

Erik Juhl Sørensen
Skovbrynet 44
6800 Varde

Landzonetilladelse og dispensation til udvidelse af Varde roklub

Adresse: Dronning Margrethes Vej 17, 6800 Varde
Matr.nr. 1as Kongsgård, Varde Jorder

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til udvidelse af Varde roklub med 100 m². Udvidelsen skal benyttes til motionsrum.

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

Dispensation efter naturbeskyttelsesloven

Ejendommen ligger inden for Åbeskyttelseslinjen langs Varde Å. Der gives derfor samtidig dispensation efter Naturbeskyttelsesloven.



Gul cirkel: Projektareal. Blåskraveret flade: Åbeskyttelseslinje. Rød linje: Matrikelskel.

Vilkår efter planloven og naturbeskyttelsesloven

Tilladelsen efter planloven og dispensation efter naturbeskyttelsesloven er givet på betingelse af:

- At det ansøgte udføres med en udformning og placering som angivet i ansøgningsmaterialet,
- At det ansøgte udføres i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan L 674, og

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947474

24. maj 2024

Jørn Gasbjerg

Direkte tlf.: 79947474

Journalnr.: 8749777

Sagsnr.: GEO-2023-02428

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

- At eventuelt overskydende materiale fra fundering/udjævning af terræn ved bygning og terrasse ikke udjævnes inden for Åbeskyttelseslinjen.
- At eksisterende beplantningsbælte nord for projektarealet op mod Dronn Margrethes Vej bibeholdes og vedligeholdes (se vedlagte kort med blå rids).



Kommunen sørger for, at varige vilkår bliver tinglyst på ejendommen ved udløbet af nedennævnte klagefrist med hjemmel i Planlovens § 55 og Naturbeskyttelsesloven § 66.

Ved eventuelle krav om kort over ansøgte forhold udført efter tinglysningens anvisning, skal ejer/ansøger levere dette.

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.

Redegørelse for sagen

Varde roklub vil gerne udvide deres bygning med en tilbygning på 100 m², for at de kan opnå et opvarmet motionsrum til deres romaskiner og afholde holdtræning. Forholdene lige nu er, at medlemmerne træner ude i deres u-isolerede garage mellem deres robåde hele vinteren under dårlige forhold/plads.

Varde roklub mister medlemmer pga. deres dårlige træningsforhold som især kommer til udtryk når ro-sæsonen er slut, og de rykker ind og træner udelukkende med deres romaskiner.

Varde roklub ønsker denne tilbygning for at kunne holde på de nuværende medlemmer og håbe på flere medlemmer med denne tilbygning.

Tag- og facadebeklædning bliver som eksisterende.

Der er gennemført naboorientering, hvor der er indkommet en indsigelse med følgende bemærkninger:

- Klubhusets placering tæt på Varde Å gør det ekstraordinært vigtigt at være velovervejet i planlægningen af bygningsetablering. Der er tale om en af de bedste naturbeliggenheder i Varde, hvor by møder Å, og byggeri af et motionscenter forekommer helt forkert.
- Der bør værnes om de grønne områder tæt på åen, som der er gjort meget for at forskønne i de senere år.
- Ansøgningen begrundes med at man gerne vil udvide med en bygning til opvarmet motionsrum jf. ansøgningen på 100kvm.
- Det virker underligt at der ansøges om at etablere et motionsrum som supplerer den primære sportsgren som dyrkes – roning. Det svarer til at en løbeklub skulle etablere et motionsrum fyldt med løbebånd, hvor der kan trænes i den mørke del af året. Klubhuset må være til samling og socialt samvær ifm. med dyrkning af den primære sportsgren. Der er adskillige motionscentre i Varde by og omegn, hvor der i stort mål er mulighed for at styrke- og konditionstræne også på romaskiner. Det benytter udøvere af alle andre sportsgrene sig af i deres vintertræning.
- I ansøgningen nævnes tab af medlemmer som et argument for at bygge til. Det synes ikke underbygget på nogen måde, at det at kunne træne i klubhuset i vintermånederne vil øge medlemstallet.
- Mange sportsgrene er udsat for skiftende medlemstilslutning fra tid til anden. De faktorer som spiller ind ift. medlemstal kan være mange såsom aktuel popularitet i befolkningen, store danske udøvere af sporten eller konkurrence fra nye sportsgrene. Et godt eksempel på en sport med stigende medlemstal kunne være Padel grundet sin nyhedsværdi. Medlemmer til sådanne sportsgrene kommer jo typisk fra andre sportsgrene.
- Parkering ifm. brugen af klubhuset sker i dag ofte på Dronn. Margrethes Vej, som er meget trang og trafikreguleret med helleanlæg. Dette skaber problemer for de daglige brugere af vejen. For udenforstående virker parkeringssituationen ifm. klubhuset uplanlagt og ikke løst.
- f. lokalplan nr. L 674, §1.01 afsnit 6 skal eksisterende beplantningsbælte bevares så også boligområdet bag lokalplansområdet bliver tilgodeset. Dette håber vi bliver iagttaget.

Ansøger har til dette bemærket følgende:

- Roklubben ønsker et motionsrum og ikke et byggeri af et "motionscenter" som anført i mailen.
- Vi ser et motionsrum med mange romaskiner som en naturlig udvikling af en roklub som andre roklubber i området, f.eks. Esbjerg roklub, der også har et opvarmet motionsrum. Det vil vi også gerne tilbyde Vardes borgere. Fitnesscentrene har få romaskiner og kan ikke tilbyde den instruktion samt motivation til programmer, som vi kan inden for Dansk forening for Rosport under DIF. Varde Roklub ønsker at så mange borgere i Varde

Kommune som muligt får glæde af roklubbens aktiviteter både udendørs og indendørs, hvilket et motionsrum vil bidrage til.

- Varde Roklub har et ønske om at forbedre lokaleforholdene – gennem en tilbygning til det eksisterende klubhus – for en ny aktivitet: "Rospinning", som i øjeblikket foregår vanskeligt i vintersæsonen i klubbens uopvarmede og uisolerede bådhal, mellem robåde og andet grej. Der*
- roes indendørs i ro-ergometre på meget begrænset areal og når der er frostgrader i bådhallen, er det nødvendigt med handsker og halstørklæder.*
- Vi har seniorer som ikke længere har balancen til at kunne ro på vandet og som stadig ønsker at komme og være en del af klubben som også vil benytte ro-ergometre i det nye opvarmede motionsrum.*
- Erfaring fra andre foreninger og roklubber viser, at tiltrækning og fastholdelse af medlemmer forbedres gennem gode fysiske og sociale rammer, hvilket vi som ansvarlig klub vil leve op til.*
- Forskning viser at romaskiner er et af de mest effektive motionsformer der findes, som styrker det fysiske helbred på kortest tid, hvilket fordrer et motionsrum med ordnede forhold. Ved at ro på et hold, hvor der er mange romaskiner, som ikke findes i fitnesscentre i den mængde, øger vi motivationen til at motionere sammen - som i robådene - og dermed styrke det sociale islæt i klubben.*
- Vi ønsker at forblive en, blandt mange gode, sunde og velfungerende klubber/foreninger i Varde kommune – og forhåbentlig med opdaterede fysiske rammer i fremtiden.*
- Parkeringssituationen: Medlemmerne skal naturligvis parkere iht. færdselsloven. Desuden er der mulighed for at parkere på skibskrogen.*

Natura 2000

Ejendommen er berørt af bestemmelserne i bekendtgørelse nr. 1098 af 21 oktober 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen) og bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (planhabitatbekendtgørelsen).

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 89 "Vadehavet" med Habitatområde H78 "Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde" samt Fuglebeskyttelsesområde F49 "Engarealer ved Ho Bugt" lige syd og vest for projektområdet.

De nærmeste kortlagte habitatnaturtyper er vandløb (3260) og rigkær (7230) syd for Varde Å. Alle arter som er på udpegningsgrundlaget for habitatområdet lever i tilknytning til åen, som løber 30 m syd for bygningen. Bygningens påvirkning er lokal og vil primært blive brugt til

indendørsaktiviteter. På grund af afstanden til habitatnaturtyperne vil det ikke medføre en væsentlig påvirkning af hverken naturtyper eller arter fra udpegningsgrundlaget for habitatområdet.

På udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet er engsnarre (Y), blåhals (Y), hedehøg (Y), spidsand (T) og klyde (T). Der vurderes, at ingen af arterne yngler eller fouragerer i nærheden af anlægget.

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.

Bilag IV-arten odder forventes at trække forbi området, men der skønnes, at området på grund af dens bynære placering ikke er egnet som enten yngle- eller rastested. I stedet for vil odder hurtigt trække opstrøms til mere uberørte steder. Dens primære habitat er vandløbet og tilstødende moser, som forbliver upåvirket af projektet.

Bilag IV-arter grøn kølleuldsmed er registreret i området. Arten yngler i store vandløb med klart vand og hurtig strøm, og fouragerer over tilstødende eng- og mosearealer. Eftersom bygningen udvides i tilknytning til en eksisterende bygning, og der ikke bliver inddraget andet areal, vurderes der, at artens yngle- og rastesteder ikke bliver påvirket af byggeriet.

Kommunen vurderes således, at der ikke er en væsentlig påvirkning af enten Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag eller bilag IV-arter, hvorfor der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering.

Vurdering og begrundelse efter naturbeskyttelsesloven

Sø- og Åbeskyttelseslinjer

Ifølge § 16 i Naturbeskyttelsesloven må der ikke placeres bebyggelse mv. inden for en afstand på 150 m fra visse søer og vandløb. Bestemmelsens formål er at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke strider mod de nævnte formål i naturbeskyttelsesloven. Projektområdet er omfattet af lokalplan L674 for et område til offentlige formål, klubhuse m.m. ved Kr. Margrethes Vej i Varde by. Det ansøgte stemmer fint i overensstemmelse med formålet i lokalplanen, og der er stillet vilkår om, at bestemmelserne i lokalplanen overholdes. Tilbygningen opføres i tilknytning til eksisterende klubhus udenfor de egentlige naturarealer langs Varde Å. Tilbygningen vil således ikke medføre væsentlige landskabelige eller biologiske konsekvenser i forhold til Varde Å og dens omgivelser.

Vurdering og begrundelse efter planloven

Efter planlovens § 35 stk. 1 (Lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) 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 omfattet af lokalplan 674.

Ejendommen er i øvrigt beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdige kulturmiljøer, kirkeomgivelser, kystnærhedszone og rammeområde 23.01.R04.

Det fremsendte projekt vurderes at være i overensstemmelse med lokalplan 674.

Rammeområdet anvendelse er beskrevet som foreningsbebyggelse og grønt område.

Området er en del af engene vest for Varde by med voldsted til Vardehus. Bevaringsværdierne knytter sig til de åbne engstrøg, der går helt ind til byen, og sårbarheden ligger i tiltag, der kan sløre den klare grænse mellem engene og bebyggelsen i byen eller visuelt opdele de store sammenhængende engstrøg.

Kystlandskaberne skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som ikke er afhængig af en kystnær placering. Nødvendige bygninger og anlæg skal tilpasses landskabets karakter. Husets funktion er knyttet til åen. Lokalplanen sikrer, at byggeriet der etableres i området overholder krav om udformning og fremtræden.

Da det ansøgte overholder lokalplanen og klubhuset ligger den nordlige del af lokalplanområdet mod eksisterende byzone, vurderes det, at det ikke påvirker omgivelserne væsentligt, hverken i forhold til kulturmiljøet, kirkeomgivelserne og indsynet til kirken eller kystnærhedszonen og den visuelle opfattelse af kystlandskabet.

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

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

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. GEO-2023-04244.

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering, og der er indkommet bemærkninger – se ovenfor.
- Sagen har været behandlet i Udvalget for Plan og Teknik den 8. maj 2024, der besluttede at meddele tilladelse til udvidelsen.

Tilladelse og dispensation gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget, er tilladelsen gyldig når klagefristen udløber den 21. juni 2024, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside (www.vardekommune.dk).
- Dispensation fra naturbeskyttelsesloven er først gyldig, når endelig tinglysning har fundet sted.
- Hvis der bliver klaget over tilladelsen og dispensationen, skal sagen afgøres endeligt af Planklagenævnet og/eller Miljø- og Fødevareklagenævnet. Du må derfor ikke udnytte tilladelsen, medmindre Planklagenævnet og/eller Miljø- og Fødevareklagenævnet 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.
- Dispensationen bortfalder, hvis du ikke udnytter den inden 3 år fra i dag.

Lovgrundlag

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning, jævnfør Lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024.

Dispensationen er givet efter lov om naturbeskyttelse § 65, stk. 1 jævnfør § 16 (lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 om naturbeskyttelse).

Klagebestemmelser og klagefrist

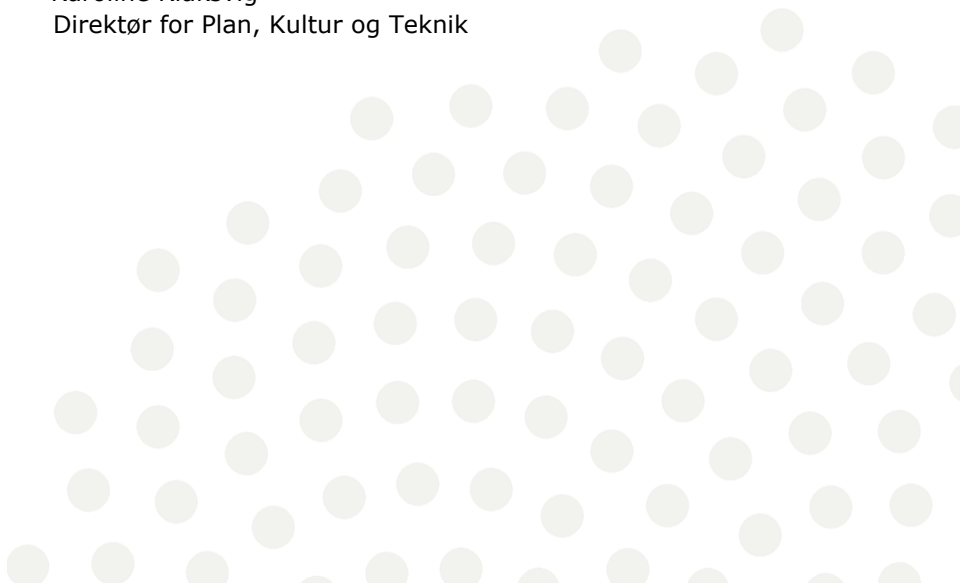
Vedlagt klagevejledning på sidste side forklarer, hvad du skal gøre, hvis du ønsker at klage.

Hvis I har spørgsmål eller bemærkninger, er I velkomne til at ringe til Jørn Gasbjerg tlf. 7994 7474.

Med venlig hilsen

Preben Friis-Hauge
Formand for Plan og Teknik

Karoline Klaksvig
Direktør for Plan, Kultur og Teknik



Kopi

Miljøstyrelsen mst@mst.dk

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

Til alle der har kommet med bemærkninger

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. Jacob Carl (ica@tellus.dk).

Landboretligt Udvalg, att.: Laila Kubel Madsen (ikm@lrs.dk).

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

Friluftsrådet lokalraad@friluftsradet.dk og lokal til Varde Varde@friluftsradet.dk

Danmarks Sportsfiskerforbund (post@sportsfiskerforbundet.dk), (lbt@sportsfiskerforbundet.dk,
vadehavet@sportsfiskerforbundet.dk).

Dansk Forening for Rosport, Postboks 74, Skovalléen 38 A, 2880 Bagsværd (dffr@roning.dk).

Dansk Kano og Kajak Forbund, Idrættens Hus, Brøndby Station, 2605 Brøndby (miljoudvalg@kano-kajak.dk).

Varde Å og Ho Bugt Fritidsfiskerforening v/Ingolf Hansen, Fridtjof Nansensvej 43, Gjesing, 6715 Esbjerg

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.

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.

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 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 du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Varde Kommune, Naturcenteret, Bytoften 2, 6800 Varde eller på email til vardekommune@varde.dk. Varde Kommune videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, 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 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.