



West Coast Minigolf v/Claus Schødt Jakobsen
Blåvandvej 85B
6857 Blåvand
(info@westcoastminigolf.dk)

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79946800

Dispensation efter naturbeskyttelsesloven og tilladelse efter planloven til anvendelse af beskyttet areal til p-plads

19-07-2022

Du har søgt om dispensation/tilladelse til at inddrage et areal på 1.000 m² til supplerende p-plads for din virksomhed ved spidsbelastning. Arealet er beskyttet, jævnfør naturbeskyttelsesloven § 3. Det er en del af et større beskyttet areal på naboejendommen, matr.nr. 95a Vandflod By, Oksby, der tilhører Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har givet dig fuldmagt til ansøgningen på arealet.

Jens Martin Reincke Vahl

Direkte tlf.: 79947111

Journalnr.: 89972/22

Sagsnr.: 16/8145

Varde Kommune har i 2017 givet en 5-årig dispensation/tilladelse til projektet. Denne forsøgsperiode udløber i år, hvorfor du har søgt om en varig dispensation/tilladelse.

Varde Kommunes afgørelse

Varde Kommune giver hermed dispensation efter naturbeskyttelsesloven og tilladelse efter planloven til anvendelse af arealet til parkering i op til 30 dage i perioden juli, august og september. Placeringen fremgår af kortudsnit på næste side.

Dispensationen og tilladelsen er givet på følgende vilkår:

1. Parkeringsarealet skal placeres samme sted som hidtil umiddelbart nord for den eksisterende p-plads, så synligheden fra Blåvandvej mindskes.
2. P-pladsen skal udelukkende etableres ved nedklipping af vegetationen. Der må ikke foretages jordbehandling, opfyldning eller lignende.
3. P-pladsen må kun være nedklippet i juli, august og september.
4. Overkørslen fra den eksisterende p-plads til den nye må maksimalt være 5 m bred, og den skal lukkes i de perioder, hvor den nye p-plads ikke anvendes.
5. Varde Kommune kan forlange anvendelsesperioden eller antal anvendelsesdage nedsat, hvis det vurderes, at der er væsentlige naturmæssige skader på arealet.
6. Beplantningsbæltet skal reetableres og vejadgangen til den nye p-plads skal fjernes, når dispensationen/tilladelsen ikke længere udnyttes.

Disse vilkår er stillet for at sikre de biologiske og landskabelige værdier i området.

Der meddeles samtidig dispensation fra lokalplan 50

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde



19-07-2022

- punkt 5.01 til at udlægge vejadgang over til den nye p-plads som angivet på nedenstående kortudsnit.
- Punkt 8.01 til etablering af hul for vejadgang i beplantningsbæltet på maksimalt 5 m som angivet på nedenstående kortudsnit.

Journalnr.: 89972/22
Sagsnr.: 16/8145
Ref.: Jens Martin Reincke
Vahl

Side 2 / 9



Begrundelse

Varde Kommune har truffet afgørelsen på baggrund af følgende oplysninger og vurdering:

Ansøgningen er begrundet med, at den permanente kapacitet på 26 biler er utilstrækkelig i perioder. Det medfører utilfredse gæster og farlige trafiksituationer på grund af parkeringer langs Blåvandvej. Du har oplyst, at i forsøgsperioden, hvor du har benyttet det ekstra areal med p-pladser på dage med stor spidsbelastning, har det betydet, at der ikke på noget tidspunkt har været situationer, hvor gæster til minigolfbanen har parkeret langs Blåvandvej. Derved har du undgået de farlige trafiksituationer, som opstod tidligere.

Vurdering efter naturbeskyttelsesloven

Efter naturbeskyttelseslovens § 3 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af blandt andet overdrev og enge.



19-07-2022

Journalnr.: 89972/22
Sagsnr.: 16/8145
Ref.: Jens Martin Reincke
Vahl

Kommunen kan kun i særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelsen.

For at meddele dispensation til ændring af tilstanden i de beskyttede naturtyper, skal der foreligge særlige omstændigheder, jævnfør bemærkningerne til naturbeskyttelsesloven. Det skyldes, at reglerne er udtryk for en generel samfundsmæssig interesse i, at de beskyttede naturtyper opretholdes. En dispensation kan for eksempel komme på tale, hvis der er samfundsmæssige interesser i det ansøgte, eller hvis der er tale om et område uden naturmæssig betydning eller et indgreb med begrænset virkning. En dispensation kan derimod ikke alene begrundes med økonomiske interesser eller lignende. Det forudsættes også, at en dispensation ikke vil skabe en uheldig og uønsket præcedens for den fremtidige administration af § 3-beskyttelsen i området.

Side 3 / 9

I dispensationen/tilladelsen til den 5-årige forsøgsperiode blev det skønnet, at arealet kan opretholde sin § 3-status, hvis anvendelsen begrænses til perioder med absolut spidsbelastning i op til 30 dage i perioden fra juli til september. Det blev vurderet, at den tilladte anvendelse af arealet vil være et mindre naturmæssigt indgreb, der vil føre til begrænset skade for områdets naturlige plante- og dyreliv. Det blev samtidig fastsat, at det i løbet af forsøgsperioden skulle evalueres, om denne vurdering var korrekt.

I forbindelse med denne evaluering har kommunen konstateret, at anvendelsen af arealet har medført en vis naturmæssig forringelse, men arealet har stadig klart status som § 3-overdrev/eng. Parkeringsarealet er holdt nedklippet, og det vurderes, at naturkvaliteten vil blive forbedret, hvis nedklipningen begrænses til den tilladte anvendelsesperiode, hvorfor vilkårene om dette er præciseret.

I dispensationen/tilladelsen til den 5-årige forsøgsperiode blev der stillet vilkår om kompenserende naturpleje på resten af det ca. 3 ha store § 3-areal i form af et årligt høslæt på arealet efter den 15. juli. Dette høslæt er på grund af en misforståelse ikke foretaget, men kommunen har imidlertid konstateret, at den nuværende naturtilstand på arealet som helhed er gunstig. Langt størstedelen har karakter af hedepreget overdrev uden særlige tegn på tilgroning. Der er en pæn andel af hedelyng, revling, lyngsnerre og håret høgeurt, og der er desuden noteret arter som alm. røllike, hvidtjørn, øjentrøst sp., vellugtende gulaks, bølget bunke, sandstar, harestar, liden klokke, tormentil potentil og vortebirk og på mere fugtige partier og langs grøfter knopsiv, lysesiv, mose pors, mosebølle og krybende pil. Der vurderes ikke at være behov for høslæt med henblik på at udpine arealet eller for at hindre tilgroning. Det vurderes, at en pleje med høslæt kan risikere at gøre arealet mere homogent og dermed forringe naturtilstanden.



19-07-2022

Kravet om pleje med høslet skyldes, at der oprindeligt var søgt om parkeringsareal på et andet delareal lige øst for matriklen med minigolf. Det er ud fra besigtigelse af dette hjørne af § 3-arealet, at plejebehovet oprindeligt er vurderet, men i forbindelse med senere besigtigelser er det konstateret, at naturforholdene på dette hjørne adskiller sig markant fra § 3-arealet som helhed. Kommunen finder ikke, at der bør stilles krav om høslet.

Journalnr.: 89972/22
Sagsnr.: 16/8145
Ref.: Jens Martin Reincke
Vahl

Side 4 / 9

Ud fra en samlet vurdering findes det stadig (under forudsætning af overholdelse af ovennævnte vilkår) som i dispensationen/tilladelsen til den 5-årige forsøgsperiode, at den tilladte anvendelse af arealet vil være et mindre naturmæssigt indgreb, der vil føre til begrænset skade for områdets naturlige plante- og dyreliv.

Da der endvidere både er en erhvervmæssig og en trafiksikkerhedsmæssig interesse i det ansøgte, finder kommunen ud fra en samlet vurdering, at der foreligger særlige omstændigheder, som kan begrunde, at der kan meddeles den fornødne dispensation efter naturbeskyttelsesloven til det begrænsede indgreb.

Vurdering efter planloven

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

Ejendommen er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget som rammeområde 05.01.E01 – Erhvervsområde. Det fremgår heraf, at området kan benyttes til feriehusudlejning, nøgleudlevering og lagerbygninger til servicering af udlejningshuse samt tilhørende parkeringsplads.

Da området i kommuneplanen er angivet til erhvervsområde og der er tale om en mindre parkeringsplads i mindre dele af året, vurderes dette at overholde kommuneplanen. Samtidigt vurderes det, at der ikke er krav om lokalplanpligt, jævnfør planlovens § 13 stk. 2.

Arealet ligger desuden inden for kystnærhedszonen, som ifølge planlovens §§ 5a, stk. 1 og 5b stk. 1 nr. 1 skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed, og der må kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Kommuneplanen omhandler samme begrænsninger angående afhængighed af kystnær placering. Det vurderes, at anlægget er afhængigt af en kystnær placering pga. sammenhængen med parkering i forhold til minigolfanlægget. Det vurderes således, at der



19-07-2022

kan lægges en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for den kystnære lokalisering til grund.

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

Der er ikke foretaget nabohøring jævnfør planlovens § 35 stk. 4 og 5, idet det ansøgte skønnes at have underordnet betydning for naboerne.

Varde Kommune skønner, 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.

Projektarealet er beliggende inden for skovbyggelinjen. Varde Kommune vurderer, at med den angivne placering vil det ansøgte ikke medføre væsentlige landskabelige eller biologiske konsekvenser i forhold til skoven. Der kræves i øvrigt ikke dispensation fra skovbyggelinjebestemmelserne.

Natura 2000

Projektarealet er beliggende ca. 130 m syd for et Natura 2000-område, der har status som habitatområde og. Parkeringsarealet placeres i tilknytning til det permanente parkeringsareal og tæt på udbygget sommerhusområde og den stærkt trafikerede Blåvandvej.

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.

Afgørelsens gyldighed

Hvis der ikke bliver klaget, må dispensationen og tilladelsen udnyttes, når klagefristen er udløbet. **Se dog afsnittet "Andre tilladelser"**.

Hvis der bliver klaget over dispensationen/tilladelsen, skal sagen afgøres endeligt af Miljø- og Fødevareklagenævnet og/eller Planklagenævnet. Dispensationen/tilladelsen må i så fald ikke udnyttes, medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet og/eller Planklagenævnet bestemmer andet.

Du får omgående besked, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år fra i dag, eller hvis den ikke er udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra i dag, eller hvis den ikke er udnyttet i 5 på hinanden følgende år.

Journalnr.: 89972/22
Sagsnr.: 16/8145
Ref.: Jens Martin Reincke
Vahl

Side 5 / 9



19-07-2022

Journalnr.: 89972/22
Sagsnr.: 16/8145
Ref.: Jens Martin Reincke
Vahl

Klagebestemmelser og klagefrist

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

Baggrund for dispensationen og tilladelsen

Dispensationen/tilladelsen er givet på baggrund af din ansøgning af 29. marts 2022, samt på baggrund af aftaler ved fælles besigtigelse d. 9. juni 2022.

Side 6 / 9

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

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

Andre tilladelser

Denne dispensation og tilladelse fritager ikke dig fra at skulle indhente tilladelse til forhold, som reguleres af anden lovgivning.

Hvis det i forbindelse med anlægsarbejdet bliver nødvendigt at udlede grundvand til vandløb, skal der forinden indhentes tilladelse hertil efter miljøbeskyttelsesloven. En eventuel ansøgning herom skal sendes til Varde Kommune.

Du skal være opmærksom på, at du ikke uden kommunens godkendelse må lave ændringer i grøfter, rørledninger eller dræn, som kan medføre opstuvning af vand uden for din ejendom.

Som lodsejer er man inden gravning m.m. forpligtiget til at få kortlagt forekomsten af eventuelle jordledninger på arealet (el, gas, telefon, m.m.). Kortlægningen kan ske ved henvendelse til de relevante selskaber. Hvis man foretager jordarbejder uden denne kortlægning – og der sker skade på en jordledning – kan man blive mødt med et erstatningskrav fra selskabet, der ejer jordledningen.

Efter museumslovens § 25 kan den, der udfører et jordarbejde, forud for igangsætning af arbejdet, anmode det lokale kulturhistoriske museum om en udtalelse om, hvorvidt arbejdet indebærer risiko for ødelæggelse af fortidsminder. Efter lovens § 27 skal jordarbejde standses, hvis der under arbejdet findes spor af fortidsminder, og fortidsmindet skal straks anmeldes til det lokale kulturhistoriske museum.



19-07-2022

Databeskyttelse

Varde Kommune skal orientere dig om, at vi har modtaget oplysninger om dig, ligesom vi skal give dig en række oplysninger. Se venligst vedlagte.

Journalnr.: 89972/22

Sagsnr.: 16/8145

Ref.: Jens Martin Reincke
Vahl

Hvis du har spørgsmål eller bemærkninger, er du velkommen til at ringe til mig.

Side 7 / 9

Der er sendt kopi af dette brev til:

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, v/ Marlene Hertz Halborg (FES-EMS04@mil.dk).

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

Miljøstyrelsen (mst@mst.dk).

Planstyrelsen (planloven@bpst.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).

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

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

Landboretligt Udvalg, att. Jacob Carl (jca@tellus.dk).

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

Sagro, att.: Stine Bundgaard Pedersen (sbp@sagro.dk).

Friluftsrådet (sydvestjylland@friluftsradet.dk).

Bilag:

Klagebestemmelser

Databeskyttelse

Med venlig hilsen

Jens Martin Reincke Vahl

biolog

E jerv@varde.dk

Klagebestemmelser og klagefrist

Dispensationen efter naturbeskyttelsesloven kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet 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.

Tilladelsen efter planloven kan påklages til Planklagenævnet af

- erhvervsministeren
- 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 den 20. juli 2022, hvor afgørelsen annonceres på Varde Kommunes hjemmeside.

Du klager via Klageportalen, som ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du 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 du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Spørgsmål vedrørende gebyr rettes til Miljø- og Fødevarerklagenævnet og/eller Planklagenævnet, som du finder via Nævneshus - www.naevneshus.dk.

Miljø- og Fødevarerklagenævnet og/eller Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Miljø- og Fødevarerklagenævnet og/eller Planklagenævnet på e-mail mfkn@naevneshus.dk og/eller plan@naevneshus.dk eller til Varde Kommune, Naturcenteret, enten til adressen Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til vardekommune@varde.dk. Hvis du sender din anmodning til Varde Kommune, videresendes anmodningen herefter til Miljø- og Fødevarerklagenævnet og/eller Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Afgørelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har således opsættende virkning, medmindre Miljø- og Fødevarerklagenævnet og/eller Planklagenævnet 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 Fødevarerklagenævnet og/eller Planklagenævnet.

Databeskyttelse

Varde Kommune indsamler og behandler oplysninger om dig i forbindelse med behandlingen af din henvendelse eller sag. Varde Kommune har ansvaret for, at dine personoplysninger behandles forsvarligt. Du kan kontakte os på mail vardekommune@varde.dk, telefonnummer 79946800, eller adressen Bytoften 2, 6800 Varde.

Du har ret til at få indsigt i, hvilke oplysninger Varde Kommune behandler om dig, og hvordan de behandles. Du har også ret til at få rettet forkerte oplysninger og at få slettet oplysninger, hvis de ikke længere skal bruges. Endelig har du i nogle tilfælde ret til, at behandlingen af dine oplysninger begrænses.

Vores databeskyttelsesrådgiver kan kontaktes på mail vkdp@varde.dk angående spørgsmål om behandling af oplysninger og om rettigheder i henhold til databeskyttelsesforordningen.

Du kan klage til Datatilsynet over Varde Kommunes behandling af dine personoplysninger på mail dt@datatilsynet.dk eller adressen Borgergade 28, 5., 1300 København K.

[Læs mere om vores behandling af dine persondata på www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)