhusmiljø. Afskærmningen skal have luger, der nemt kan åbnes af skraldemændene.

Ulrik Lorenzen mener, der skal tilføjes bestemmelser om højde, farve og materialevalg. Dette skal sikre ensartethed og æstetik, selvom nogle stativer allerede er opsat. For at sikre den fremtidige udskiftning skal retningslinjerne fremgå af lokalplanen.

Grundejerforening Grærup Strand Nord ønsker aflukket afskærmning, som afskærmer på alle sider med låge på enkelt side, for let tilgang. Det er for at sikre, at naturen ikke skæmmes af skraldespandene.

Vurdering:

Det vurderes, at krav om standpladser med afskærmning på alle 4 sider virker uhensigtsmæssigt og vil besvære arbejdet for skraldemændene. Det vurderes mere hensigtsmæssigt at tilpasse mulighederne for materialer, som afskærmningen skal bestå af, for at sikre en tilpasset oplevelse ved Grærup Strand.

Det vurderes, at muligheden for at have afskærmning i naturlig patineret træ bør tilføjes.

Afledte justeringer:

§8.3.4 ændres til også at tillade naturligt patineret træ.

Servitutter og udlejning

Steen Andreassen ønsker, at servitutterne ophæves, da de relevante dele allerede er inkluderet i den nye lokalplan, mens andre dele er forældede og bør fjernes. Især udlejningsreglerne er utidssvarende og skaber splid. Grundejere bør frit kunne udleje deres huse. Dette mener *Steen Andreassen* også vil hjælpe yngre generationer med at beholde deres sommerhuse.

Anne Livbjerg Roed ønsker, at servitutten fra 14/7-1972 vedrørende udlejning ophæves.

Lokalplanforslaget fastlægger, at servitutter kan aflyses for at sikre en ensartet og samlet administration af sommerhusområdet ved Grærup Strand. Servitutten gælder kun for 29 ejendomme og er ikke tidssvarende. Ophævelse vil bidrage til et moderniseret administrationsgrundlag og understøtte lokalplanens formål.

Birgitte Mouritzen ønsker, at servitutterne aflyses for at sikre ensartede retningslinjer for sommerhusområdet. Begrænsninger på udlejning fremmer ikke turismen, og området vil stadig bevare sin skønne natur, som hun mener bevist i de andre områder.

Thorkill Hjelm ønsker, at punkt e i deklarationen af 14. juli 1972 vedrørende udlejning bevares. Da han købte sin grund i 1977, blev han informeret om servitutten, som sikrer mod andres udlejninger og bevarer områdets rolige og uberørte natur.

Poul-Erik Terp ønsker, at servitutterne fra 19/3-1971 og 14/7-1972 bevares, specielt punktet om udlejning. Disse servitutter sikrer områdets unikke natur og ro ved at begrænse udlejning. Øget udlejning vil medføre mere trafik og slid på vejene, som grundejerforeningen allerede har svært ved at

vedligeholde. *Poul-Erik Terp* oplyser, at kun tre ud af 29 grundejere ønsker servitutterne ophævet, og de har tidligere overtrådt reglerne. *Poul-Erik Terp* mener, at ophævelse vil skade naturen og dyrelivet i området.

Ligeledes synes *Troels og Susanne Vesterled*, at deklarationen fra 14/7-1972 vedrørende udlejning bør bevares. Servitutten kan sameksistere med den nye lokalplan og er vigtig for at bevare områdets DNA, tradition, sociale sammenhold og unikke helhed. Udlejning skaber højere støjniveau og øget trafik, og gæster respekterer ikke altid naturen. Der er også bekymring for vedligeholdelse af vejene, da øget trafik vil belaste infrastrukturen yderligere.

Grundejerforening Grærup Vest ønsker, at servitutten fra 14/7-1972 vedrørende udlejning bevares. Ifølge Planloven kan servitutter, der ikke er uforenelige med lokalplanen, ikke ophæves. *Grundejerforening Grærup Vest* mener, at servitutten bidrager til at bevare landskabet, kulturhistoriske værdier og sommerhusmiljøet. De efterlyser Varde Kommunes begrundelse for at ophæve servitutten, da de mener, at den understøtter lokalplanens formål.

Ole H. Christensen ønsker, at Varde Kommune bevarer servitut 9313-50 dateret 14. juli 1972, især punkt e om begrænsninger i udlejning af sommerhuse. På en ekstraordinær generalforsamling den 2. november 2024 for Grundejerforening Grærup Vest stemte et markant flertal for at bevare denne servitut.

Martin Dupont ønsker, at servitutten fra 14/7-1972 vedrørende forbud mod udlejning bevares. På en ekstraordinær generalforsamling den 2. november 2024 stemte et stort flertal for at bevare denne servitut. Han opfordrer kommunen til at respektere de demokratiske afgørelser og mener, at udlejning vil belaste vejene, infrastrukturen og naturen i Grærup Vest mere end naturen vil kunne klare.

Udlejning uden om servitut:

Grundejerforening Grærup Strand Nord ønsker, at erhvervsmæssig udlejning ikke tillades i Grærup Strand Nord jf. det tekststykke om sommerhusloven på side 51 i lokalplanforslaget. Grundejerforeningen ønsker dette skal adresseres i lokalplanen med specifikke begrænsninger for minimum Grundejerforeningens areal: *maksimalt 70 dage om året, udlejning som supplement til eget brug, ikke professionel eller erhvervsmæssig udlejning, kun ét sommerhus per ejer til udlejning, og mulighed for at opkræve dobbelt vedligeholdelsesgebyr fra udlejere.*

Morten Brorson Fich ønsker, at det ikke bør være muligt at eje et sommerhus alene med det formål at drive udlejningsvirksomhed.

Vurdering:

Der er både borgere, som ønsker, at deklarationerne fra 19.03.1971 og 14.07.1972 aflyses men også borgere som ønsker dem fastholdt. Bemærkningerne omhandler primært punktet om udlejning, hvor deklarationen siger, at man ikke må udleje til andet end familie og venner. Deklarationerne fra 19.03.1971 og 14.07.1972 gælder for arealet for Grundejerforening Grærup Vest, som tæller 29 sommerhuse.

På baggrund af bemærkningerne, er bestemmelsen vedrørende aflysning af servitutter genbesøgt, nærmere bestemt punkt e vedr. udlejning i deklarationen fra 14.07.1972. Efter planlovens § 15 stk. 2 nr. 24, kan kommunen i en lokalplan fastsætte bestemmelser om en tilstandsservituts bortfald - hvis betingelserne i bestemmelse er til stede. Planloven § 15 stk. 2 nr. 24 finder alene anvendelse på tilstandsservitutter.

Den omhandlende servitutbestemmelse indeholder et forbud mod udlejning til andre end bekendte og venner. Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om en tilstandsservitut, idet den giver de berettigede ret til at kræve en vis tilstand opretholdt på de omfattede ejendomme – her, at der ikke må ske udlejning til andre end venner og bekendte.

For at anvende § 15 stk. 2 nr. 24, skal servitutten desuden være formålsuforenelig. Det vil sige, at der skal være uforenelighed mellem servitutts forbud mod udlejning og formålet med lokalplanen. Det er forvaltningens vurdering, at servitutten ikke er uforenelig med lokalplansforslaget som det er formuleret nu. Forvaltningen har lagt til grund, at ejendommene i området godt kan anvendes til ferie- og fritidsformål uanset, at der er begrænsninger i hvem der kan ske udlejning til, og omfanget af udlejning. Ejer kan udover at leje ud til venner og bekendte selv anvende ejendommen til ferie- og fritidsformål.

Det er på den baggrund, at som lokalplanen og lokalplanformålet er formuleret i dag, ikke er grundlag for at indsætte en bestemmelse om bortfald jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 24.

Det er ikke muligt at opsætte krav om medlemskab til grundejerforening for allerede bebyggede grunde eller betingelser for udlejning af sommerhuse i en lokalplan. Dette skal håndteres på en anden måde, uden om lokalplanarbejdet.

Erhvervsmæssig udlejning er tilladt jf. sommerhusloven, men kræver særskilt tilladelse fra staten. Praksis er dog restriktiv. Enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse, betragtes normalt ikke som erhvervsmæssig udlejning, forudsat at udlejningen sker som supplement til egen brug og ikke får en mere professionel karakter.

Afledte justeringer:

Der rettes i § 13, således at punkt e, om udlejning, i deklaration 9313-50 fra 14.07.1972 ikke aflyses.

Afsnittet om Sommerhusloven i redegørelsen ændres til at informere om at udlejning som supplement til eget forbrug ikke er erhvervsmæssig udlejning og at hvis der ønskes erhvervsmæssig udlejning kræver dette tilladelse jf. § 2 i sommerhusloven.

Regulering af udstykning

Bjarne B. Svendsen ønsker, at lokalplanen fastholder områdets karakter med store grunde og megen natur. *Bjarne* skriver, at de udlejer sommerhuset, hvor noget af det gæsterne værdsætter højt er områdets karakter med megen natur, og *Bjarne B. Svendsen* støtter derfor lokalplanens intentioner om at forhindre udstykninger.

Tanja Steffensen ønsker, at begrænsningen for udstykningen fjernes. Hun mener, at når man opfylder arealkravene bør man have tilladelse til at udstykke. *Tanja Steffensen* syntes der er for mange detaljerede bestemmelser, som er unødvendige og begrænsende, hvor dette er en af dem.

Knud Steffensen ønsker at kunne udstykke sin 4212 m² grund til to grunde af minimum 2000 m². Han henviser til, at den udstykkede grund vil opfylde lokalplanens krav ifht. minimum grundstørrelse. *Knud Steffensen* begrundet sit ønske i, at ejendomsvurderingen er steget pga. en mulighed for at udstykke. Han mener, at det må være et politisk ønske at støtte udbygning af turistområder i Danmark, som han mener ansøgningen understøtter. *Knud Steffensen* foreslår, at § 4 i lokalplanen modificeres for at muliggøre udstykning efter dispensation.

Mads Mørk Hansen ønsker, at Grærup Havvej 15 ikke får lov til at udstykke. Det bekymrer og undrer ham, da han har svært ved at se hvordan man sideløbende kan udarbejde et lokalplanforslag, som ikke giver tilladelse til udstykning, mens man samtidig giver tilladelse til at udstykke en flot uberørt naturgrund, som lokalplanen netop arbejder for at bevare.

Vurdering:

Intentionen ved lokalplanen har været at bevare udtrykket med små huse på store grunde. Det vurderes, at hvis der gives tilladelse til udstykning, så man opfylder minimumgrundstørrelsen for ens delområde, vil områdets udtryk og oplevelse ændre sig, da området vil blive fortættet. Oplevelsen af

mindre sommerhuse spredt i det åbne og naturlige landskab vil blive ændret, hvis der kan bygges yderligere sommerhuse med tilhørende udenomsarealer, småbygninger mv.

Knud Steffensen har ansøgt om at udstykke sin grund. Forvaltningen har tidligere vurderet, at det ville være hensigtsmæssigt at nedlægge et §14-forbud mod udstykningen, men inden dette blev behandlet på udvalget, blev lokalplanforslaget behandlet og offentliggjort. Dette har resulteret i, at blev sagen stoppet jf. §17 i planloven, som beskriver, at grunde ikke må bebygges eller udnyttes på en måde, der strider imod det vedtagne lokalplanforslag. Knud Steffensen har ønsket at fastholde sin ansøgning i form af en bemærkning til lokalplanen. Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at tillade udstykningen, da det vurderes, at et ekstra hus på grunden vil medføre et stort ekstra bygningsvolumen som forventelig medfører parkering, terrasser og sekundære bebyggelser. Det vil også kunne give forventninger hos andre om tilladelse til at udstykke, hvorved områdets udtryk og oplevelse vil ændre sig, da området vil blive fortættet, hvilket er i strid med lokalplanens intention. Ejendomsvurderingen vil formentlig blive lavere, da muligheden for at udstykke bortfalder ved endelig vedtagelse af lokalplanen med bestemmelserne i lokalplanforslaget.

Udvalget for Plan og Teknik har d. 15/05/2024 taget stilling til, at Grærup Havvej 15 må udstykkes til totalt 4 grunde. Beslutningen blev taget på baggrund af, at ansøger havde en forhåndstilkendegivelse – at de havde en bindende dokumentation fra et tidligere udvalg om muligheden for at udstykke. Det vurderes derfor ikke som et udtryk fra udvalget om, at de ønsker at tillade udstykninger i Grærup Strand, men at der i dette tilfælde var en tidligere beslutning, som gjorde udfaldet.

Afledte justeringer:

Ingen.

Afviselser og forhåndstilkendegivelser

Tanja Steffensen ønsker, at det tydeliggøres i lokalplanen, at det er muligt at dispensere. Hun vurderer, at med de meget specificerede krav kan der kun opstå øget behov for at dispensere fra lokalplanen.

Jens Kristian Klaaborg ønsker, at ansøgninger om større byggerier og udstykninger, der strider imod lokalplanens formål, afvises. *Jens Kristian Klaaborg* er bekymret for, at tilladelser til sådanne undtagelser vil skabe præcedens og svække lokalplanens intentioner. Tilladelser baseret på "ældre forhåndstilsagn" bør trækkes tilbage. *Jens Kristian Klaaborg* opfordrer kommunen til at fastholde lokalplanens restriktioner for at bevare Grærup Strands unikke miljø og sikre bæredygtighed og respekt for naturen.

Mads Mørk Hansen ønsker at rejse bekymring for at en forhåndstilkendegivelse kan gøre, at man tillader en udstykning, der strider mod intentionerne i den nye lokalplan. *Mads Mørk Hansen* finder det uforståeligt, at man arbejder på at beskytte området, mens man samtidig tillader bebyggelse og nye tilkørselsveje til sagen på Grærup Havvej 15. Han støtter den nye lokalplan og forventer, at igangværende ansøgninger afvises, og forhåndstilkendegivelser uden tildelt byggetilladelse trækkes tilbage.

Vurdering:

Det er ikke nødvendigt at skrive i en lokalplan, at det er muligt at give dispensation, da det allerede står i planloven.

Det vurderes, at efter endelig vedtagelse af lokalplanen, er det ikke muligt at give tilladelse til byggeri der ikke i overensstemmelse med lokalplanen trods ansøger har en forhåndstilkendegivelse.

Den eneste mulighed man har for at afvige fra lokalplanen, er hvis der gives en dispensation. Der kan ikke gives dispensationer, som strider imod principperne i en lokalplan. Hvis der ansøges om at dispensere, vil det ansøgte umiddelbart skulle ud i høring til naboer, som vil have mulighed for at komme med bemærkninger.

Det er ikke muligt at tilbagetrække tilladelsen givet til Grærup Havvej 15, da de har fået gennemført udstykningen af grunden. Udvalget for Plan og Teknik tog d. 15/05/2024 stilling til at Grærup Havvej 15 måtte udstykkes til totalt 4 grunde. Beslutningen blev taget på baggrund af, at ansøger havde en forhåndstilkendegivelse – at de havde en bindende dokumentation fra et tidligere udvalg om muligheden for at udstykke. Det vurderes derfor ikke som et udtryk fra udvalget om, at de ønsker at tillade udstykninger i Grærup Strand, men at der i dette tilfælde var en tidligere beslutning, som gjorde udfaldet.

Afledte justeringer:

Ingen.

Inddragelse af campingpladsen

Steen Andreassen ønsker, at den tidligere campingplads ikke bliver klistret til med restaurant, badeland eller lignende støjforurener. Han frygter at ved at tillade denne anvendelse vil Grærup Strand blive tivoliseret og det vil ikke være muligt at fastholde Grærup Strand som den unikke naturperle det er.

Poul-Erik Terp ønsker, at den tidligere campingplads inkluderes i lokalplanen. Han er bekymret over planerne om hotelhytter, da det kan skade naturen og dyrelivet. Tilkørselsvejene er for smalle til at håndtere den øgede trafik fra hotelhytterne, personale, vareleverancer og renovation. Der er allerede en uafklaret vejreparation i området, og yderligere trafik kan forværre situationen. *Poul-Erik Terp* er også bekymret for håndteringen af spildevand, da kloaksystemet allerede er på maksimal kapacitet.

Troels og Susanne Vesterled ønsker, at den tidligere campingplads også skal respektere de samme forhold og hensyn til natur og området, som lokalplanforslaget rundt om campingpladsen lægger op til. De så gerne, at arealet var omfattet af lokalplanforslaget.

Grundejerforening Grærup Strand Nord (GSN) ønsker, at den tidligere campingplads inkluderes i lokalplanen og ønsker indflydelse på dens fremtid. GSN mener, det er urimeligt, at grundejere skal ansætte advokater for at forhindre byggeri, der ikke passer ind i miljøet. De kræver, at den tidligere campingplads inddrages i lokalplanen på lige fod med alle andre ejere i området, og at specialbehandling af ejendomsudviklere stoppes for at bevare de specielle miljøer i Grærup Strand.

Grundejerforening Grærup Vest (GV) ønsker, at den tidligere campingplads omfattes af samme lokalplan og dennes restriktioner. Kommuneplanrammen skal ændres, så der sikres, at der kan udarbejdes en lokalplan, der viderefører den progressive og respektfulde linje for områdets DNA, natur, sommerhusmiljø og sociale bæredygtighed. GV mener, at en samlet plan for hele Grærup Strand er den bedste løsning og ser ingen argumenter for at gøre andet i dette lokalplanforslag.

Morten Brorson Fich ønsker, at den tidligere campingplads inkluderes i lokalplanen eller underlægges de samme restriktioner som resten af Grærup Strand. Han mener, det er meningsløst, at sikre områdets unikke karakter, hvis der kan bygges anderledes inden for den tidligere campingplads. Han mener området vil kunne afvige voldsomt fra områdets karakter, hvis der tillades andre byggeformer eller materialer. *Morten Brorson Fich* ønsker ikke det skal være muligt at etablere cafe e.l.

Ole H. Christensen ønsker, at den tidligere campingplads inkluderes i lokalplanen for Grærup Strand. Han mener, at lokalplanen ikke begrænser udnyttelsen af campingpladsens areal og at en samlet lokalplan vil understøtte områdets karakter. En samlet lokalplan vil også forenkle kommunens administration og spare borgernes penge. *Ole H. Christensen* opfordrer kraftigt kommunen til at lytte til generalforsamlingen ved GV, som enstemmigt støtter en samlet lokalplan.

Martin Dupont ønsker, at den tidligere campingplads inkluderes i lokalplanen og ikke behandles særskilt. Han undres ved, om der er politiske kræfter i Varde byråd, der favoriserer en grundejer. Martin

understreger vigtigheden af at bevare områdets DNA, natur, sommerhusmiljø og sociale bæredygtighed, som beskrevet for resten af Grærup Strand.

Ole Torp ønsker, at den tidligere campingplads inddrages i lokalplanen. Han mener ikke, at lokalplanen sikrer et fælles administrationsgrundlag for fremtidig bebyggelse. *Ole Torp* synes der ingen officiel begrundelse fra Varde Kommune er, men spekulerer i, at det kan skyldes planer om byggeri, der ikke kan godkendes efter denne lokalplan. Han mener dette kan skabe utilfredshed, hvis der opstår dobbeltstandarder, hvor almindelige grundejere pålægges flere restriktioner end kommercielle interesser.

Vurdering:

Det vurderes, at det ikke er muligt at inddrage den tidligere campingplads i den nuværende lokalplan for resten af Grærup Strand. Det er fordi der skal miljøvurderes på påvirkning af spildevand og drikkevand for at der etableres overnatninger på et areal, som i lang tid har stået ubrugt. Den umiddelbare intention med grunden har været at etablere et tilpasset hotel med fritliggende hotelhytter, som skal spille sammen med Grærup Strand og ikke skæmme området. Den tidligere campingplads underlægges ikke restriktioner om at området skal udstykkes til sommerhusgrunde.

Etableringen af en anden form for overnatningsmulighed i Grærup Strand vurderes at hænge godt sammen med intentionerne i Varde Kommunes Turismepolitik.

Afledte justeringer:

Ingen.

Bemærkningerne sendes videre til planmedarbejderne, som udarbejder lokalplanudkastet for den tidligere campingplads.

Grundejerforeninger og borgeres bemærkninger til grundejerforeningens bemærkning

Grundejerforening Grærup Strand Nord

Grundejerforening Grærup Strand Nord (GSN) ønsker, at lokalplanen bliver mindre striks og mere fleksibel i forhold til bygningsplacering og -afstand, fodafttryk, farvevalg, kældre, tagterrasser i gavle og nærzoner. Men synes, lokalplanen bør være mere striks omkring afskærmning af skraldespande og udendørs belysning. *GSN* ønsker også, at den tidligere campingplads er omfattet af lokalplanen. De forskellige punkter uddybes under de øvrige emner.

GSN ønsker, at der bliver medlemspligt til grundejerforeningen. Det bliver sværere og sværere at finde frivillige bestyrelsesmedlemmer, da der ofte er problemer og udfordringer. De foreslår, at man tinglyser medlemspligt og fastsat betaling af kontingent på alle grunde inden for grundejerforeningens areal. *GSN* ønsker, at hvis man udlejer, skal der fastsættes større kontingentbetaling til grundejerforeningen, pga. øget slid på veje.

Tanja Steffensen ønsker, at bestyrelsen sletter to af de nye forslag, da de ikke modsvarer alle sommerhusejeres interesser. *Tanja Steffensen* kan ikke tilslutte sig forslagene omfattende begrænsning af udleje og tvunget medlemskab af grundejerforeningen med forhøjet kontingent ved udleje. Begrænsningen vil påvirke nuværende udlejning og gøre fremtidige salg mindre attraktive.

Karen Linddal Pedersen ønsker at ytre, at hun trods medlemskab i grundejerforeningen ikke støtter grundejerforeningens bemærkninger til lokalplanforslaget. Hun mener, at det er uheldigt at skærpe restriktionerne for udlejning og foreslå forskelsbehandling ifht. betaling til foreningen ved udlejning. Der har ikke været en bred og åben dialog om lokalplanen, og *Karen Linddal Pedersen* er i tvivl om bestyrelsen har alle grundejernes opbakning.

Roland Lillelund Boisen ønsker at tage afstand fra grundejerforeningens høringssvar, da det ikke repræsenterer alle grundejere. Der har ikke været en inddragende proces, og svarene afspejler kun

bestyrelsens holdninger. *Roland Lillelund Boisen* appellerer til, at bemærkningerne i høringssvaret ikke tages som udtryk for alle grundejeres mening. Han mener, at det præcis er en forholdsvis restriktiv plan, der er brug for, for at bevare det unikke i Grærup Strand.

Ellen-Marie og Gunner Viuff ønsker at påpege at det ikke har været muligt for det enkelte medlem at kommentere på grundejerforeningens høringssvar inden indsendelse. Efter gennemgang af forslag til Lokalplan 16.04.L01 finder de, at forslaget er dækkende og respekterer områdets egenart og kvaliteter, herunder bebyggelsesgrad og fodafttryk.

Birthe Linddal ønsker at tage afstand til grundejerforeningens høringssvar, da det alene afspejler bestyrelsens holdning uden forudgående demokratisk dialog. Hun mener, at begrænsning af sommerhusudlejning strider mod den frie ejendomsret og gæstfrihed. *Birthe Linddal* er også imod forøgelsen af den tilladte bygningsstørrelse fra 150 til 175 m², da det vil skade områdets æstetiske udtryk og særkende, samtidig mener hun, at større byggerier er i modstrid med samtidens fokus på klima og miljø.

Grundejerforening Grærup Vest

Grundejerforening Grærup Vest (GV) ønsker, at lokalplanforslaget anerkendes og støttes, da det tager hensyn til naturen, kulturhistorien og sommerhusmiljøet. GV fremhæver tre hovedpunkter de gerne vil bemærke:

- 1) Servitutten vedrørende udlejning bør ikke slettes, da den beskytter landskabet og kulturværdierne.
- 2) Lokalplanens afgrænsning bør inkludere matriklerne 7aa, 7æ og 7ø (den tidligere campingplads) for at skabe en helhed i området.
- 3) Grundejerforeningen bør have ret til at udtale sig om facader og placering ved nybyggerier og bygningsudvidelser for at sikre dialog og forståelse for områdets egenart. GV ønsker en rettidig dialog med ansøgere, før de får tilladelse til at bygge, så de sikrer, at ansøgere har indsigt og forståelse for området. De forskellige punkter udbydes under de øvrige emner.

Troels og Susanne Vesterled, Ole H. Christensen og Martin Dupont ønsker at tilslutte sig det fælles høringssvar fra Grundejerforening Grærup Vest. *Martin Dupont* mener, at kommunen er forpligtet til at følge og lytte til de demokratiske afgørelser i Grundejerforening Grærup Vest.

Vurdering:

To ud af tre grundejerforeninger har indgivet bemærkninger til lokalplanforslaget.

Grundejerforening Grærup Vest (GV) har nået at holde et ekstraordinært møde for at diskutere hvad de skulle sende af bemærkninger til lokalplanforslaget. GV's medlemmer har støttet op om bemærkningerne, som kan ses i referatet af mødet.

Grundejerforening Grærup Strand Nord har ikke udarbejdet deres bemærkninger i dialog med dennes medlemmer. Dette har resulteret i, at fem borgere har indsendt bemærkninger om, at de ikke støtter grundejerforeningens bemærkninger.

Der ønskes påtvunget medlemspligt til Grundejerforening Grærup Strand Nord og at der i hele deres område forbydes udlejning. Hvis der ikke forbydes udlejning, ønskes det, at man må opkræve forhøjet medlemsbetaling, hvis man udlejer. Dette vurderes ikke muligt at håndtere i en lokalplan. Det er i forbindelse med lokalplanlægningen ikke muligt at træffe bestemmelser om medlemspligt for allerede udstykkede grunde.

Afledte justeringer:

Ingen.

Generelt

Steen Andreassen ønsker, at der kan pålægges alle grundejere en fællesudgift for håndtering af vandregulering. Der er på baggrund af, at lige nu står grundejerforeningerne med udgifterne til håndtering af vandregulering i området. Ved oprettelse af denne vandhåndtering meldte flere sig ud fra grundejerforeningerne for at slippe for at betale. Steen Andreassen håber, at der er mulighed for at pålægge alle deres del af udgifterne til vandregulering, vejvedligehold m.v. – han foreslår selv medlemspligt til grundejerforeningen ved hussalg, hvis man fastholder, at opgaven skal løses lokalt.

DIN Forsyning A/S ønsker at informere om, at det kun er den sydlige del af området som er en del af spildevandsplanen og gældende udledningstilladelse. Den nuværende udledningstilladelse tillader spildevand fra 59 sommerhuse. Flere tilslutninger kræver en ny udledningstilladelse og mulig udvidelse af renseanlægget. DIN Forsyning oplyser, at tidligere ansøgninger om yderligere tilslutninger er blevet afvist.

Bevaringsforeningen for Varde (BFV) ønsker, at lokalplanens formålsparagraf tydeligt nævner kravet om bevaring af karakteristiske sommerhuse med arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljøskabende værdi. Derudover mener BFV, at bestemmelse 7.0.2 bør ændres, så bevaringsværdige sommerhuse ikke må nedrives eller ombygges, kun istandsættes i forhold til deres nuværende eller originale udvendige udseende. BFV mener, der bør foretages en grundig bevaringsundersøgelse af hele området, og ejendommene bør bevaringsregistreres i kommuneplanen.

Grundejerforening Grærup Vest (GV) ønsker, at grundejerforeningen bevarer retten til at udtale sig om facader og placering ved nybyggerier og bygningsudvidelser. GV har positive erfaringer med dialog om indpasning af nybyggerier, hvilket skaber forståelse for områdets egenart. Det er ikke et ønske om at være en byggesagsbehandlende faktor, men at sikre rettidig dialog med nye beboere. Dialogen skal forhindre ubetænksomme løsninger og understøtte helhed i tilladelserne, især med skiftende kommunale sagsbehandlere.

Ulrik Lorenzen ønsker, at der sættes krav om skiltene på Lyngvej. Han synes, de fremstår uprofessionelle og skæmmer unødigt. Ulrik mener, at privat skiltning langs vejen ikke bør finde sted og bør reguleres i lokalplanen.

Ulrik Lorenzen, Jens Kristian Klaarborg, Bjarne B. Svendsen, Poul-Erik Terp, Troels og Susanne Vesterled, Karen Linddal Pedersen, Tanja Steffensen, Roland Lillelund Boisen, Grundejerforening Grærup Vest, Morten Brorson Fich, Ellen-Marie og Gunnar Viuff, Anne Livbjerg Roed, Mads Mørk Hansen, Ole H. Christensen, Birthe Linddal og Bevaringsforeningen for Varde ønsker, at vise støtte til lokalplanforslaget og at der er udarbejdet en lokalplan til området for at bevare det unikke ved Grærup Strand. Flere bifalder intentionerne og bestemmelserne i lokalplanforslaget, da de ser det som den bedste måde at sikre områdets og bebyggelsens æstetiske udtryk, som samtidig tillader udvikling og fremtidssikring af området.

Vurdering:

Det vurderes ikke muligt at regulere vandhåndtering og fordeling af udgifter i en lokalplan. Det er i forbindelse med lokalplanlægningen ikke muligt at træffe bestemmelser om medlemspligt for allerede udstykkede grunde.

Der tages forbehold for DIN Forsynings oplysning om at kun den sydlige del af Grærup Strand er kloakeret. Der gives tilladelse til at lave anlæg til nedsivning af spildevand på egen grund, jf. §8.

Det vurderes, at det vil være hensigtsmæssigt at præcisere formålsparagraffen, således der sikres de bevaringsværdige bygninger som BFV foreslår. Lokalplanen vurderes at sikre at tilbygning og ombygning til de bevaringsværdige sommerhuse vil være tilpasset arkitektonisk, jf. §7.0.2. Det vurderes ikke uhensigtsmæssigt for de bevaringsværdige bygninger at kunne udvide ved tilbygninger så længe det er tilpasset. Det giver ejerne en mulighed for at kunne fremtidssikre bygningerne så de vil kunne anvendes i fremtiden også. Der fjernes derved ikke muligheden for at kunne tilbygge de bevaringsværdige bygninger. Det er vurderet, at de mest bevaringsværdige huse, er de originale huse fra før området blev

udstykket til sommerhusområde, hvorfor de 5 udvalgte huse fastholdes. Det er i forbindelse med dette, vurderet at opsætningen af Bilag 9 Beskrivelsen af de bevaringsværdige huse, kan skabe forvirring mellem tekst og billeder. Der er derfor vurderet at en simplere opsætning vil hjælpe med forståelsen.

Der kan ikke sættes krav om inddragelse af grundejerforeninger til byggesager i en lokalplan. Det vurderes, at GV har mulighed for at anmode om at blive orienteret, hvis der bliver lavet naboorientering ved dispensation, jf. planlovens §20.

Lokalplanen sætter begrænsninger for skilte til husbetegnelse, jf. §7.4.1. Det er ikke lokalplanen, der angiver hvilke skilte der må opsættes langs med en privat fællesvej. Det er privatvejsloven, Lov om private fællesveje.

Vejmyndigheden har ikke godkendt opsætningen af alle de udpegede skilte. Hvis borgeren ønsker at klage over opsætningen af skiltene, skal der fremsendes en klage til teknikogmiljo@varde.dk. Vejmyndigheden vil derefter tage sig af sagen.

Det vurderes ikke nødvendigt at ændre bestemmelse §7.4.1.

Afledte justeringer:

§1 præciseres, således at de bevaringsværdige bygninger sikres.

Bilag 9 har fået en simplere opsætning, således tekst og billeder står på samme side.