



## **Fastlæggelse af niveauplan, Gyvelvej 61, Henne**

**Sagsnummer:** 19/244

**Init:** anvo

**Åben sag**

### **Sagsfremstilling**

Varde Kommune har modtaget ansøgning om byggetilladelse til opførelse af nyt sommerhus på ejendommen Gyvelvej 61, Henne.

Der ansøges om at opføre et 165 m<sup>2</sup> sommerhus med 39 m<sup>2</sup> udnyttet tagetage og 117 m<sup>2</sup> kælder samt 8 m<sup>2</sup> overdækket areal i stueplan og 20 m<sup>2</sup> overdækket areal/altan i tagetagen. Derudover opføres 10 m<sup>2</sup> udhus som kan opføres uden byggetilladelse.

Sommerhuset opføres med stråtag og facade af vandskurede mursten.

Der er søgt om og meddelt nedrivningstilladelse til nedrivning af det eksisterende sommerhus.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 07.02.L02 – Sommerhusområderne ved Henne Strand. Der er ikke søgt om dispensation fra lokalplanen eller bygningsreglement BR18.

I forbindelse med byggetilladelsen skal der fastlægges et niveauplan for sommerhuset, jf. BR18 § 456 og lokalplanens bilag A. I henhold til lokalplanens § 6.07 skal ny bebyggelse placeres, så terrænregulering minimeres, og den må ikke placeres på klittoppe. Ny bebyggelse skal placeres med udgangspunkt i det for grunden fastlagte niveauplan, jf. principperne i Bilag A.

Ansøger har foreslået, at niveauplanet fastlægges i kote 14,5 (DVR 90). Det foreslåede niveauplan er den gennemsnitlige terrænkote for det område på grunden, hvor sommerhuset er placeret.

Der er foretaget partshøring af ejerne af de omkringliggende ejendomme. Der er indkommet bemærkninger fra flere naboer og fra grundejerforeningen. Grundejerforeningen er ikke part i sagen, men er orienteret om partshøringen. Derudover er der indkommet bemærkninger fra ejere af sommerhuset på Slåenvej 8, Henne, som ligger mere end 130 m væk og er placeret omkring kote 17,5. Bemærkningerne fra grundejerforeningen og ejer af Slåenvej 8 er medtaget i den samlede oversigt over bemærkninger.

Flere af naboerne anfører, at sommerhuset er et af de ældste sommerhuse i området og bør bevares. Naboen lige øst for sommerhuset mener, at sommerhuset vil medføre indbliksgener og skyggevirksomheder på deres ejendom. En tredje nabo mener ikke, at der tages hensyn til klitlandskabet og de kulturhistoriske værdier, og mener, at sommerhuset bør placeres med niveauplan i terrænkote ved det eksisterende sommerhus.

Ejers repræsentant har fremsendt kommentarer til de fremsendte bemærkninger. Det fremføres, at det eksisterende sommerhus ikke er bevaringsværdigt, og at byggeriet med stråtag ikke skiller sig ud fra byggestilen i området. Desuden gøres opmærksom på, at sommerhuset opfylder lokalplanens krav til bebyggelsens ydre fremtræden, herunder materialevalg. Det anføres yderligere, at lokalplanens formål om størst mulig hensyntagen til klitlandskabet, kysten og kulturhistoriske værdier netop er udmøntet i de detaljerede krav i lokalplanens bestemmelser, som byggeriet overholder.



### **Forvaltningens vurdering**

Det areal på grunden, der ikke hidtil har været bebygget eller indgået som terrasse, er let kuperet, og i den sydøstlige del af grunden stiger terrænet mod en mindre klittop, der ligger på naboejendommen. I området er sommerhusene og opholdsarealer generelt placeret på plateauer i forskellige niveauer i det kuperede terræn.

Omkring det hidtidige sommerhus er terrænkoten ca. 14,0. Det ansøgte sommerhus er større end det hidtidige, og det areal, der bygges på, stiger til omkring kote 15,0-15,3. Et niveauplan på kote 14,5 er beregnet ud fra et gennemsnit af koterne omkring det ansøgte sommerhus.

Terrænet ved nabosommerhuset mod øst (Gyvelvej 59) er omkring kote 15,0. På naboejendommen mod syd (Gyvelvej 63) er terrænkoten omkring sommerhuset ca. kote 11,00. På naboejendommen mod nord (Gyvelvej 57), som ligger på den anden side af en indkørsel, er terrænet ved sommerhuset ca. kote 12,5.

Den ansøgte bebyggelse er placeret mindst 5 m fra skel. Der foretages terrænregulering på +/-0,5 m i forhold til niveauplanet. Terrænreguleringer foretages indenfor nærzonen og udføres, så de ikke påvirker terrænforhold omkring naboskel.

I henhold til lokalplanen må der indenfor nærzonen foretages terrænregulering på +/-0,5 m i forhold til niveauplanet. Byggeriet og den viste terrænregulering udføres indenfor lokalplanens bestemmelser, og de forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, ligger indenfor byggeretten i henhold til bygningsreglement BR18.

I forhold til indbliksgener er der i tagetagen vinduespartier i gavlene mod vest og mod øst. Der er ikke andre vinduer i tagfladen. Der er et udvendigt opholdsareal i tagetagen mod vest. Gavlen mod øst vender mod naboejendommen. Sommerhuset er placeret ca. 6 m fra naboskel. Med hensyn til skyggevirkning er højden på 6,5 m for det ansøgte sommerhus målt fra niveauplanet i kote 14,5. Nabosommerhuset er placeret omkring kote 15,0. Forvaltningen vurderer ud fra disse forhold, at det ansøgte byggeri ikke medfører utilfredsstillende lysforhold på naboejendom eller væsentlige indbliksgener mod naboejendommen.

Forvaltningen vurderer samlet, at det foreslåede niveauplan tager hensyn til de tilstødende ejendomme.

### **Konsekvens i forhold til visionen**

Ingen

### **Retsgrundlag**

Lokalplan 07.02.L02 – Sommerhusområderne ved Henne Strand

### **Økonomi**

Ingen

### **Høring**

Ingen

### **Anbefaling**

Forvaltningen anbefaler,  
**at** niveauplanet godkendes i kote 14,5 (DVR).



**Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 06-06-2019**

Anbefalingen besluttede, at niveauplanet godkendes i kote 14,0.

Fraværende:  
Anders Linde

**Bilagsliste**

1 - 3002324	Åben	Bilag til sagsfremstilling - Bemærkninger fra ejers repræsentant - Gyvelvej 61 Henne	(82447/19)	(H)
2 - 2985136	Åben	Byggesag - Samlede hørings svar - Gyvelvej 61 Henne	(72640/19)	(H)
3 - 2965699	Åben	Byggesag - Bilag til partshøring - Gyvelvej 61 Henne	(61678/19)	(H)