

Tegnestuen Øglen ApS
Torvet 4
6862 Tistrup

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af areal til autocamperparkering med 3 pladser og lovliggørende tilladelse til 2 overdækkede arealer på 28m² og 48m²

Adresse: Blåbjergvej 66, 6830 Nørre Nebel

Matr.nr. 8 y, Houstrup by, Henne

Varde Kommune modtog den 29. oktober 2020 ansøgning om landzonetilladelse.

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til ændret anvendelse af et areal til autocamperparkering med indtil 3 autocampere og lovliggørende tilladelse af 2 overdækninger på 28m² og 49m².

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

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At indkørselsforhold til ejendommen ikke ændres,
- At eksisterende beplantning i grundens sydøstlige hjørne bibeholdes og plejes, således at parkeringspladserne er afskærmet mod naboejendommen mod øst og syd,
- At der etableres supplerende beplantning mellem indkørselens hjulspor og skel mod øst, for at mindske indsigt mellem ejendommen samt eventuelle støvgener fra indkørslen,
- At der ikke må opsættes fortelte eller lignende, og at borde, stole og andre løsørengstande i forbindelse med de parkerede autocampere kun må stå fremme, når de benyttes,
- At der ikke må etableres faste hegn eller beplantning omkring parkeringsbåsene
- At eventuel markering af båsene kun må ske på jorden,
- At der ikke må opsættes lys i forbindelse med parkeringspladserne,
- At der ikke må opsættes lys i, på eller omkring de overdækkede arealer,
- At der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer,

Kommunen sørger for, at vilkårene bliver tinglyst på ejendommen ved udløbet af nedennævnte klagefrist med hjemmel i planlovens § 55.

Udgifterne til tinglysning skal dækkes af ejeren på ejendommen. Når kommunen anmoder tinglysningskontoret om at foretage tinglysning, vil ejer modtage et girokort, som bedes anvendt til betaling for tinglysningen.

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947484

24-08-2022

Ane Volf

Direkte tlf.: 79947484

Journalnr.: 108201/22

Sagsnr.: 20/12181



24-08-2022

Redegørelse for sagen

Ejendommen Blåbjergvej 66 er bebygget med et enfamiliehus og flere sekundære bygninger. Ejendommen ligger i kanten af den samlede bebyggelse Houstrup og grænser op til Blåbjerg Plantage.

De 2 overdækkede arealer ligger indenfor ejendommens haveareal. Overdækningen på 28m² udføres med træbeklædning og sort eternittag og overdækningen på 49m² er udført med træbeklædning og tag af stålplader.

Der er søgt om at etablere 3 parkeringspladser til autocampere på et areal på ejendommen, der ligger i tilknytning til den sekundære bebyggelse på ejendommen. Det forventes, at brugerne af pladsen fortrinsvist holder 1-2 dage på pladsen. Det er oplyst, at målgruppen er mindre familieenheder og at der ikke etableres aktivitetsområder eller andre faciliteter for brugerne af autocamperparkeringspladsen.

Nærmeste nabo ligger øst for ejendommen adskilt af indkørslen til Blåbjergvej 66. Den sydøstlige del af ejendommen er beplantet med nåletræer. Beplantningen rundt om arealet skal bibeholdes og suppleres for at afskærme mod naboejendommen og mod plantagen.

Journalnr.: 108201/22

Sagsnr.: 20/12181

Ref.: Ane Volf

Side 2 / 7



Luftfoto med markering af beplantet areal.



24-08-2022

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 overgangslandskab mellem kystlandskab og landbrugslandskab, en del af arealet ligger i kystlandskab. Endvidere ligger ejendommen i kystnærhedszonen og indenfor skovbyggelinjen i medfør af Naturbeskyttelsesloven samt indenfor bufferzonen for Gas Blåbjerg-Nybro og Baltic Pipe Arealreservation.

Området ligger i overgangslandskab til kystlandskabet "Blåbjerg og Kallesmærsk Hede og Klit" og ligger op ad Blåbjerg plantage, som er en del af Kystlandskabet. Kystlandskabet er karakteriseret ved de brede kyster med forstrand og hvide klitter som de meget markante landskabstræk i dette landskabsområde. I overgangslandskabet skal ligges vægt på udsynet til Kystlandskabet. Fra den pågældende adresse er udsyn til plantagen, men ikke til den øvrige del af kystlandskabet, som ligger på den anden side af plantagen.

De ofte hvide autocampere vil fremstå tydelige i landskabet. I dette tilfælde er det en formildende omstændighed, at der i forvejen ikke er visuel forbindelse mellem overgangslandskab og landskabet vest for Blåbjerg plantage. Beplantningen omkring de kommende autocamperparkeringspladser bevirker, at autocamperne ikke vil blive synlige fra Blåbjergvej, på nær fra den del af Blåbjergvej, der følger skovbrynet. Der stilles vilkår om at bevare denne beplantning særligt omkring autocamperparkeringspladserne for at sikre hensynet til skovbrynet og til landskabet. De overdækkede arealer er udført i andre materialer og farver og vurderes at have en mindre væsentlig virkning på overgangslandskabet og dermed på kystlandskabet.

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

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

Andre tilladelser

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

- Byggetilladelse

Journalnr.: 108201/22

Sagsnr.: 20/12181

Ref.: Ane Volf

Side 3 / 7



24-08-2022

Varde Kommune har ikke modtaget jeres ansøgning om byggetilladelse. Der skal derfor indsendes en ansøgning om byggetilladelse. Når du søger om byggetilladelse skal I anvende den digitale portal www.bygogmiljoe.dk.

Journalnr.: 108201/22

Sagsnr.: 20/12181

Ref.: Ane Volf

Øvrige oplysninger

Side 4 / 7

- Der er foretaget naboorientering, og der er i den forbindelse indkommet bemærkninger fra en nabo. Bemærkningerne omhandler primært overvejelser om risikoen for en eventuel forøget trafikbelastning af området samt støj og uro.
- Der er ikke tale om en campingplads med faciliteter og aktiviteter, men udelukkende et begrænset antal autocamperparkeringspladser. Den øgede trafikbelastning vurderes derfor at være begrænset, da anvendelsen af tilsvarende pladser typisk foregår ved ankomst den ene dag og afrejse den næste dag. For at mindske indsigt mellem ejendommen samt eventuelle støvgener, er der stillet vilkår om at der skal etableres supplerende beplantning mellem indkørselens hjulspor og skel mod øst.
- Der er foretaget høring af Ørsted og Energinet, der ikke har bemærkninger til projektet.
- Projektarealet er beliggende inden for skovbyggelinjen. Varde Kommune vurderer, at der med den angivne placering og de stillede vilkår, vil det ansøgte ikke medføre væsentlige landskabelige eller biologiske konsekvenser i forhold til skoven.
- 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. september 2022**, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside (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.



24-08-2022

Lovgrundlag

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

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.

Journalnr.: 108201/22

Sagsnr.: 20/12181

Ref.: Ane Volf

Side 5 / 7

Med venlig hilsen

Ane Volf

Ingeniør

E anvo@varde.dk

Kopi

Bolig- og Planstyrelsen planloven@bpst.dk

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

Danmarks Naturfredningsforening Varde afdelingen, v/ Merete V. Hansen, Frøstrupvej 200, 6830 Nr. Nebel 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. 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. 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. 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.