

ARKITEKTFIRMAET VEST A/S
Storegade 32
6855 Outtrup

Landzonetilladelse/Dispensation fra lokalplan, Hvidbjerg Strand Feriepark

Adresse: Hvidbjerg Strandvej 27, 6857 Blåvand
Matr.nr. 42c Vandflod By, Oksby

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse/dispensation til:

- 2 plan, idet bygningen fra terræn får udseende af at være i 1½ etage.
- facader i tegl - blank mur.

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

Redegørelse for sagen

Der ønskes opført ny administrationsbygning.

Bygningen afviger fra lokalplanen på 2 punkter:

- 1: Bygningen udføres efter Varde kommunes vurdering i 2 plan, hvor lokalplanen for delområde II foreskriver 1-1½ plan.
- 2: Bygningen ønskes opført med facader i tegl, hvor lokalplanen foreskriver vandskuret eller pudset.

Natura 2000

Bygningerne ønskes opført nord for et Natura 2000-område, der har status som habitatområde, fuglebeskyttelsesområde og Ramsarområde. Bygningerne ønskes opført tæt på øvrige bygninger på en del af campingområdet. Afstanden til det internationale naturbeskyttelsesområde er på mere end 250 m, og anlægsarealet er endvidere adskilt fra området af tæt befærdet campingareal, badeland, badehotel, flere rækker sommerhuse m.m.

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

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947474

04-11-2022

Jørn Gasbjerg

Direkte tlf.: 79947474

Journalnr.: 144597/22

Sagsnr.: 22/8324



04-11-2022

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.

Journalnr.: 144597/22

Sagsnr.: 22/8324

Ref.: Jørn Gasbjerg

Side 2 / 6

Ejendommen er omfattet af lokalplan 05.01.L02. Bygningen er beliggende i delområde II.

Det fremgår bl.a. af lokalplanen § 6.02, at bygninger til servicefaciliteter skal opføres i 1-1½ etage med en maks. højde på 8,5 m fra det omgivende terræn.

Varde Kommune vurderer, at der kan gives en dispensation til 2 etager, da bygningen fra terræn har udseende af at være opført i 1½ etage.

Det fremgår bl.a. af lokalplanen § 7.01, at servicebygninger i delområde II skal opføres med vandskuret eller pudset facade udført i tegl i matte og afdæmpede jordfarver.

Idet lokalplanen jf. §7.01 ikke udspecificerer konkrete facadefarver, vurderer Varde Kommune, at der ikke er grundlag for en afvisning af det konkrete projekts valg af blank mur (mørk-brun) og der kan derfor meddeles den fornødne dispensation.

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

Du skal være opmærksom på, at du først må gå i gang med det ansøgte, når du har modtaget en byggetilladelse.

Vi har modtaget din ansøgning om byggetilladelse. Der kan først meddeles byggetilladelse når klagefristen på landzonetilladelsen på de 4 uger er udløbet, og der ikke er indkommet klager. Din byggesag har sagsnr. 22/6663.



04-11-2022

Øvrige oplysninger

- Der er ikke foretaget naboorientering, idet det er vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da der er over 70 m til Hvidbjerg Strandvej og Nordre Digevej. De nærmeste nabobeboelser ligger derfor mere end 70 m fra den ansøgte bygning.
- 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.

Journalnr.: 144597/22

Sagsnr.: 22/8324

Ref.: Jørn Gasbjerg

Side 3 / 6

Tilladelsens gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 2. december 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. Du må derfor ikke udnytte tilladelsen, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.
- Du får omgående besked, hvis der bliver klaget over tilladelsen.
- Tilladelsen bortfalder, hvis du ikke udnytter den inden 5 år fra i dag.

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 du skal gøre, hvis du ønsker at klage.

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



**Varde
Kommune**

04-11-2022

Med venlig hilsen

Jørn Gasbjerg
Byggesagsbehandler

E joga@varde.dk

Journalnr.: 144597/22
Sagsnr.: 22/8324
Ref.: Jørn Gasbjerg

Side 4 / 6

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.

Du klager via Klageportalen, som du finder på www.naevneneshus.dk. Du logger på www.naevneneshus.dk, ligesom du 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 du klager, skal du som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. Du 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 du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du 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.