

Varde Kommune
Bytoften 2
6800 Varde

Varde, den 13. juni 2019
J.nr. 20191078\reb

Ansøgning om udstykning af matr.nr. 1ahy og 1ahz Henne by, Henne

På vegne af lodsejere og potentielle købere af matr. nr. 1ahy og 1ahz Henne by, Henne beliggende Porsevej 27 og 31, 6854 Henne ansøges hermed om principiel tilladelse til at udstykke dele af begge grunde til én ny grund.

Grunden

Matr. nr. 1ahy har et registreret areal på 2056 m² og matr. nr. 1ahz har et registreret areal på 2515 m². Begge grunde er beliggende i sommerhusområde og er omfattet af lokalplan 07.02.L02 i delområde III.

Projektet

Der vedlægges forslag til udstykning. Der ønskes udstykket én ny grund med dele af de to matrikler, således der opstår 3 grunde på hver godt 1.500 m² som påkrævet i lokalplanens § 4.01. Den nye grund skal anvende den eksisterende overkørsel til Porsevej i lighed de eksisterende forhold på stedet. Som illustreret med gult kan der placeres et sommerhusbyggeri på del nr. 3 uden at overskride kravene til maksimal terrænregulering til byggeri eller vej i lokalplanen.

Lokalplanens § 4 vedrørende udstykning forlanger, at grundene skal være min. 1.500 m². Herudover kan udstykning kun finde sted når principperne for terrænregulering i lokalplanens bilag A kan overholdes. Dette må fortolkes således, at der i forbindelse med ønsker om udstykning af en ny grund, skal foreligge dokumentation for, at der kan opføres byggeri på den nye grund uden af overskride den tilladte maksimale terrænregulering på +/- 0,5 meter i nærzonen omkring et byggeri.

På vedlagte bilag er udarbejdet et forslag til udstykning, hvor det anvises, at der kan etableres et ca. 8 x 12 meter felt i kote 9.5 uden at terrænregulere mere end de tilladte +/- 0.5 meter. Der er heller ikke tale om byggeri på en klittop, da byggeriet er holdt så lavt som muligt på den nye grund, hvor klittoppen er 3-3,5 meter højere i kote ca. 12,5-13,00.

En eventuel vurdering af byggeriets placering og fastlæggelse af niveauplan og andre forhold beskrevet i lokalplanens bilag A, skal således ikke lægges til grund ved vurdering af muligheden for udstykning, men skal behandles i forbindelse med en kommende byggesagsbehandling. Det kan fremhæves at et byggeri i forskudt plan kan gøre behovet for terrænregulering endnu mindre.

Den nuværende bebyggelse på 1ahz er stråtækt og en udstykning vil derfor kræve at kommunen giver tilladelse til at indkørslen til det nye byggeri vil være 5-10 meter fra det stråtækte hus. Det er naturligvis muligt at tinglyse byggeretsligt skel, hvis det ønskes, men da der er tale om en koteletgrund er det nok ikke relevant, da der



alligevel ikke vil kunne bygges på den 5 meter brede indkørsel. Ud fra et brandspredningsmæssigt hensyn virker det ubetænkeligt at etablere indkørsel til anden grund 5-10 meter fra det stråttækte byggeri.

Det bemærkes yderligere, at husnummer 29 mangler i rækken, hvilket taler for at myndighederne tidligere har forventet, at der ville komme yderligere et sommerhus hvor der nu ønskes udstykket.

Ansøgningen

Der anmodes om en principiel tilladelse til udstykning. Der vil blive sendt en egentlig matrikulær sag til godkendelse snarest muligt efter en principiel godkendelse er givet.

Såfremt Varde Kommune ønsker det, er køberne indstillet på at tinglyse en vejretsdeklaration, der sikrer at både 1ahy og 1ahx fortsat kan anvende deres eksisterende anlagte indkørsler over 1ahz i stedet for selvstændige overkørsler til Porsevej som oprindeligt har meningen i den oprindelige udstykning. På denne måde kan det sikres at der ikke kommer flere overkørsler til Porsevej end højst nødvendigt.

Med venlig hilsen



Rasmus Elmann Berentzen
Landinspektør
76 52 11 09 - 29 26 93 31 -reb@landsyd.dk





del 3, 4 og 5 samlet
ca. 1501 m²

ca. 1553 m²
heraf vej 51 m²

ca. 1504 m²

Udstykningsplan og potentiel terrænregulering til byggeri

LandSyd LandSyd I/S, Varde
 LANDINSPEKTØRER Nordre Boulevard 93, 6800 Varde
 75 22 01 44
 varde@landsyd.dk

20191078/reb, Varde 12-juni-2019

0m 6 12 18 24 30

Matrikelkort(kilde - Geodatastyrelsen), DDOLand(COWI)