



**Varde
Kommune**

Casper Freltoft Junge
Nørre Farimagsgade 69 4. th
1364 København K

Teknik og Miljø
Bytoften 2, 6800 Varde

79946610

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af købmandsbutik til kiosk/bager med cafe.

Adresse: Børsmosevej 3, 6840 Oksbøl
Matr.nr. 2y, Børsmose By, Ål

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til ændret anvendelse af eksisterende bygning med købmandsbutik til kiosk/bager med cafe. Tilbygning mod vest nedrives og nyt affald/opbevaringsområde opføres. Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår, samt vilkår i kystdirektoratets afgørelse af 8/4-2024.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At ved opførelse af nye plankeværker, skal de opføres i mørke, afdæmpede farver eller træet fremstår med sit naturlige udtryk.
- At al udendørs belysning afskærmes og nedadrettes for at undgå lysforurening i det åbne land.

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

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

Eksisterende købmandsbutik ændrer anvendelse til kiosk/bager med cafe. Tilbygning mod vest nedrives og nyt affaldsområde/opbevaringsområde opføres.

1. juli 2024

Helle Lauridsen
Direkte tlf.: 79946610

Journalnr.: 8794705
Sagsnr.: GEO-2024-02613

Postadresse:
Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

Bygningen vil derefter indeholde bager/kiosk med cafe, lager, kølerum, to toiletter og 2 kontorer.

Der udskiftes vinduer og døre, samt isættes flere, affald/opbevaringsareal flyttes fra vest mod nord.

Det forventes ikke at antallet af besøgende vil øges.

Natura 2000

Ejendommen er berørt af bestemmelserne i bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegnings og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbe Inden der kan træffes afgørelse om landzonetilladelse, skal der iht. Planhabitatbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1383 af 26.11.2016) § 4 jf. § 5 og § 7 foretages en vurdering af, om projektet kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, samt om projektet kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteplasser for Habitatsdirektivets bilag IV-arter.

Desuden skal projektet vurderes i forhold til beliggenhed nær beskyttede naturområder iht. Naturbeskyttelseslovens §3.

Natura 2000-område - habitatnaturtyper og arter på udpegningsgrundlaget:

Projektområdet ligger inden for Natura 2000-området N84 Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Fiilsø og Kærsgaard Plantage, habitatområde H73 af samme navn.

De nærmeste habitatnaturtyper fra udpegningsgrundlaget for habitatområdet er en mosaik af grå/grøn klit (naturtype 2130), klithede (naturtype 2140), grårisklit (naturtype 2170) og havtornklit (naturtype 2160) ca. 53-173 m vest, sydøst og nord for projektområdet, og samt hvid klit (naturtype 2120) ca. 97 m mod vest. De to første habitatnaturtyper er prioriterede. Da projektet omhandler ombygning og ændret brug af eksisterende bygninger vurderes der ikke at disse naturtyper, kan blive væsentligt påvirket af projektet. Den ændrede brug af bygningen fra kiosk til café vurderes ikke til at ændre færdslen i området.

Bilag IV-arten odde, som er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området, lever i tilknytning til vandløb og vådområder. Odde kan sommetider bruge tæt bevoksning i tilknytning til vandmiljøer som rasteplass, under forudsætning af ro. Projektområdet ligger ca. 10 m fra Langsø kanal som muligvis kan huse odde. Det vurderes dog at arten ikke bliver påvirket væsentligt af projektet da dette er placeret i forbindelse med eksisterende bygning med menneskelig aktivitet.

Projektet ligger også inden for Fuglebeskyttelsesområde F50 Kallesmærsk Hede og Grærup Langsø samt 479 m fra fuglebeskyttelsesområde F113 Sydlige Nordsø og 2.8 km til fuglebeskyttelsesområde F56 Fiilsø. En række fuglearter er på udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområderne.

Varde Kommune har foretaget vurdering af, hvorledes hver enkelt, udpeget fugleart vurderes at kunne blive påvirket. Ingen yngle- eller rastesteder for disse arter vurderes til at blive forringet da projektet omhandler eksisterende bygning uden for habitater egnede for arterne.

Bilag IV-arter:

Bilag IV-art markfirbens raste – og yngleområder indeholder solvente skråninger, løse jordtyper og sparsom bevoksning; Disse habitater forekommer på projektområdet og arten er fundet i nærliggende områder. Det vurderes dog at arten ikke bliver påvirket væsentligt af projektet da projektet involverer udskiftning/ombygning af eksisterende bygning/terrace/hegn.

Der gøres opmærksom på, at der er et generelt forbud mod forstyrrelse af bilag IV-arternes yngle- eller rasteområder jf. naturbeskyttelsesloven § 29a. Hvis der mod forventning er en formodning om eller kendskab til, at de berørte arealer anvendes af overstående eller andre bilag IV-arter anmodes der om at rette henvendelse til den relevante myndighed, som er Miljøstyrelsen samt Varde Kommunes Naturcenter.

Grønt Danmarkskort:

Projektområdet ligger inden for Grønt Danmarkskort designeret som "eksisterende værdifuld natur og eksisterende økologiske forbindelser". Dispensation til byggeri gives kun hvis det er forenelige med naturbeskyttelsesinteresserne for området dvs. når det ikke vil blokere for muligheden for økologisk forbindelse eller hindre muligheden for naturudvikling på tilstødende arealer iht. Varde Kommune Kommuneplan 2021 og Planlovens § 11 a, nr. 14 (LBKG nr. 223 2024-03-01). Det vurderes at projektet ikke vil hindre naturbeskyttelsesinteresserne i Grønt Danmarkskort.

§3-beskyttet natur:

Projektet ligger ca. 47 m vest for §3-beskyttet naturtype hede. Langsø kanal er ligeledes §3-beskyttet. Da projektet omhandler ombygning af eksisterende bygning/hegn/terrace, vurderes der at projektet ikke vil indvirke på disse.

På baggrund af overstående væsentlighedsvurdering og screening vurderes der at der ikke er en væsentlig påvirkning af naturtyper og arter fra udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder samt bilag IV-arter hvorfor der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering. Det vurderes ligeledes at byggeriet er foreneligt med naturbeskyttelsesinteresserne i Grønt Danmarkskort eller forårsager tilstandsændringer i §3-beskyttet natur.

Ejendommen er beliggende indenfor Fredskov, Miljøstyrelsen har meddelt at ændringen ikke kræver dispensation efter skovloven.

Ejendommen er beliggende indenfor klitfredning, kystdirektoratet har den 8/4-2024 meddelt tilladelse.

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 beliggende i et område der i kommuneplanen er udpeget som beskyttede vandløb (§3 vandløb-DAI), kommuneplanramme 16.10.Ro2, grønt danmarkskort, klitfredning, kystnærhedszonen, kystlandskab, lokalområder, NATURA 2000-Fuglebeskyttelse, NATURA 2000- Habitatområder og støjzoner Skyde og Øvelsesterræn.

I forhold til opførelse af terrasse/hegn er der et afstandskrav på 10m til vandløb.

Den ønskede ændringer fra kiosk til café og opsætning af ny skraldegård vurderes ikke at have nogen indvirkning på hverken kystlandskabet eller kystnærhedszonen.

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

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

Øvrige oplysninger

- Der er ikke foretaget naboorientering, idet det er vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, fordi bygningen er placeret på eksisterende campingplads

Tilladelsens gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 29. juli 2024, 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. 223 af 1. marts 2024.

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.

Med venlig hilsen

Helle Lauridsen
Byggesagsbehandler

E hlaac@varde.dk

Kopi

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.