

## Ansøgers kommentarer til naboindsigelsen

Land, By og Kultur Byg og Miljø Ringkøbing-Skjern Kommune

Bjerregaard, 5. november 2023

### Kommentarer til indsigelse i sagnr. 22-021266

Vi, xxx og yyy, ejere af Jeppesvej 10, 6960 Hvide Sande har ansøgt om landzonetilladelse til udskiftet af eksisterende hytter på Jeppesvej 10. I forbindelse med ansøgningen har der været nabohøring. Der er kommet en enkelt indsigelse fra den ene nabo, ZZZ, Sdr. Klit vej 165. Hermed kommer vi først med en overordnet kommentar til indsigelsen, og senere går vi i dybden med hver enkelt kommentar.

### Overordnede kommentar

Naboerne udtrykker bekymring for "en glidebane, som tilsyneladende finder sted", samt projektet i sig selv.

Vi, xxx og yyy, overtog Jeppesvej 10 i starten af 2022 efter yyys far, som tidligere ejede matriklen med dertilhørende hytter. Den tidligere ejer fik tilladelse fra Ringkøbing Amskommune til at udskifte de oprindelige 16 hytter med i alt otte nye, større hytter i 1978 og 1986. Naboerne stiller spørgsmål ved hytternes tilladelse, og om Ringkøbing Skjern Kommune har denne tilladelse. Tilladelserne er både sendt til kommunen, Kystdirektoratet samt Plan- og Landdistriktsstyrelsen i forbindelse med ansøgning. Tilladelserne er vedlagt i bilag 1 og 2.

Den tidligere ejer er vokset op på matriklen siden 1953, og er i dag en ældre herre, der ikke kender nutidens love og regler. Han har i alle årene vedligeholdt havnen og hytterne, så området var attraktivt for både gæster og lokale.

I 2010 gav den tidligere ejer tilladelse til at Ringkøbing-Skjern Kommune opsatte 3 shelters ved havnen, således området kunne åbnes op for gæster, der ønskede naturnær overnatning. I aftalen med Ringkøbing Skjern Kommune forpligtede han sig til at vedligeholde havnen, således græsset blev slået. Derfor har han i bedste mening foretaget udbygning af redskabsskuret i 2020, så det kunne rumme en havetraktor, således han kunne vedligeholde græsset ved shelterpladsen. Tidligere ejer havde ikke søgt om tilladelse til udvidelsen, men den har vi, xxx og yyy efterfølgende søgt om og fået lovliggjort ved Kystdirektoratet i september 2023.

Vores arbejde og intention med matriklen er **ikke** at det bliver en glidebane –men at alt udvikling i området vil foregå efter reglerne med hensyn til naturen i en afbalanceret afvejning af beskyttelse og benyttelse.

Når naboerne henviser til, at der har været fester og høj musik, så har det udelukkende været sheltergæster, der har støjet. I de tilfælde hvor den tidligere ejer blev gjort opmærksom på problemet, har den tidligere ejer været nede og bede gæsterne om at dæmpe sig. Ligeledes fik den tidligere ejer skrevet en klausul i driftsaftalen med Ringkøbing-Skjern Kommune, at han havde lov til at smide gæster væk fra shelterområdet, hvis de lavede ballade eller blev ved med at støje. Den tidligere ejer har ikke på noget tidspunkt været nødsaget til at smide sheltergæster væk. Hverken vi eller den tidligere ejer har ikke på noget tidspunkt fået klager om fest eller høj musik fra naboerne.

At naboerne har indsigelser mod projektet i sig selv, anser vi som en frygt for øget belastning på området. De nye hytter vil ikke have plads til flere personer, end der er tilladelse til i dag.

Kystdirektoratet har vurderet sagen i deres dispensation til nye hytter samt ny servicebygning, og de vurderer *ikke* der vil ske en øget belastning af området.

At hytterne gøres større er på grund af isolering af hytterne, samt til toilet og bad således de lever op til nutidens krav fra både gæster og bygningsreglement.

### **Uddybende kommentarer**

*Ad 1.*

*Denne naboorientering giver os anledning til at udtrykke undring over tre forhold, som netop giver os anledning til at påpege, at hytteprojektet synes at kunne blive en glidebane:*

*Umiddelbart ved siden af de tre sheltere, er der for nylig opført et såkaldt – ifølge skiltet på muren – "Havnekontor". Der er tale om et lille sommerhus i to etager, som når man går forbi, kan konstatere indeholder kogeplade, køleskab, gasovn og på øverste etage, soveplads.*

*Huset er delvist opført, hvor der tidligere har ligget et skur til fiskeredskaber jf. bilag (fotos). Som det fremgår, er "Havnekontoret" betydeligt større, dels grundareal, dels i kraft af en cement-rampe foran huset, dels i kraft af en terrasse omkranset af plankeværk bag huset, og som grænser op til vores skel.*

*Derudover er anden salen opført med høj rejsning. Det tidligere skur var alene i ét niveau, og med fladt tag. Det nye, høje tag kan vi se dels fra vores stue og terrasse, dels kan det ses helt nede fra landevejen. 1. salen er havværts udstyret med et vindue, hvorfra man overskuer vores grund herunder den gryde, der ligger umiddelbart på den anden side af klitten og som tidligere lå ugenert. Det undrer os, at der ikke har været nabohøring i forbindelse med denne betydelige udvidelse.*

### **Kommentar:**

Tidligere ejer udvidede i 2020 redskabsskuret, idet han havde brug for opbevaring til sin havetraktor. Cementrampen var tilføjet for at kunne køre havetraktoren ind på plads. Havetraktoren benyttes til at vedligeholde havneområdet samt shelterpladsen jf. driftsaftalen med Ringkøbing-Skjern Kommune.



Billede af opbevaring af havetraktor

At bygningen hedder "havnekontoret" er blot et navn, og ikke en funktion af bygningen. Bygningen bliver stadig brugt til opbevaring. Der står et gammelt køleskab og en gammel kogeplade derinde, er udelukkende til opbevaring, hvis et af køleskabene eller kogepladerne i hytterne skulle gå i stykker. Bygningen bliver ligeledes brugt til opbevaring af fiskegarn, -net og bøjer, samt en jagtpram. Jagtprammen bruges af nuværende ejer til at gå på andejagt på Ringkøbing Fjord.

Bygningen er med høj rejsning, idet den tidligere ønskede at genopføre gammel kulturarv fra Holmsland Klit med de små fiskerhytter, der stadig står i Tyskerhavnen i Hvide Sande i dag. Den såkaldte "etage" er en hems, hvor der ligger to madrasser. Bygningen har aldrig været brugt til overnatning eller længerevarende ophold. Ejeren har en enkelt gang benyttet sig af at hvile sig på madrassen efter tidlig andejagt.

Den tidligere ejer skulle have søgt om dispensation, dengang han ombyggede bygningen, men var ikke klar over reglerne. Derfor har vi nu søgt og fået dispensation til lovliggørelse af bygningen jf.

Kystdirektoratets afgørelse 23/07402-2 (bilag 3)

*Lige neden for den eksisterende servicebygning er der ligeledes for nylig opført en bygning benævnt med skilt "Æ hus", med en lille "veranda"/anløbsbro med lille vindmølle og flagstang. I forbindelse med opførelse af denne bygning har der heller ikke været nabohøring, hvilket vi ligeledes undrer os over.*

**Kommentar:**

Dette er ikke korrekt.

Det lille skur har eksisteret i hvert fald siden 1958, som vises på nedenstående billede. Der blev sat nyt udvendig træbeklædning på, da det andet var råddent. Den lille vindmølle er for til for at pumpe vand op ad bådene efter regnvejr. Flagstangen er for at vise fiskerne hvilken vej vinden blæser. Hvis det ikke er lovligt at opstille en flagstang og en vejrmølle, kan det sagtens pilles ned igen. Det var udelukkende til sikkerhed for fiskerne.



Billede fra Jeppesvej 10 fra 1958, gul cirkel markerer "Æ hus" som ligger i bunden af havnen, præcis som i dag.

*Derudover undrer vi os over, at noget af arealet vest for den eksisterende servicebygning anvendes som campingplads, det er der os bekendt ikke givet tilladelse til, eller hvis der er, er vi ikke blevet hørt i den sag heller. Aktuelt står der en stor, tysk indregistreret campingvogn, med fortelt, ligesom der er opsat stander med strømstik til mobilehomes, der jævnligt ses på pladsen.*

**Kommentar:**

Den tidligere ejer har ladet sin gode ven parkere sin campingvogn på pladsen. Efter dialog med kommunen i september måned, er denne campingvogn dog blevet flyttet (se nedenstående billede). Der er samtidig, i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommune, blevet opsat bomme for at forhindre campingvogne og mobile homes camperer på matriklen. Bommene har samtidig medført færre trafikgener.



Billede af grund, hvor campingvogn stod. Den er nu fjernet.

*Endelig vil vi påpege, at der skråt oven for "Havnekontoret" i klitten, der ligger på vores side af skellet, er nedgravet stolper og opsat bænk.*

**Kommentar:**

Ifølge tidligere ejer har der i mere end 30 år været en bænk på dette sted, som i sin tid blev opsat af grundejerforeningen. Idet den tidligere ejer opdagede at den gamle bænk var mørnet, opsatte han en ny plade. Den tidligere ejer er aldrig blevet gjort opmærksom på, at bænken har været et problem for naboerne. Den nye plade sidder ikke fast og kan nemt fjernes [den er efterfølgende blevet fjernet af tidligere ejer].

Billedet forneden viser at bænken i skellet er blevet fjernet



## Ad 2.

*Der gøres indledningsvist opmærksom på, at de eksisterende hytter i forvejen er en udvidelse, af tidligere, mindre hytter. Der blev ved denne tidligere udskiftning, så vidt vi husker, ikke foretaget naboorientering fra Holmslands Kommunes side. Ringkøbing- Skjern Kommune ligger formentlig inde med ansøgning, om den daværende udvidelse, og med en godkendelse fra myndighederne?*

### **Kommentar:**

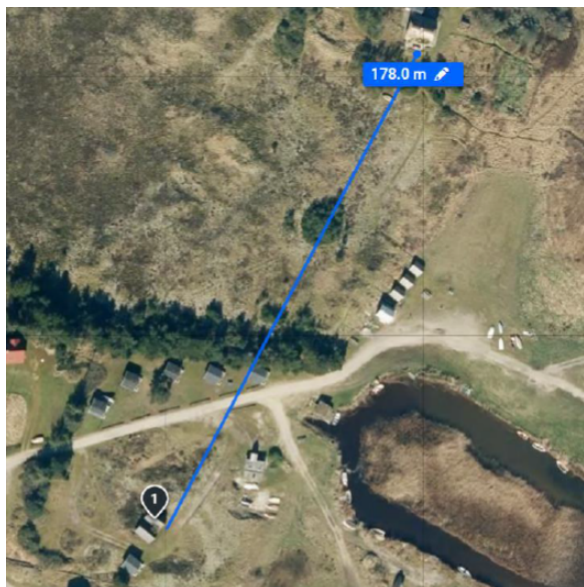
Udvidelsen skete efter jf. tilladelsen fra Ringkøbing Amtskommune i 1986 med journalnummer 8 - 7 0 - 1 2 - 6 5 9 - 8 0 2 - 7 7 (se vedhæftede bilag 1 og 2).

*En genudskiftning af hytterne jf. ansøgte projekt, betyder jf. vedlagte tegninger, at højden forøges med ca. 1 meter og med tilsyneladende velux-vinduer i den høje rejsning. Betyder det, at der vil blive indrettet hems med to ekstra sovepladser? Det fremgår ikke af tegning. I givet fald vil det betyde yderligere trafik og endnu flere mennesker omkring. Og fra veluxvinduerne vil man kunne se ind over vores areal, hvorfor det vil give umiddelbare indblikgener. Derudover fremgår det tilsyneladende på tegningen, at der skal opsættes skorstene på hytterne. Det vil umiddelbart give røggener ind over skel.*

### **Kommentar:**

Der vil formodentligt blive opført en mindre hems til opbevaring af bagage. Eksisterende hytter er godkendt til 4 personer, så derfor vil nye hytter ikke betyde yderligere trafik. Samtlige velux-vinduerne vender mod syd, og man vil derfor ikke kunne kigge til naboernes areal, der vender mod nord. Bemærk at det 4 meter høje og 6 meter brede læbælte i forvejen adskiller de to matrikler og der derfor aldrig kan komme kig til naboernes ejendom uanset størrelse og placering af vinduer.

Der vil kun opsættes skorstene på to af hytterne, idet der ikke er plads i de mindre hytter. Jf. brændeovnsbekendtgørelsen og BR18 fremgår det at der fra skorsten til naboskel skal mindst være 2 meter, i sommerhusområder er det 5 meter. På nedenstående satellitfoto aflæses at afstanden fra hytterne med skorsten til naboernes hus er 178 m (58 meter til skel). Røgen skal ligeledes også passere en række fyrretræer, før den når naboernes sommerhus. Vi formoder at røggenerne vil være meget begrænsede.



*Med hensyn til omdannelse af eksisterende servicebygning, synes der de facto at ske en udvidelse i grundareal, bl.a. på grund af planlagte terrasse, som er en ny-udvidelse.*

**Kommentar:**

Bemærk at servicebygningen ikke udvides, ja der er givet dispensation til at lave en terrasse. jf. Kystdirektoratets afgørelse J.nr. 23/03881-2, maj 2023.

*Projektet vil give øget trafik på Jeppesvej og på tilknyttede arealer. Vi oplever i forvejen løbere og personer der lufter hunde, både med og uden line inde på vores areal og umiddelbart forbi vores terrasse. Samtidig bliver der spillet høj musik og holdt fest, en større fællesterasse vil appellere yderligere til dette. Alt det frygter vi bliver forøget med udvidelserne.*

**Kommentar:**

Vi nysgerrige på, hvilke tilknyttede arealer naboerne henviser til? Jf. servitutter fra 1960'erne til 1980'erne har alle ejere og lejere af sommerhuse på Bilbergsvej færdselsret til havneområdet, og må færdes på vores matrikel på trods af at det er et privat område. Vi kan derfor ikke forhindre at folk fra sommerhusene kommer på vores matrikel. Hverken vi eller tidligere ejer har haft klager fra naboerne om, at der går folk på deres matrikel.

Jf. Naturbeskyttelsesloven §22 kan vi ikke forhindre færdsel til fods ved kyststrækninger og strandbredder, ej heller hvis matriklen er privatejet, det der skal være åben adgang til de danske kyster.

Tidligere ejer er i enkelte tilfælde blevet gjort opmærksom af hyttegæster på, at der blev holdt fest på shelterpladsen. Den tidligere ejer har de pågældende gange bedt sheltergæsterne om at holde sig dæmpet. Hverken vi eller den tidligere ejer har på noget tidspunkt fået klage fra naboerne.

Det er vores forventning, at den kommende målgruppe til vores hytter er voksne par uden børn. Vi forventer derfor ikke der bliver holdt store fester på den nye træterrasse, men som et led i driften af hytterne, vil der naturligvis blive holdt øje med gæsterne og eventuelle forstyrrelser.