



**Varde
Kommune**

Lise Hadrup
Niels Hadrup
Vestervejen 87
6720 Fanø

Teknik og Miljø
Bytoften 2, 6800 Varde

79947484

Landzonetilladelse og dispensation til opførelse af 25 m² fritidshus

24-02-2022

Adresse: Skallingevej 56, 6857 Blåvand

Matr.nr. 71 ai, Ho by, Ho

Varde Kommune modtog den 18. maj 2020 jeres ansøgning om landzonetilladelse.

Ane Volf
Direkte tlf.: 79947484

Afgørelse

Journalnr.: 160349/21
Sagsnr.: 20/6300

Tilladelse efter planloven

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse efter §35 stk. 1 til opførelse af 25 m² fritidshus.

Dispensation efter naturbeskyttelsesloven

Ejendommen ligger inden for et beskyttet hedeareal, der er omfattet af forbuddet imod tilstandsændringer i § 3 i naturbeskyttelsesloven. Der gives derfor samtidig dispensation efter naturbeskyttelsesloven. Dispensationen omfatter også etablering af et spildevandsanlæg med samletank.

Dispensation meddelt af Fredningsnævnet

Fredningsnævnet har meddelt dispensation den 22. oktober 2021 i forhold til Overfredningsnævnets afgørelse af 9. oktober 1980 om fredning af arealer ved Skallingen.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen og dispensationen er givet på betingelse af:

- At det ansøgte udføres med materialer og farver som angivet i ansøgningsmaterialet
- At bygning og samletank placeres som angivet i ansøgningsmaterialet,
- At overskydende opgravet materiale opsamles og fjernes,
- At vinduespartier udføres i glas, der ikke er reflekterende
- At der ikke etableres udvendig belysning
- At det under anlægsarbejdes sikres, at der kun sker indgreb på de arealer, der anvendes til opførelse af fritidshus og samletank,

Postadresse:
Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde



24-02-2022

- At der ikke må etableres yderligere bebyggelse, terrasseanlæg, haveanlæg, beplantning eller lignende,
- At den nuværende bebyggelse og terrasse nedrives/fjernes,
- At der ikke anvendes reflekterende materialer
- At dispensationen fra Fredningsnævnet overholdes

Journalnr.: 160349/21

Sagsnr.: 20/6300

Ref.: Ane Volf

Side 2 / 8

Redegørelse for sagen

Ejendommen er bebygget med et fritidshus på 10m² og flere mindre bygninger til køkken, soverum og toilet, i alt er der et bebygget areal på ca. 20m² samt en terrasse på ca. 9m². De 4 meget små bebyggelser ligger spredt på grunden.

Ejer ønsker at samle bebyggelsen og opføre et nyt fritidshus på 25m². Fritidshuset ønskes opført med udvendig beklædning af træ, der bliver malet sort og tag af sort tagpap. Endvidere består ydervæggen af dør- og vinduespartier.

I forbindelse med projektet vil terrassen på ca. 9m² blive fjernet.

Området er omfattet af fredningen af området ved Skallingen.

Natura 2000

Den berørte ejendom indgår i Natura 2000-området N89, Vadehavet, der har status som habitatområde, fuglebeskyttelsesområde og Ramsarområde. En del af ejendommen er kortlagt som strandeng, og resten er kortlagt som en mosaik af de prioriterede naturtyper grå/grøn klit og klithede. De tre nævnte naturtyper er alle habitatnaturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Ved det ansøgte byggeprojekt erstattes de eksisterende spredte bygninger på ejendommen af én ny bygning på et areal, der i dag dels er bebygget og dels anvendes til færdsel og ophold. Selvom den nye bygning har et lidt større areal end de nuværende bygningers samlede areal, vil det kulturmæssige tryk og sliddet på ejendommens naturarealer efter kommunens vurdering herved blive mindre. Ligeledes vil etablering af den ansøgte samletank medføre, at uønsket næringsstofbelastning af de nævnte naturtyper fremover helt vil kunne undgås.

Kommunen vurderer 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.



24-02-2022

Kommunen har desuden skønnet, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Ejendommen kan være yngle- og rastelokalitet for markfirben og rastelokalitet for strandtudse, men samling af den spredte bygningsmasse til én ny bygning på et areal, der i dag dels er bebygget og dels anvendes til færdsel og ophold vil kun forbedre levedulighederne for de to arter.

Journalnr.: 160349/21

Sagsnr.: 20/6300

Ref.: Ane Volf

Side 3 / 8

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 og bevaringsværdigt kystlandskab. Ejendommen ligger også indenfor kystnærhedszonen.

Placeringen er i udpegning af Grønt Danmarkskort inden for kategorien eksisterende natur. 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. Da der er tale om erstatningsbyggeri med en begrænset udvidelse af etagearealet og med samme placering som eksisterende bebyggelse er det vurderet, at hensynet til intentionerne med Grønt Danmarkskort er tilgodeset. Det indgår i denne vurdering, at byggeriet på ejendommen samles til én bygning, og at arealerne omkring sommerhuset fremover skal henligge som naturgrund uden terrasser, haveanlæg eller lignende.

Fritidshuset placeres lavt i landskabet og opføres som et lavt hus med en maksimal bygningshøjde på 3,2 m, og placeres på det eksisterende lave plateau på matriklen. Både tagmateriale og facadebeklædning stemmer i materialevalg og farve overens med den hidtidige praksis i området, hvor der anvendes mørke afdæmpede farver, hvilket vil medvirke til at mindske synligheden af bebyggelsen.

Det er vurderet, at med de stillede vilkår om afdæmpede farver og begrænset belysning vil det nye fritidshus ikke påvirke kystlandskabet eller oplevelsen af kystnærhedszonen *negativt*.

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



24-02-2022

Vurdering og begrundelse efter naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper

Efter naturbeskyttelseslovens § 3 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af blandt andet heder, og det fremgår af bemærkningerne til loven, at reglerne er udtryk for en samfundsmæssig interesse i, at de beskyttede naturtyper opretholdes.

Kommunen kan kun i særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelsen.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke strider mod de nævnte formål i naturbeskyttelsesloven. Baggrunden for denne vurdering fremgår af afsnittet ovenfor om Natura 2000.

Den samlede vurdering er, at der kan meddeles tilladelse og dispensation til det ansøgte. Det er en forudsætning, at ovenfor stillede vilkår overholdes.

Journalnr.: 160349/21

Sagsnr.: 20/6300

Ref.: Ane Volf

Side 4 / 8

Andre tilladelser

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

- Nedrivningstilladelse
- Byggetilladelse
- Spildevandstilladelse

Varde Kommune har ikke modtaget ansøgning om nedrivningstilladelse eller byggetilladelse. Når I søger om nedrivningstilladelse og byggetilladelse skal I anvende den digitale portal www.bygogmiljoe.dk.

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering, og der er ikke indkommet bemærkninger.
- Ansøgningen har været behandlet ved Fredningsnævnet og der er givet dispensation den 22. oktober 2021.

Tilladelse og dispensation gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget, er tilladelsen og dispensationen gyldig, når klagefristen udløber **den 24. marts 2022**, som er 4 uger fra tilladelsen og dispensationen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside (www.vardekommune.dk).



24-02-2022

- Hvis der bliver klaget over tilladelsen og dispensationen, skal sagen afgøres endeligt af Planklagenævnet og/eller Miljø- og Fødevareklagenævnet. I må derfor ikke udnytte tilladelsen, medmindre Planklagenævnet og/eller Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemmer andet.
- I får omgående besked, hvis der bliver klaget over afgørelsen.
- Tilladelsen bortfalder, hvis I ikke udnytter den inden 5 år fra i dag.
- Dispensationen bortfalder, hvis I ikke udnytter den inden 3 år fra i dag.

Journalnr.: 160349/21

Sagsnr.: 20/6300

Ref.: Ane Volf

Side 5 / 8

Lovgrundlag

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

Dispensationen er givet efter lov om naturbeskyttelse § 65, stk. 2, jævnfør § 3 i lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 om naturbeskyttelse.

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. Spørgsmål vedrørende naturmæssige forhold kan rettes til Jens Vahl (tlf. 7994 7111).

Med venlig hilsen

Ane Volf

Ingeniør

E anvo@varde.dk

Bilag

Oversigtskort 1:10.000

Kopi

Miljøstyrelsen mst@mst.dk

Planstyrelsen planstyrelsen@bpst.dk

Danmarks Naturfredningsforening Varde Afdeling v/Merete V. Hansen (dnvarde-sager@dn.dk).

Naturstyrelsen Blåvandshuk, Ålholtvej 1, 6840 Oksbøl (blh@nst.dk).

Dansk Ornitologisk Forening, Varde (varde@dof.dk).

Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V (natur@dof.dk).

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

Landboretligt Udvalg, att. Holger Bjørnskov, Jysk Landbrugsrådgivning, John Tranums Vej 25, 6705 Esbjerg Ø (hob@jlbr.dk).

Landboretligt Udvalg, att. Laila Kubel Madsen, Nordre Boulevard 95, 6800 Varde (lkm@lrs.dk).

Friluftsrådet (sydvestjylland@friluftsradet.dk)

Dansk Botanisk Forening (dbf.oestjylland@gmail.com).

Nationalparkfond Vadehavet, Havnebyvej 30, 6792 Rømø (vadehavet@danmarksnationalparker.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. I logger på 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. I 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. Varde Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din 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.

Dispensationen efter naturbeskyttelsesloven kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet

Klagevejledning

Dispensationen kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet af

- Adressaten for afgørelsen,
- Ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
- Offentlige myndigheder,
- En berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker,
- Lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- Landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø,
- Landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

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

I klager via Klageportalen, som ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. I logger på www.borger.dk eller www.virk.dk - 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 betale et gebyr. I betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Spørgsmål vedrørende gebyr rettes til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som du finder via Nævnenes Hus - www.naevneneshus.dk.

Miljø- og Fødevareklagenævnet 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 du sende en begrundet anmodning til Varde Kommune, Naturcenteret, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til vardekommune@varde.dk. Varde Kommune videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt jeres anmodning kan imødekommes.

Afgørelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har således opsættende virkning, medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemmer andet.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er bekendtgjort af kommunen eller – i forbindelse med klage – af Miljø- og Fødevareklagenævnet.