

Varde Kommune  
Teknik og Miljø  
Att. Ane Volf  
Bytoften 2  
6800 Varde

Mailbrev: [anvo@varde.dk](mailto:anvo@varde.dk)

Dato:                   J.nr.  
05.08.2019           687-001

**Vedr. Deres j.nr. 11611/19 sags nr. 19/244 tilladelse til opførelse af sommerhus på Gyvelvej 61, 6854 Henne, matr. nr. 1lh Henne By, Henne**

I ovennævnte sag har mine klienter modtaget høringsbrev af 4. juli.

I den anledning anmoder jeg om et møde, med henblik på at få lejlighed til at drøfte den fremkomne - noget overraskende - indstilling fra udvalget.

Den varslede afgørelse er juridisk uholdbar i forhold til den gældende lokalplan jf. nedenstående juridiske redegørelse, men det afgørende er imidlertid efter min opfattelse:

1. At tilkendegivelsen - hvis den følges - vil lægge en linje, som fremover vil medføre en helt vilkårlig forskelsbehandling af borgerne, ligesom den er helt i strid med den sædvanlige praksis for fastlæggelse niveauplan.
2. At den bygger på en fejlagtig opfattelse af koten for den eksisterende bygning.

Ad 1.

Mine klienter anerkender fuldt ud, at det – til imødekommelse af ønsket om lavest mulig tagkote indenfor den hjemlede byggeret – er fastlagt, at bygninger skal placeres så lavt som muligt, og at man derfor skal fastlægge niveauplan i overensstemmelse med bilag A.

Det er ubestridt, at det ansøgte byggeri overholder disse bestemmelser, jf. også nedenstående juridiske redegørelse.

Den foreliggende varslingsbyggeri alene på, at man ønsker at fastholde terrænkoten, som den er omkring den eksisterende bygning.

Den eksisterende bygning dækker i nærværende sag et betydeligt mindre areal end det planlagte byggeri, og den er tilmed beliggende så nordligt, at den overskrider byggelinjerne.

Hvis mine klienter fuldt ud skal udnytte den byggeret, som i øvrigt tilkommer dem i.h.t. lokalplanen (og samtidig respektere byggelinjerne) så indebærer det, at den nye bygning på det nærmeste skal nedgraves i den ene ende.

Dette er i sig selv urimeligt, og i øvrigt i strid med sædvanlig praksis for fastlæggelse af niveauplan.

Hertil kommer, at selve det forhold, at man altså vil fastlægge koten ud fra en eksisterende bygning, indebærer, at der vil ske en vilkårlig forskelsbehandling.

Dette kan illustreres således.

Hvis den eksisterende bygning på mine klienters ejendom havde været af halv størrelse og ligget lige så nordligt som muligt, så ville den gennemsnitlige terrænkote omkring ejendommen have været mindre.

Hvis mine klienters ejendom havde været ubebygget, så kunne man have anvendt lokalplanens beregningsmodel, som ubestridt ville medføre den terrænkote som der er ansøgt om.

Der ses altså vidt forskellige resultater afhængigt af, om der er eller ikke er en eksisterende bygning, og om en bygning ejendom arealmæssigt er større eller mindre.

Jeg lægger til grund, at man ikke fra kommunens side ønsker at begrænse byggeretten arealmæssigt.

Den praksis, der nu er lagt, indebærer imidlertid, at borgere med ubebyggede grunde fuldt ud kan udnytte lokalplanens muligheder i relation til fastlæggelse af niveauplan, og derfor ikke behøver (delvist) at nedgrave deres ejendomme, mens borgere med bebyggede ejendomme helt og holdent er afhængige af eksisterende bygningers tilfældige størrelse og placering.

Jeg henstiller, at man genovervejer, om det er dette resultat, som man ønsker.

Ad 2:

Jeg vedlægger opmåling udfærdiget af LandSyd, som viser, at den eksisterende bygning ligger i kote 14,33. Det fremgår også af nævnte tegning, at terrænkoterne omkring den eksisterende bygning varierer fra 14,05 til 14,39. Mine klienter forstår derfor ikke hvorledes man kan komme frem til at den eksisterende terrænkote kun skulle være 14.00?

### Juridisk redegørelse:

Det ansøgte byggeri er i overensstemmelse med lokalplanen, og mine klienter har derfor et retskrav på godkendelse af det foreslåede niveauplan.

Begrundelse:

Der er i den gældende lokalplan fastlagt meget detaljerede og entydige bestemmelser om beregning af niveauplan.

Det fremgår af pkt. 6.04 at niveauplan skal fastlægges i overensstemmelse med principperne i bilag A.

Det fremgår af pkt. 6.07 første pkt. at ny bebyggelse skal placeres så terrænregulering minimeres, og også her henvises til bilag A.

I bilag A er det anført:

*”Med en for den enkelte grund fastlagt terrænkote/niveauplan som udgangspunkt reguleres den maksimale højde en bygning kan hæve sig over omgivne terræn”* (min understregning)

Af bilag A side 3 under afsnittet niveauplan, følger at man skal følge det princip som fremgår af tegningen, og det er under tegningen anført:

*”Princip for maksimal terrænregulering i nærzonen, der udgør arealet for en bygnings mulige placering”*

Nærzonen er i bilag A (jf. side 1) defineret som visse arealer indenfor den enkelte grund.

Det foreslåede niveauplan er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Ejendommen er ikke placeret på en klittop.

Den nærmeste klittop ligger udenfor ejendommen – syd for denne - og i kote 18.

Det planlagte byggeri er placeret – i overensstemmelse med planens pkt. 6.07 jf. bilag A side 2. Det planlagte byggeri placeres nemlig lavest muligt på grunden.

Der henvises til tidligere fremsendt tegning A1 udfærdiget den 24. august 2018 af LandSyd.

Det fremgår heraf at terrænet stiger fra nord mod syd, og at byggeriet er placeret så langt mod nord som det er muligt, når der samtidig skal tages hensyn til 5 m. bygge-  
linjer.

Ud fra denne forudsætning er der beregnet et niveauplan i kote 14.50.

Det bemærkes, at den eksisterende bygning overskrider byggelinjen, og derfor er det nødvendigt at rykke byggeriet en smule sydpå, hvorved koten således bliver 14,50.

Det ansøgte byggeri er således i overensstemmelse med lokalplanen, og mine klienter har derfor et retskrav på godkendelse af det foreslåede niveauplan.

Det bemærkes i den forbindelse, at BR 18 § 456 ikke gælder, når der – som i nærværende lokalplan jf. ovenfor - er fastlagt meget detaljerede regler om samme forhold. Jeg henviser herved til byggelov § 8 stk. 4 og § 9 stk. 2.

Med venlig hilsen

Hans Haages  
Adv. (H)  
Tlf. 22 86 05 00  
[advokat@hans-haages.dk](mailto:advokat@hans-haages.dk)  
[www.miljøretiøjenhøjde.dk](http://www.miljøretiøjenhøjde.dk)



## Ane Volf

---

**Fra:** Hans Haages <advokat@hans-haages.dk>  
**Sendt:** 26. august 2019 16:15  
**Til:** Ane Volf  
**Cc:** Connie Astrup-Larsen; reb@landsyd.dk; bdy@bdy.dk  
**Emne:** 2019-08-26.687-001.mail med projektkorrektion  
**Vedhæftede filer:** 2019-08-05.687-001.svar på høringsbrev fra Varde Kommune.pdf;  
2019-08-25.687-001.opmåling fra LandSyd eksisterende terræn.pdf

Varde Kommune  
Att. Ane Volf  
c.c. Connie Astrup-Larsen  
c.c. LandSyd  
c.c. arkitekt Bent Dyreborg

vedr. Deres j.nr. 11611/19 sags nr. 19/244 tilladelse til opførelse af sommerhus på Gyvel-vej 61, 6854 Henne, matr. nr. 1lh Henne By, Henne

Under henvisning til vores telefonsamtale d.d. og i forlængelse af mit vedhæftede høringsbrev vender jeg tilbage med følgende projektkorrektion.

Jeg henviser til opmåling fra LandSyd.

Vi fastholder niveauplan 14,50 i den forstand at kiphøjde vil blive beregnet herudfra, men vi hæver gulvhøjde 8 cm., således at bygningen i sig selv bliver 8 cm. Lavere.

Der bliver derfor ikke behov for terrænregulering på – 0,58 i sydøstligt hjørne.

Terrænreguleringen i det sydøstlige hjørne vil kun blive 0,50 m. hvilket ligger indenfor rammerne i lokalplanen.

Vi imødeser herefter udvalgte afgørelse og i den forbindelse skal jeg venligst forespørge hvornår udvalgsrådet afholdes.

Med venlig hilsen

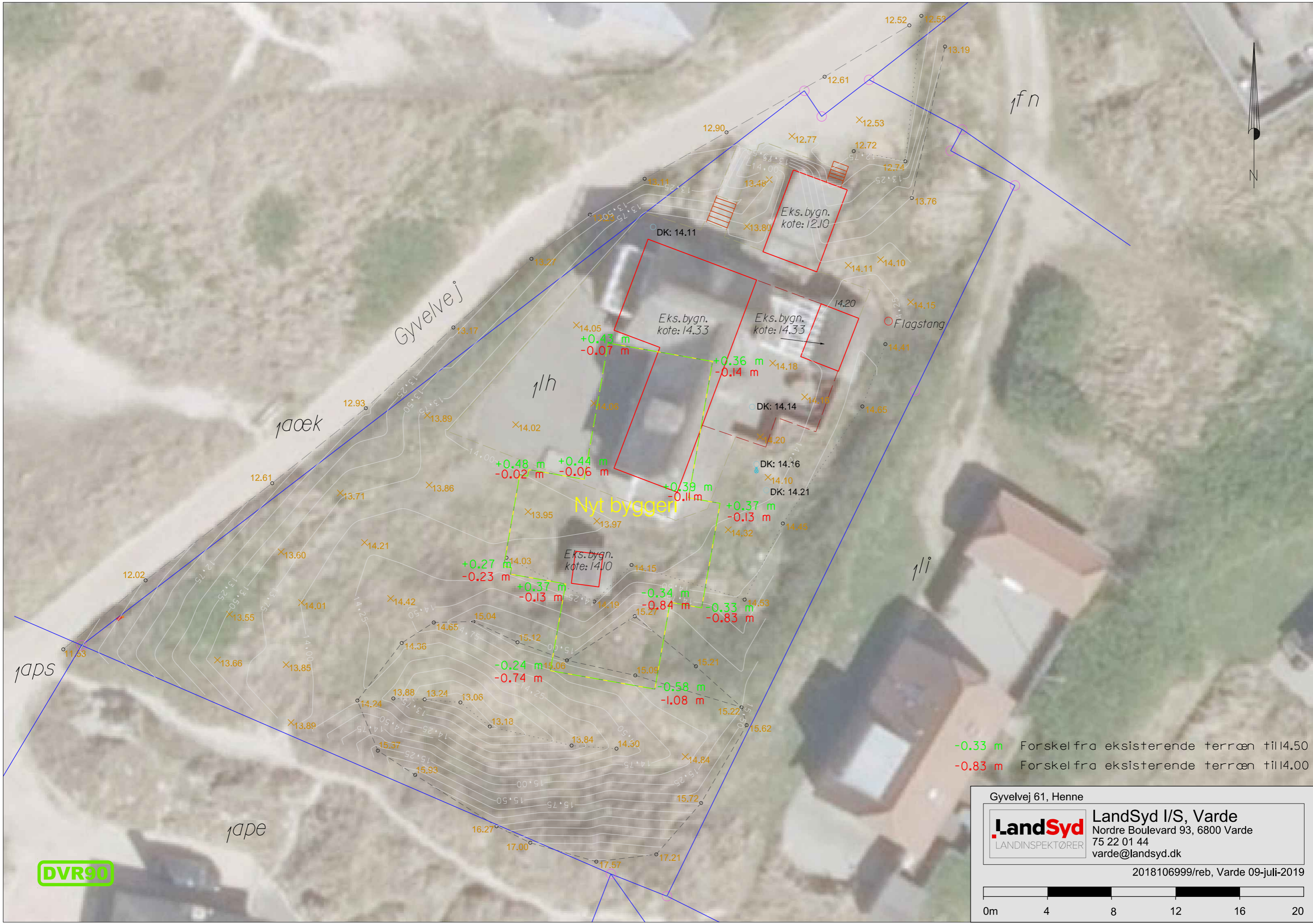
Hans Haages  
Adv. (H)  
22 86 05 00

Miljøret i Øjenhøjde Advokatfirma ApS  
Cvr. Nr. 32298109  
Pantheonsgade 10, 1. sal  
5000 Odense C  
Tlf. 22 86 05 00

---

[advokat@hans-haages.dk](mailto:advokat@hans-haages.dk)





-0.33 m Forskel fra eksisterende terræn til 14.50  
 -0.83 m Forskel fra eksisterende terræn til 14.00

DVR90

Gyvelvej 61, Henne

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

2018106999/reb, Varde 09-juli-2019

Matrikelkort(kilde - Geodatastyrelsen), DDOLand(COWI)