

Til husejerne i boligområdet Sletten

Team Natur og Park
Toften 2
6818 Årre

Tlf. 79946800
Fax

www.vardekommune.dk
vardekommune@varde.dk

Hæk placering på boligområdet Sletten

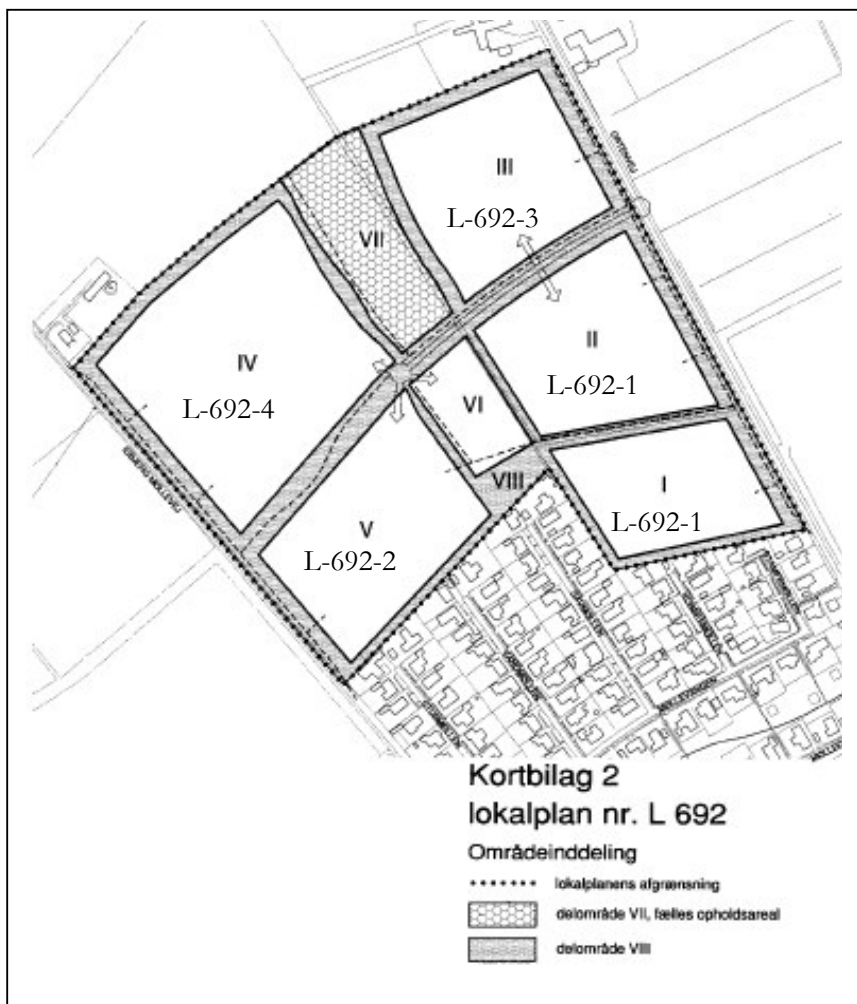
Varde Kommune er blevet gjort opmærksom på, at der i boligområdet Sletten har været tvivl om tolkningen af lokalplanerne med hensyn til placering af hække, samt indretning af forhaver hos flere af lodsejerne. Det drejer sig primært om udstykning af etape 3 omfattet af lokalplan L 692-3.

Området Sletten er omfattet af en rammelokalplan L 692, der fastlægger de overordnede rammer og principper for udbygning af området. Der er desuden fire detallokalplaner L 692-1, L 692-2, L 692-3 og L 692-4, der dækker hver sin etape.

27. februar 2009

Sara S. Termansen
Direkte tlf. 79947427
sste@varde.dk

Journalnr.
Dok. nr. 511221
Sagsnr. 497991



Formålet med lokalplanerne for Sletten har været:

I alle lokalplanerne, for området Sletten, er der i lokalplanernes paragrafdel, der er bindende for grundejere, retningslinier for placering af hegn imellem to grunde og ud mod fællesarealer. *Der skal etableres levende hegn i form af bøgebække mod grønne områder/fællesarealer. Hækkene skal placeres 0,4 m inden for skel. Alle hækkene skal fremstå i en højde på 1,8 m. Det gælder for alle lokalplanerne, at hegn mellem parcellerne skal etableres som levnede hegn. Er der enighed blandt grundejerne, kan der tillades fast hegn af træ mellem to grunde.*

I det følgende gennemgås lokalplanernes bestemmelser vedrørende de ubebyggede arealer, samt forvaltningens fortolkning af disse bestemmelser.

Det fremgår af ovennævnte lokalplan vedrørende ubebyggede arealer § 8.04 at:

Der må ikke placeres hæk nærmere end 2,5 meter fra vejskel.

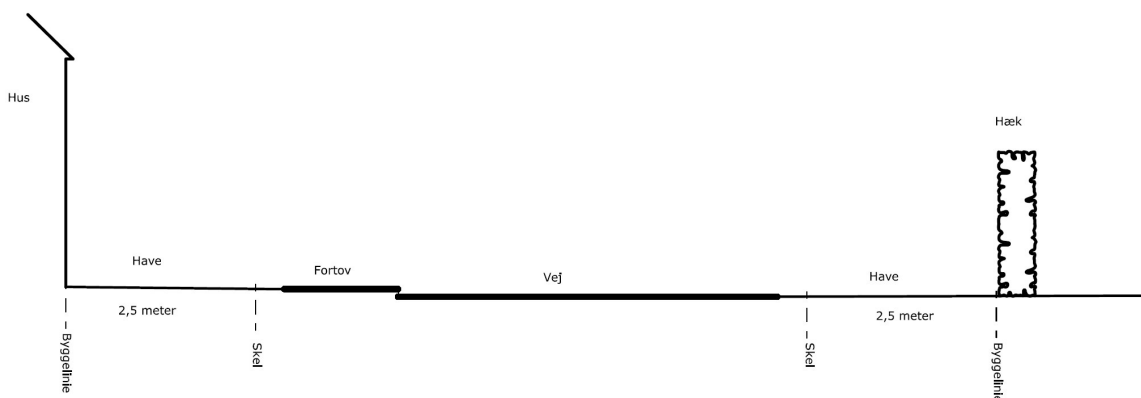
Lokalplan L 692-3 og L 962-4, omfatter etape 3 og 4

I Lokalplan L 696-3 og L 696-4 der gælder for 3 og 4 etape er retningslinierne for arealer ved vejskel:

§ 8.03 *"Arealet mellem vejskel og byggelinie må kun anlægges og benyttes som grøn have med prydbuske og træer."*

Prydbuske defineres som uklippede buske. Det er derfor ikke tilladt at etablere hæk i arealet mellem vejskel og byggelinie. I rammelokalplanen nr. L 692 fastlægges byggelinie til 2,5m fra skel.

Se tegning med hensyn til hvor en eventuel hæk kan placeres.



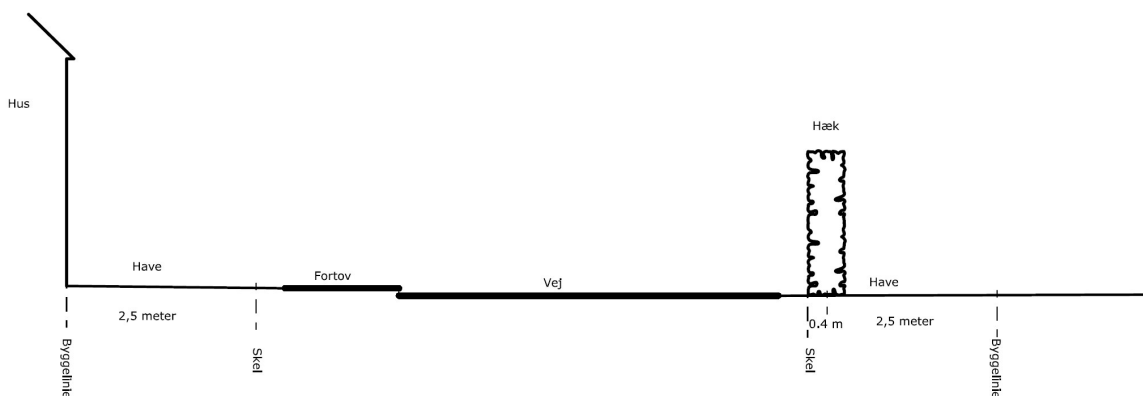
Lokalplan 692-2, omfatter etape 5

I Lokalplan L 692-2 er retningslinierne for arealer ved vejskel følgende: *"Arealet mellem vejskel og byggelinie må kun anlægges og benyttes som grøn have. Der kan plantes hæk, prydbuske og træer. Indgang og indkørselsarealer kan befæstes"*.

Her kan grundejeren plante hæk ud fra hegnslovens regler. Det vil sige 0,4 meter indenfor skel. I rammelokalplanen nr. L 692 fastlægges byggelinie til 2,5m fra skel.

Etape 5 er en kommunal udstykning, i den forbindelse er det blevet besluttet, at hækken må placeres 0,4 meter indenfor skel. Dette skyldes blandt andet, at vejprofilen i denne etappe er udformet anderledes, i forholde til de foregående etaper.

Se tegning med hensyn til hvor en eventuel hæk kan placeres.



Dispensation

Der kan i henhold til planloven ikke dispenseres fra en lokalplan såfremt dispensationen er i strid med lokalplanens principper. Principperne i en lokalplan er navnlig formålsbestemmelsen og de anvendelsesbestemmelser, der er fastlagt ud fra formålet, den planlagte struktur og fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Forvaltningen vurderer, at i udstykningerne omfattet af lokalplanerne L 692–3 (etape 3) og L 962–4 (etape 4), er bestemmelsen i § 8.03 "*Arealet mellem vejskel og byggelinie må kun anlægges og benyttes som grøn have med prydbuske og træer*" ikke hensigtsmæssig for hjørnegrunde omgivet af vej på to af siderne. Idet haven på disse grunde kan blive meget begrænset, hvis hækken placeres efter lokalplanens formulering.

Forvaltningen vurderer, at det ikke har været hensigten med lokalplanen og, at det ikke er i strid med lokalplanens principper, at fravige denne bestemmelse for så vidt angår den ene af grundens sider. Det vil derfor være muligt for ejerne, af de omtalte hjørnegrunde, at søge om dispensation fra lokalplanens § 8.03. En eventuel dispensation beror på en individuel vurdering af de enkelte sager.

Venlig hilsen

Sara S. Termansen
Landskabsarkitekt