



Dialogmøde

Sommerhusgrundejerforeninger

- Status på byggeaktivitet og
lovliggørelsessager i
sommerhusområderne

Varde
Kommune



Byggeri

- **Nyt bygningsreglement ca. 1.7.2018**
 - Nye (ekstra) dokumentationskrav
- **Stigning i byggeaktivitet**
- **Ressourcepres**
- **Tilført ressourcer**
- **Åben stilling i 3 mdr.**
- **Stigende sagsbehandlingstider**

Byggeri

	2017	2018	2019	2020	2021 Q1
Byggesager	1.180	1.354	1.579	1.645	544
Landzonetilladelser	155	157	128	152	39
Udstykningssager	266	299	298	303	81
BBR*	544	604	1903	1869	504
Klagesager	33	25	80	120	29

*BBR inkluderer ikke SKATS indberetninger i 2017 og 2018

Disse startede okt. 2017 og udgjorde 900-1.000 i 2018 og 2019

Vold og terrænsager er i over halvdelen af tilfælde indberettet af grundejerforeninger. Andre sager primært af enkelte grundejere.

Sommerhuslovliggørelsessager

- **Årsværk allokeret pr. 1.1.2020**
- **Budgetforliget allokerer alene til**
 - "Opfølgning på anmeldelser"
 - Ej en ressourceperson til andre formål
- **Forventer 30 afgørelser pr. år**
 - Løsningsdialog tager tid
 - Sjældent 100% medspillere
- **Årsværket udgøres af**
 - 5 personer – 2 x 2 dage pr. md.
 - Passer med høringer
 - Sikrer et robust set-up

Sommerhuslovliggørelsessager

	2019	2020	maj-21
Anmeldelser		60	16
Afgjort		35	10
Åbne	62	87	93

Klagetyper

Vold/terrænregulering	48%
Byggeri ift. BR/LP/dekl.	26%
Andet	8%
Beplantning/belægning	9%
Sti/hegn/adgangsvej	7%
Udstykning	1%
I alt	100%

Vold og terrænsager er i over halvdelen af tilfælde indberettet af grundejerforeninger. Andre sager primært af enkelte grundejere.

Lovliggørelsessager - resultat

- **Mange uberettigede klager**
 - Flere terrænklager dog fra før Blåvand lokalplanforslag
- **Fremadrettet forventes flere terrænklager at kræve fysisk lovliggørelse**
- **Vær sikker på at der er et forhold**
 - Spørg bygherre først
 - Er det bare fordi det er en byggeplads?

Lovliggørelsesmetode	
Forhold var lovligt	42%
Fysisk	42%
Privatretligt/anden myndighed	7%
Dispensation	4%
Planklagenævn	2%
Politianmeldelse	2%
I alt	100%

Lovliggørelsesproces (1)

Lovliggørelsestype

- Fysisk
- Retlig → dispensation

Dispensationer – hvad og hvornår

- Alle har ret til at søge om dispensation
 - Redegøre for hvorfor forhold ikke kan løses på anden vis
 - Afslag eller
 - Naboorientering/partshøring
 - Kopi til grundejerforening
 - Vurdering af sagens forhold
 - Afgørelse
 - Afslag
 - Dispensation

Lovliggørelsesproces (2)

Hvordan fungerer en lovliggørelsessag

1. En anmeldelse registreres
2. Der indhentes skriftlig redegørelse
3. Vurdering af sagsforhold
4. Agterskrivelse
5. Dispensationsansøgning/Advokatbrev
6. Vurdering af ansøgning/advokatbrev
7. Varsel af påbud og afslag på dispensationsansøgning
8. Aktindsigtsanmodning
9. Anmodning om udsættelse pga. aktindsigt
10. Udsættelse – ofte 2 gange (retspraksis)
11. Kommentar til varsel om påbud
12. Vurdering af kommentar
13. Påbud
14. Grundejer
 - Klager til planklagenævnet
 - Anmoder om udsættelse af lovliggørelse
15. Politianmeldelse eller Klagenævnsafgørelse

Lovliggørelsesproces (3)

praktisk eksempel

6 måneders forløb:

- Anmeldelse om påbegyndelse af byggeri
- Varsling af standsningspåbud – kommunal iagttagelse
- Grundejer redegør for forhold
- Kommunen accepterer reetableringsplan
- Klager1's advokat anmoder om aktindsigt
- Klager1's advokat modtager aktindsigt
- Klager2 klager over byggeri og terrænregulering
- Klager1 klager selv over byggeri og terrænregulering
- Klager1's advokat skriver og klager/anklager over 9 forhold
- Grundejer svarer/redegør for forhold
- VK svarer på spm. der sendes til Klager1's advokat
- Klager2's advokat beder om aktindsigt
- Klager2's advokat får svar på aktindsigt
- Klager1's advokat klager til Planklagenævnet
- VK redegør for det juridiske til Planklagenævnet
- Parterne afventer Planklagenævnets afgørelse

- VK håndterer terrænforhold
- Naboer har anden holdning
- Proces trækker ud



Dialogmøde

Sommerhusgrundejerforeninger

- Vand og klima

Varde
Kommune



Spildevand i sommerhusområderne

Udpluk fra gældende spildevandsplan

- Det er besluttet at DIN Forsyning i samarbejde med Varde Kommune, skal udarbejde handleplan for håndtering af spildevand fra sommerhusområderne i **Blåvand/Ho** og **Vejers**
- Handleplanen koordineres med fastlæggelsen af den fremtidige renseanlægsstruktur.
- Håndtering af spildevand i sommerhusområderne kan ikke forvente af afhjælpe problemer med højt grundvand.

Hjemmel til kloakering

For at kommunen kan pålægge spildevandskloakering (det grå spildevand) skal det begrundes ud fra et miljø- eller sundhedsmæssigt hensyn.

Miljøbeskyttelseslovens § 30



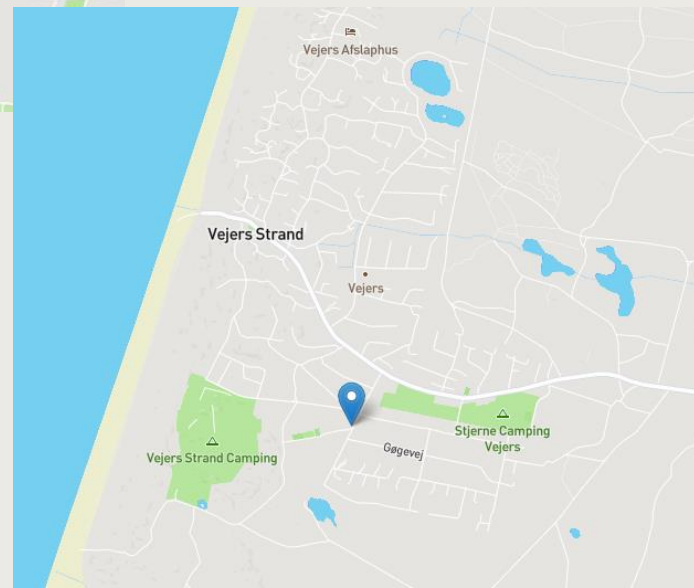
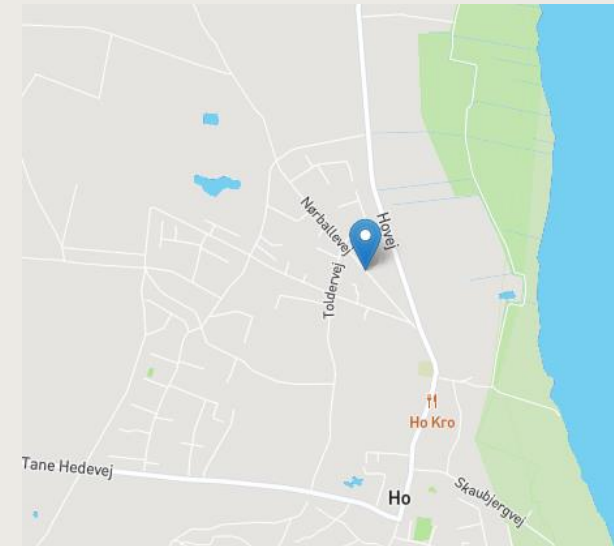
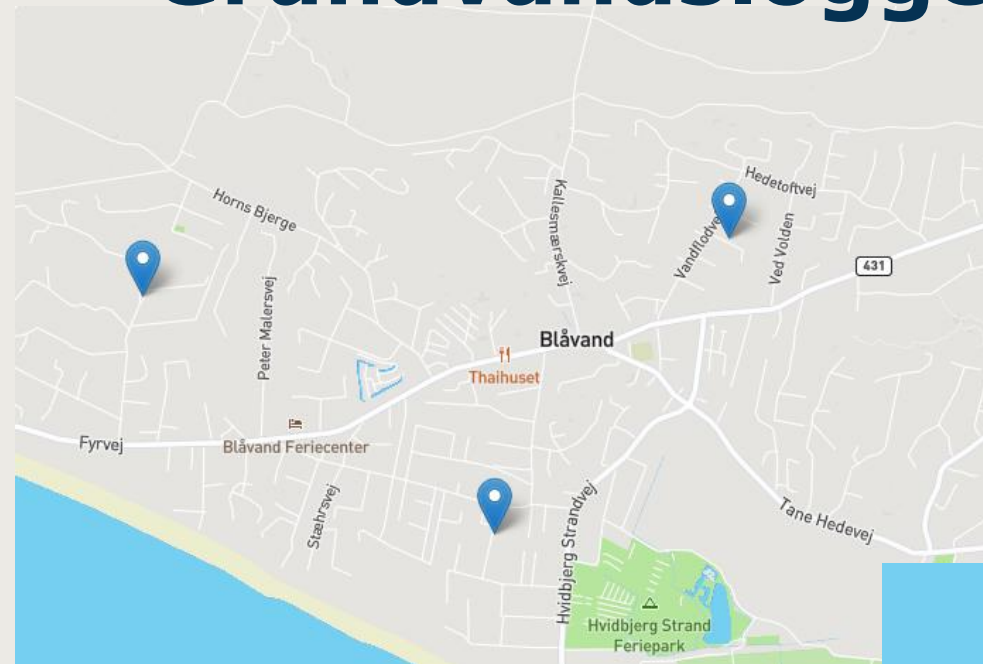
Grundlag for beslutning om kloakering

Undersøgelser

- Grundvandsstand overvåget - der er opsat loggere i sommerhusområderne
- Målinger af om der kommer spildevand ud i vandløb og grøfter - der er løbende udtaget vandprøver i vandløb/grøfter i sommerhusområderne
- Badevandsanalyser



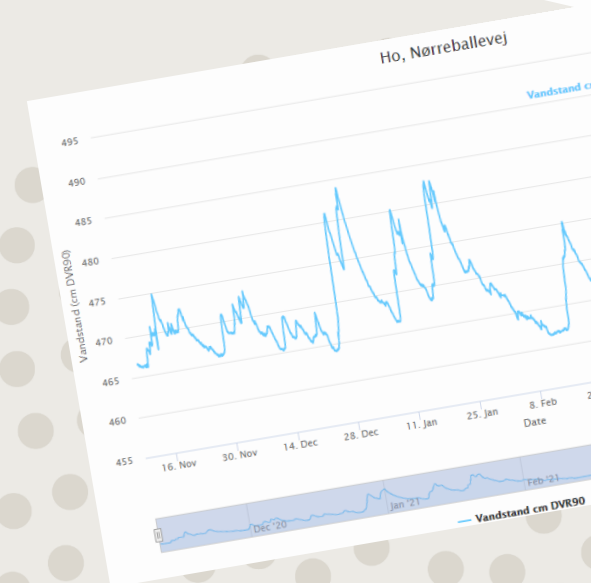
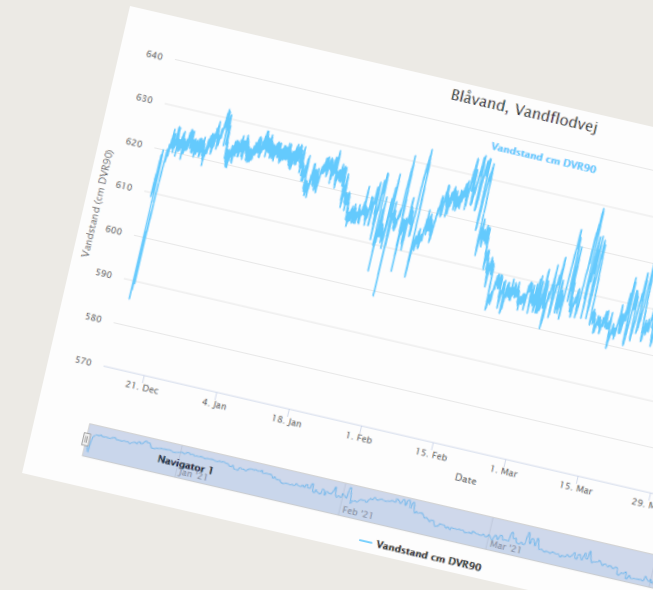
Grundvandsloggere



- 6 loggere er opsat og følges konstant
- Loggerne er opsat efterår 2020

Grundvandsloggere

- Vandflodvej, Blåvand
 - Terrænkote ca. 7
 - Grundvandsspejl ca. 70-100cm under terræn
- Hans Thuesensvej, Blåvand
 - Terrænkote ca. 3,5
 - Grundvandsspejl ca. 30-80cm under terræn
- Per Knoldsvej, Blåvand
 - Terrænkote ca. 6,8
 - Grundvandsspejl ca. 25-90cm under terræn
- Nørreballevej, Ho
 - Terrænkote ca. 5
 - Grundvandsspejl ca. 10-50cm under terræn
- Vejers Sydstrand, Vejers
 - Terrænkote ca. 5,2
 - Grundvandsspejl ca. 100-130cm under terræn



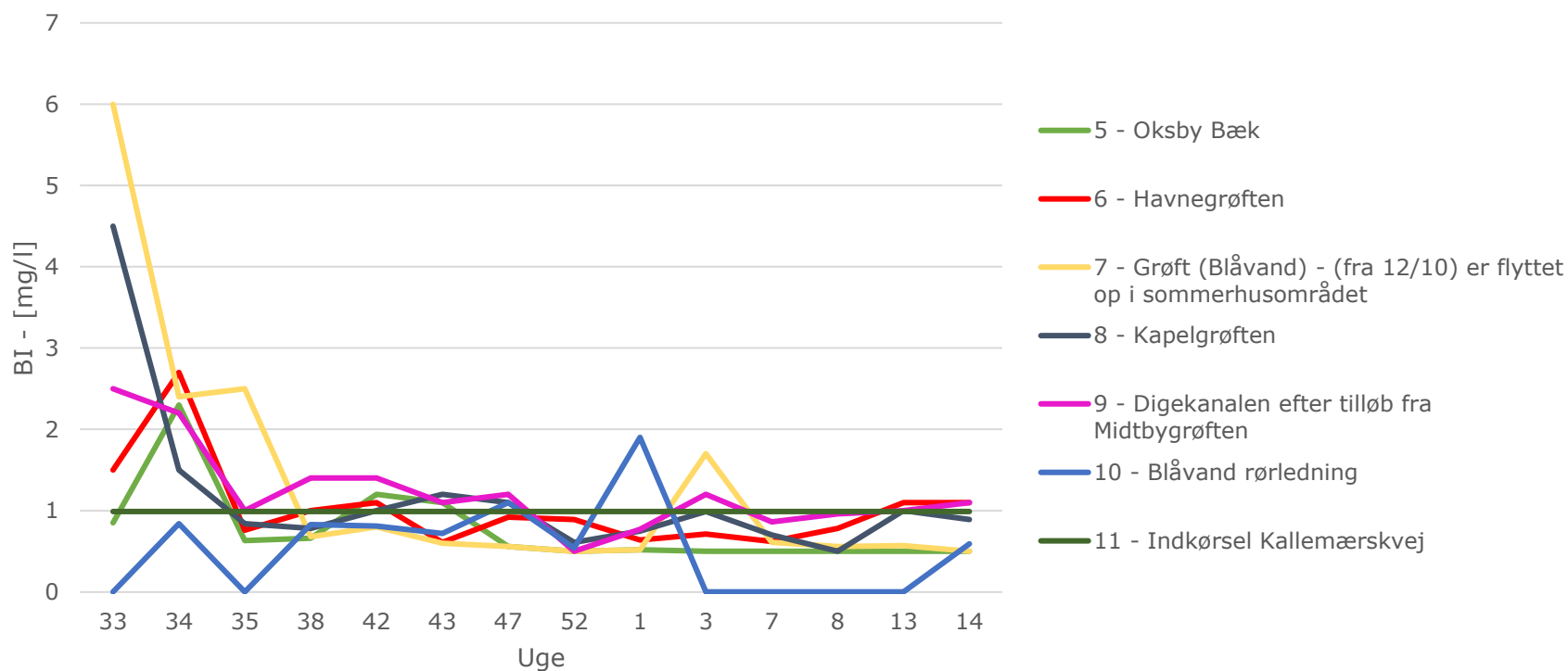
BI5-målinger



- Første prøve er udtaget uge 33 2020
- Der er taget i alt 180 prøver fordelt på 13 prøvesteder
- To kontrol prøvesteder i grøfter inden sommerhusområderne.
- Målopfyldelse og en god faunaklasse for vandløb, BI5 må max være 2 mg/l.
- Af alle målinger er der meget få der ligger over 2 mg/l, så ingen identifikation af at der er organisk materiale i vandløb/grøfter.

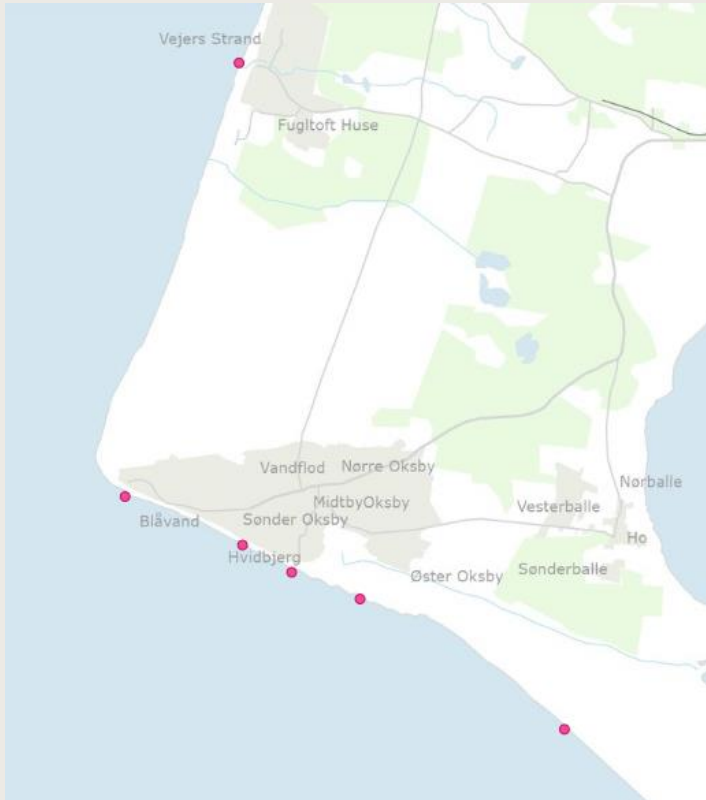
BI5-målinger

Målinger i Blåvand



- Ved manglende målinger, er værdien sat til 0
- Prøve 11 er baggrundsmåling – sat til samme værdi hele vejen

Badevandsprøver



- Blåvandstrand v. hofde 1 – Udmærket i 2020
- Hvidbjerg Strand v. Grønningen – Udmærket i 2020
- Hvidbjerg Strand v. Campingplads – Udmærket i 2020
- Skallingen v/Høje Knolde Strand – Udmærket i 2020
- Vejers Strand v. Ålegrøften – Udmærket i 2020

Konklusion af undersøgelserne

- Ingen identifikation af at der løber spildevand til vandløb eller grøfter.
- Badevandsprøverne indikerer ingen problemer med E.coli eller enterokokker, badevandsstationerne er alle udmærket.
- Grundvandet står højt i sommerhusområderne

Der er fortsat udfordringer med vandhåndtering:

- Utilfredsstillende afledning af spildevand i sommerhusområderne
 - Afstand til grundvandsspejlet er et problem, da håndtering af spildevand primært sker ved nedsivning – kræver afstanden skal være over 1m, gerne 2,5m. Dvs. et nedsivningsanlæg skal udføres med mile i de fleste sommerhusområder for at kravet kan opfyldes.
 - Afstand til nabo, optimalt skal der være ca. 50meter mellem nedsivningsanlæg
 - I vinterperioder er der væsentlig risiko for grundvand på terræn.

Kommende aktiviteter

- Der tænkes i en samlet handleplan der ligeledes omfatter problemstillingen omkring det terrænnære grundvand
- 2 årigt pilotprojekt der skal se på udarbejdelse af lokale strategier for håndtering af klimavand – bygger videre på den nuværende drejebog for håndtering af vand i sommerhusområderne
- Facilitere vidensdeling og erfaringer for håndtering af vand i alle sommerhusområder

Klimakontoen

Byrådet har afsat en pulje til håndtering af problemstillinger som følge af klimapåvirkning. 2021 igangsættes følgende projekter:

Projekt	Økonomi
Retablering efter jordskred ved Varde Å,	700.000 kr.
Tilstandsvurdering af bolværk ved Varde Å	50.000 kr.
Forbedring af afvandingsforhold langs offentlige veje	1.000.000 kr.
Kontrol af offentlige rørlagte vandløb i Vejers	500.000 kr.
Kontrol af offentlige rørlagte vandløb i Blåvand	700.000 kr.
2-årigt pilotprojekt om håndtering af klimavand i sommerhusområderne	600.000 kr.
Reservation af midler til opfølgende arbejder	920.000 kr.
I alt	4.470.000 kr.