



**Varde
Kommune**

Jesper Ærø Skjerning Kviesgaard
6862 Tistrup

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79946610

9. januar 2025

Landzonetilladelse og dispensation til ændret anvendelse af skur til værelse i Rolandhytten.

Adresse: Bredmosevej 31, Øse, 6800 Varde
Matr.nr. 1u Øse By, Øse

Helle Lauridsen

Direkte tlf.: 79946610

Journalnr.: 8931695

Sagsnr.: GEO-2024-08075

Afgørelse

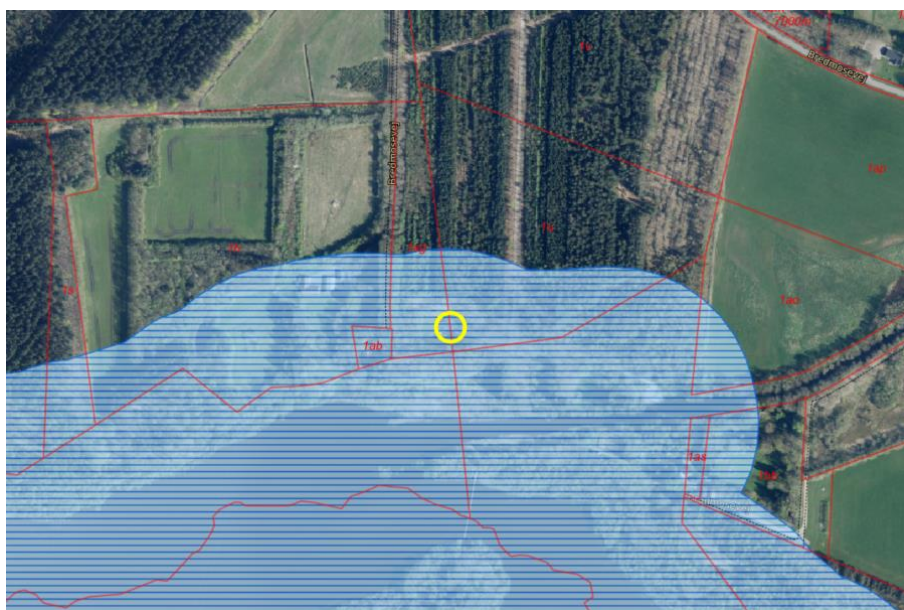
Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til ændret anvendelse af eksisterende skur til værelse i Rolandhytten.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Dispensation efter naturbeskyttelsesloven

Ejendommen ligger inden for søbeskyttelseslinjen omkring Karlsgårde Sø.

Der gives derfor samtidig dispensation efter naturbeskyttelsesloven.



Gul cirkel: Projektareal. Blå skravering: Søbeskyttelseslinje. Rød linje: Matrikelskel.

Postadresse:

Varde Kommune

Bytoften 2, 6800 Varde

Redegørelse for sagen

Eksisterende skur på 11 m² ombygges og inddrages til værelse i Rolandhytten. I den forbindelse nedlægges eksisterende værelse inde i hytten, det inddrages i gangarealet.

Tagbeklædning er tagpap og ydervægge er med brædebeklædning.

Vurdering og begrundelse efter planloven

Efter planlovens § 35 stk. 1 (Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 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.

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

Ejendommen er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget som NATURA 2000- Habitatområder og Grønt Danmarkskort.

Natura 2000-områder – habitatnaturtyper og arter:

Det nærmeste Natura 2000-område er N88 Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde, habitatområde H77 af samme navn, ca. 15 m syd for bygningen. Området i denne del af N88 består af Karlsgårde sø og dens omkringliggende naturområder. De nærmeste habitatnaturtype fra udpegningsgrundlaget for habitatområdet er Våd hede ca. 504 m sydvest fra bygningen, samt skovbevokset tørvemose ca. 200 m væk. Der vurderes at ingen af disse habitatnaturtyper vil blive påvirket af projektet på grund af at der er tale om en ændret anvendelse i eksisterende bygning samt afstanden til naturtyperne.

Alle arter på udpegningsgrundlaget for habitatområdet lever i eller i tilknytning til vandmiljøer. Disse inkluderer snæblen som gyder i Varde Å, en oprindelig laksestamme samt bæk-, flod- og havlampret som ligeledes findes her. Flodperlemusling har sit eneste danske levested i Varde Å og habitatområdet. På grund af afstanden til Varde Å (1,9 km) vurderes der at byggeprojektet ikke væsentlig vil påvirke disse fuldt akvatiske arter.

Områdets udpegningsgrundlag inkluderer også bilag IV-arterne odder og grøn kølleguldsmed.

Grøn kølleguldsmed yngler i iltrige, rene og kølige vandløb. Den voksne guldsmed foretrækker lysåbne arealer i forbindelse med vandløbene men træffes også af og til i skovlysninger længere væk fra ynglepladsen. Arten er blevet registreret ved Varde Å. Selv om arten kan påtænkes at forefindes transient i projektområdet vurderes det ikke at projektet vil forringe levevilkårene for arten.

Odder lever i tilknytning til vandløb, søer og vådområder. Odder kan sommetider bruge tæt bevoksning i tilknytning til vandmiljøerne som rasteplass, under forudsætning af ro. Varde Å og Karlsgårde Sø betegnes som egnet yngle- eller fouragerings habitat for odder, og arten er blevet registreret adskillige steder i nærheden, det tætteste ca. 179 m væk fra projektet. Der vurderes dog at arten ikke vil blive væsentlig påvirket af projektet da der er tale om ændret anvendelse inde i eksisterende bygning med høj menneskelig aktivitet.

Bilag IV-arter:

Bilag IV-arter inkluderer blandt andet alle arter af flagermus.

Damflagermus, vandflagermus, dværgflagermus, sydflagermus, skimmelflagermus, brunflagermus og troldflagermus er alle blevet registreret i den vestlige ende af Karlsgårde sø. Mange arter af flagermus, inkluderet flere af arterne nævnt, raster eller yngler i bygninger, hvis bygningen har en egnet konstruktion hvor flagermusene kan komme ind og sidde uforstyrret. Da projektet omhandler ændret anvendelse under eksisterende tagkonstruktion, og bygningen i øvrigt ikke vurderes som egnet levested for flagermus, vurderes der at raste- eller ynglesteder for arter af flagermus ikke vil blive forstyrret af projektet.

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 bygningen 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 det grønne 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. 1157 2020-07-01). Det vurderes at projektet ikke vil hindre naturbeskyttelsesinteresserne i det grønne Danmarkskort da der ikke inddrages naturareal.

§3 - beskyttet naturtyper:

Spejderhytten ligger ca. 30 m nord for §3-beskyttet mose, og ca. 59 m nord for sø omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Der vurderes at der ikke vil ske tilstandsændring i disse på grund af projektet da der er tale om ændret anvendelse i eksisterende bygning.

På baggrund af overstående væsentlighedsvurdering og screening vurderes der at der ikke er en væsentlig påvirkning af naturtyper og arter fra udpegningsgrundlaget for nærliggende Natura 2000-område, samt bilag IV-arter, hvorfor der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering. Der vurderes tillige at projektet ikke vil påvirke tilstanden af nærliggende §3-beskyttet naturtyper eller være uforenelig med naturbeskyttelsesinteresserne i Grønt Danmarkskort.

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.

Kommunen kan kun i særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelsen.

Det er kommunens vurdering, at projektet ikke strider mod de nævnte formål i naturbeskyttelsesloven. Eksisterende skur på 11 m² ombygges og inddrages til værelse i Rolandhytten. Projektarealet er beliggende mindst 85 m fra Karlsgårde Sø. I forbindelse med ombygningen isættes en ny yderdør. Projektarealet er en del af den eksisterende bygningsmasse, og vil

ikke medføre væsentlige landskabelige eller biologiske konsekvenser i forhold til Karlsgårde Sø og dens omgivelser.

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

Den samlede vurdering er, at der kan meddeles tilladelse og dispensation til det ansøgte.

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-2024-08828

Øvrige oplysninger

- Der er ikke foretaget naboorientering, idet det er vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, fordi det er en ændret anvendelse under eksisterende tagkonstruktion meget langt fra naboer.

Tilladelse og dispensation gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget, er tilladelsen gyldig når klagefristen udløber den 6. februar 2025, 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. 572 af 29. maj 2024.

Dispensationen er givet efter lov om naturbeskyttelse § 65, stk. 1 jævnfør § 16 (lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse).

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 hlac@varde.dk

Kopi

Miljøstyrelsen mst@mst.dk

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

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

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

Landboretligt Udvalg, att.: Laila Kubel Madsen (lkm@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).

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.