



Tegnestuen Øglen ApS  
Torvet 4  
6862 Tistrup

**Teknik og Miljø**

Bytoften 2, 6800 Varde

79947474

**Landzonetilladelse til etablering af bygning til boldrum,  
betalingsautomat og toiletter samt ny parkeringsplads**

24-11-2021

Adresse: Skallingevej 4 og 6, 6857 Blåvand  
Matr.nr. 19n, Ho by, Ho.

**Jørn Gasbjerg**

Direkte tlf.: 79947474

Varde Kommune modtog den 5. maj 2021 jeres ansøgning om  
landzonetilladelse.

**Journalnr.:** 149118/21

**Sagsnr.:** 21/5270

**Afgørelse**

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til etablering af bygning på 40 m<sup>2</sup>, der indrettes med boldrum og betalingsautomat til fodbold-golf med toiletter og ny parkeringsplads. Derudover meddeles der landzonetilladelse til opsætning af et skilt ud til Skallingevej.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.  
Der henvises til nedenstående vilkår.

**Vilkår**

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At det ansøgte udføres som vist i ansøgningsmaterialet
- At bygningen materialer ikke må være blanke og reflekterende.
- At bygningen skal desuden holdes i afdæmpede mørke farver.
- At der ikke må opsættes belysning på/af facader for at sikre, at bygningen ikke fremstår som et oplyst element i landskabet.
- At belysning omkring bygningen skal være nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne
- At bygningen holder ca. 30 meters afstand til NSTs skovbryn/areal nord for.
- At der ikke opstilles flere end det ene skilt.

**Postadresse:**

Varde Kommune  
Bytoften 2, 6800 Varde



24-11-2021

### **Redegørelse for sagen**

Der ønskes opført et velkomstcenter, der er indrettet med boldrum og betalingsautomat til fodboldgolf, samt 2 toiletter, hvoraf det ene er et handicaptolet.

Velkomstcentret bliver opført ved fodboldgolfbanerne, og de to toiletter bliver offentlige tilgængelige døgnet rundt.

Bygningens areal er på ca. 40 m<sup>2</sup> og med en højde på ca. 4,5 m.

Ydervæggene på bygningen er klinkbeklædning og taget udføres med tagpap. Der bliver ikke benyttet asfalt til veje og arealer udenom.

Der opsættes også et skilt på 2,4 x 1 m ud mod Skallingevej.

Sagen har været i naboorientering, hvor der bl.a. er indkommet følgende:

- Fra naboen der har skel 15 m øst for bygningen er der indkommet en accept af, at der bliver bygget hus og parkeringsplads.
- Fra Naturstyrelsen Blåvandshuk (NST) er der meddelt, at de ingen bemærkninger har til ansøgningen, så længe bygningen holder ca. 30 meters afstand til NSTs skovbryn/areal nord for.

### Natura 2000

De berørte arealer er beliggende ca. 800 m vest for et Natura 2000-område med status som habitatområde, fuglebeskyttelsesområde og Ramsarområde. Projektområdet er adskilt fra det internationale naturbeskyttelsesområde af blandt andet en ret befærdet offentlig vej og et golfbaneanlæg.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke er nogen risiko for, at det ansøgte vil forstyrre eller på anden måde påvirke Natura 2000-området væsentligt, hvorfor der ikke skal udarbejdes en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

### **Vurdering og begrundelse efter planloven**

Efter planlovens § 35 stk. 1 (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jævnfør dog §§ 36 – 38.

Ejendommen er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget som grønt danmarkskort, kystnærhedszone, kystlandskaber, bevarende kulturmiljø og større uforstyrret landskab.

**Journalnr.:** 149118/21

**Sagsnr.:** 21/5270

**Ref.:** Jørn Gasbjerg

Side 2 / 7



24-11-2021

**Journalnr.:** 149118/21

**Sagsnr.:** 21/5270

**Ref.:** Jørn Gasbjerg

Side 3 / 7

### **Grønt Danmarkskort:**

Anlægsarealerne indgår i kommuneplanens udpegning af Grønt Danmarkskort som areal med status som Potentiel natur/Potentiel økologisk forbindelse. På sådanne arealer kan der ifølge kommuneplanens retningslinje 20.6 ikke forventes tilladelse til byggeri, anlæg og andre projekter, der ikke er forenelige med naturbeskyttelsesinteresserne. Projektet er placeret i nærheden af eksisterende byggeri og således, at det ikke bryder nogen eksisterende eller potentiel økologisk forbindelse.

Det vurderes derfor, at projektet ikke er uforeneligt med naturbeskyttelsesinteresserne.

### **Bevarende kulturmiljø:**

Den ansøgte bygning ligger i det bevaringsværdige kulturmiljø 'Ho og Bordrup' (5.2). Det vurderes, at den ansøgte placering ikke vil være i uoverensstemmelse med kulturmiljøets bevaringsværdier, da bygningen placeres i tilknytning til og bag eksisterende byggeri.

### **Kystnærhedszone, kystlandskaber og større uforstyrret landskab:**

Området ligger i kystnærhedszonen, og er desuden udpeget som større uforstyrret landskab og kystlandskab. Det vurderes, at bygningen ikke vil påvirke landskabet visuelt i negativ grad grundet placeringen. Der bør dog stilles vilkår om, at materialer ikke må være blanke og reflekterende.

Bygningen skal desuden holdes i afdæmpede mørke farver.

For at mindske påvirkningen af landskabet stilles vilkår om, at der ikke må opsættes belysning på/af facader for at sikre, at bygningen ikke fremstår som et oplyst element i landskabet. Der skal desuden stilles vilkår om, at eventuel øvrig belysning omkring bygningen skal være nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne.

På denne måde mindskes påvirkningen af landskabet.

### **Lokalplanpligt:**

Det vurderes, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtig jf. planlovens § 13 stk. 2, idet der sker relativt begrænsede ændringer og foranstaltninger på arealerne.

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen og planlovens landzonebestemmelser.



24-11-2021

På den baggrund finder vi, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte på ovennævnte vilkår.

**Journalnr.:** 149118/21  
**Sagsnr.:** 21/5270  
**Ref.:** Jørn Gasbjerg

### **Andre tilladelser**

I skal være opmærksomme på, at I først må gå i gang med det ansøgte, når I har modtaget en

Side 4 / 7

- Byggetilladelse
- Tilladelse til afledning af husspildevandet
- Tilladelse til overkørsel

Vi har modtaget jeres ansøgning om byggetilladelse. Der kan først meddeles byggetilladelse når klagefristen på landzonetilladelsen på de 4 uger er udløbet, og der ikke er indkommet klager. Jeres byggesag har sagsnr. 21/5227.

### **Øvrige oplysninger**

- Der er foretaget naboorientering, og der er indkommet bemærkninger, som tidligere beskrevet.
- Projektarealet er beliggende inden for skovbyggelinjen. Der søges om opsætning af en bygning på 40 m<sup>2</sup>. Bygningen skal bruges til opbevaring af bolde til fodboldgolf, betalingsautomat samt 2 toiletter. Bygningen opføres inden for skovbyggelinjen i en afstand af ca. 30 m fra skoven. Den ansøgte placering er meget tæt på skoven og vil kunne påvirke skovbrynet og indkigget, men vi vurderer, at der skal lægges vægt på, at projektarealet er beliggende i tilknytning til eksisterende byggeri/anlæg, og byggeriet/anlægget kommer ikke til at ligge tættere på skoven, end det eksisterende byggeri/anlæg.
- Kommunen har skønnet, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

### **Tilladelsens gyldighed**

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 22. december 2021, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside ([www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)).
- Hvis der bliver klaget over tilladelsen, skal sagen afgøres endeligt af Planklagenævnet. I må derfor ikke udnytte tilladelsen, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.
- I får omgående besked, hvis der bliver klaget over tilladelsen.
- Tilladelsen bortfalder, hvis I ikke udnytter den inden 5 år fra i dag.



24-11-2021

**Journalnr.:** 149118/21

**Sagsnr.:** 21/5270

**Ref.:** Jørn Gasbjerg

### **Lovgrundlag**

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning, jævnfør Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Side 5 / 7

### **Klagebestemmelser og klagefrist**

Vedlagt klagevejledning på sidste side forklarer, hvad I skal gøre, hvis I ønsker at klage.

Hvis I har spørgsmål eller bemærkninger, er I velkomne til at ringe til mig.

Med venlig hilsen

**Jørn Gasbjerg**

Ingeniør

**E** joga@varde.dk

**Bilag**

Oversigtskort 1: 5.000

**Kopi**

Bolig- og Planstyrelsen [planloven@bpst.dk](mailto:planloven@bpst.dk)

ARKVEST – Arkæologi Vestjylland, Lundvej 4, 6800 Varde [post@arkvest.dk](mailto:post@arkvest.dk)

Danmarks Naturfredningsforening Varde afdelingen, v/ Merete V. Hansen, Frøstrupvej 200, 6830 Nr. Nebel [dnvarde-sager@dn.dk](mailto:dnvarde-sager@dn.dk)

## **Tilladelsen efter planloven kan påklages til Planklagenævnet**

### **Klagevejledning**

Tilladelsen kan påklages til Planklagenævnet af

- Erhvervs- og Vækstministeren
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, når foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er annonceret på Varde Kommunes hjemmeside.

I klager via Klageportalen, som I finder på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). I logger på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk), ligesom I plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Varde Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Varde Kommune i Klageportalen. Når I klager, skal I som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. I betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Hvis Varde Kommune fastholder afgørelsen, sender Varde Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om dette.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis I ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal I sende en begrundet anmodning til Varde Kommune, Erhvervscenteret, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til [teknikogmiljo@varde.dk](mailto:teknikogmiljo@varde.dk). Varde Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt jeres anmodning kan imødekommes.

Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 1, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at afgørelsen findes uhensigtsmæssig.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er offentliggjort af kommunen.