



**Varde
Kommune**

ARKITEKTFIRMAET VEST A/S
Storegade 32
6855 Outrup
DK

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947191

Afgørelse om ikke VVM-pligt for opførelse af 1132 m² tilbygning til vandland samt opførelse af vindfang og sauna til wellness – Hvidbjerg Strandvej 27, 6857 Blåvand

Varde Kommune vurderer på baggrund af en screening, at projektet ikke kræver, at kommunen udarbejder en vurdering af projektets virkning på miljøet (VVM-redegørelse), jævnfør § 21 i Miljøvurderingsloven.

Denne afgørelse omhandler kun VVM-pligten. Projektet kræver både landzonetilladelse, dispensation og byggetilladelse.

Der er meddelt landzonetilladelse med tilhørende dispensationer fra lokalplan 05.01.L02 den 10. januar 2025. Sagsnr.: GEO-2024-08289.

Der er søgt om byggetilladelse. Der er endnu ikke truffet afgørelse i sagen. Sagsnr.: GEO-2024-08290.

Baggrund

Varde Kommune har den 11. oktober 2024 modtaget jeres ansøgning om opførelse af 1132 m² tilbygning til vandland samt opførelse af vindfang og sauna til wellness på Hvidbjerg Strandvej 27, 6857 Blåvand.

Hvidbjerg Strand Feriepark er beliggende på matriklen 42c Vandflod By, Oksby hvor området er delvist liggende i landzone, og sommerhusområde og er omfattet af lokalplan 05.01.L02. Området badelandet udvides i, er defineret som Delområde IV, der er udlagt til administration og service faciliteter.

I Lokalplan 05.01.L02, pkt. 6.04 fremgår det, at der kan opføres et tårn til vandrutsjebane i forbindelse med badelandet med en grundplan på maksimalt 20 m².

I Lokalplan 05.01.L02, pkt. 7.01 fremgår det, at servicebygninger i delområde I, II IV og VI skal opføres med vandskuret eller pudset facade udført i tegl i matte og afdæmpede jordfarver.

Vandrutsebanetårnet søges opført i 12 meters højde, tilbageført inde i den nye tilbygning, der søges etableret i forbindelse med udvidelse af

23. maj 2025

Mads Struck

Direkte tlf.: 79947191

Journalnr.: 9026536

Sagsnr.: GEO-2024-08290

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

badelandet, hvor tårnet bliver integreret i tagkonstruktion udført med stråttækt tagmateriale således, at rørgennemføringerne for vandrutsjebanen foregår inde i bygningen i stedet for udvendigt. Den øvrige tilbygning til badelandet vil ligeledes opføres med stråttækt tagmateriale, hvor facadebeklædningen udføres med sort træbeklædning. Den nye tilbygning er samlet på 1132 m² hvor arealopdelingen er således:

Tilbygning til vandland: 868 m²

Nyt teknikrum: 107 m²

Vindfang+sauna ved wellness: 33 m²

Udeområde ved wellness: 124 m²

Som begrundelse for ansøgningen om dispensationer, er der blevet fremsendt følgende redegørelse:

Overordnet set ønsker Hvidbjerg Strand Feriepark, at alle deres bygninger skal fremstå mest muligt indbydende i en tidssvarende og moderne arkitektur, der tilpasser sig naturlandskabet bedst muligt. Der er desuden ønske om at skabe en sammenhæng mellem strandhotellet med tilhørende strandvillaer, og campingpladsen med dens servicefaciliteter mv. Dette skabes bl.a. ved ensartet udtryk på bygningsmasserne, i form af træbeklædte facader, stråtag og kobberinddækninger.

§ 6.04 - Tårn til vandrutsjebaner:

Med ønsket om at skabe et harmonisk og strømlinet udtryk på bygningen, som bedst muligt tilpasser sig de øvrige bygninger og landskabet ved Hvidbjerg Strand Feriepark, ønskes rutsjebanetårnet udført som en integreret del af bygningens stråtagskonstruktion, hvor rørene fra rutsjebanerne og tilhørende bærende stålkonstruktion mv. er integreret i bygningsmassen. Dermed vil rutsjebanetårnet ikke fremstå som en skæmmende påbygget konstruktion, men som en mere naturlig del af bebyggelsen. Ved påtænkte projekt ønskes det at etablere i alt 4 stk. rutsjebaner fra tårnet. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at begrænse tårnets størrelse til blot 20 m², da der er flere forhold som skal tilgodeses og tilpasses den aktivitet som vil foregå. Trappen skal udformes på sikkerhedsmæssig og forsvarlig vis, hvor det bl.a. må forventes at der færdes en del børn, som er ivrige efter at komme op i tårnet. Derfor vil trappen fylde en stor del af tårnet, da trappen udføres med mange reposer, forholdsvis stor grund på trinnene og tilsvarende lav stigning på trinnene, som vil medføre flere trin. Derudover ønskes der mulighed for etablering af opholdsareal ved rutsjebanerne, så rutsjebanens brugere som udgangspunkt ikke står i kø på trappen, men på opholdsareal foran rutsjebanerne. Påtænkte tårn, bliver ca. 29 m² i fodaftryk, hvilket må betegnes som en mindre overskridelse.

§ 7.01 - Træbeklædning:

I 2022 gav Varde Kommune ifm. byggetilladelse til den nye administrationsbygning, dispensation fra samme punkt i lokalplanen. Dengang var det dispensation til at opføre en bygning med i tegl som blankt murværk. I 2024 gav Varde Kommune ifm. byggetilladelse til ombygning af den tidligere administrationsbygning, dispensation til at

beklæde bygningen med samme træbeklædning, som pågældende bygning ønskes beklædt med (sort træbeklædning). Ved at beklæde bygningen i sort træbeklædning, vil bygningen fremstå betydeligt mindre dominerende, end bygningens nuværende facader med gulmalet puds. Da der i lokalplanen er lagt op til, at mindre bygningsdele kan udføres i træ, vil det ikke ændre lokalplansområdets karakter, at denne del af bygningen udføres med træbeklædning på facaden.

Vurdering

Hvidbjerg Strandpark er omfattet af punkt 12 d (*Permanente campingpladser.*) i Miljøvurderingslovens bilag 2. Hvidbjerg Strandferiepark blev VVM-screenet i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 05.01.L02. Der er i projektet søgt dispensation fra lokalplanen, der omhandler følgende:

Pkt. 6.04 - til at opføre tårnet med en grundplan på 29 m². Lokalplanen angiver, at der kan opføres et tårn til vandruksjebane i forbindelse med badelandet med en grundplan på maksimalt 20 m².

Pkt. 7.01 - til at beklæde badelandets facader med sort træbeklædning. Bygningerne ligger i lokalplanens delområde IV, hvor det er angivet, at servicebygninger skal opføres med vandskuret eller pudset facade udført i tegl i matte og afdæmpede jordfarver. Mindre bygningsdele kan desuden udføres i tegl, træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium

Ændringen i projektet er omfattet af punkt 13 a (*Ændringer eller udvidelser af projekter i bilag 1 eller nærværende bilag, som allerede er godkendt, er udført eller er ved at blive udført, når de kan have væsentlige skadelige indvirkninger på miljøet*) i Miljøvurderingslovens bilag 2.

Kommunen har på baggrund af screeningen vurderet, at projektet ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt og derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering (ikke VVM-pligtigt). Afgørelsen er truffet efter § 21 i miljøvurderingsloven.

De fremsendte oplysninger til screeningen fremgår af screeningsskemaerne i bilag 1.

I afgørelsen er der især lagt vægt på, at:

- Byggeriet ikke vil påvirke Natura 2000-områder
- Byggeriet ikke påvirker bilag IV-arter.

Natura 2000-områder – habitatnaturtyper og arter

Projektet er placeret ca. 178 m nord fra Natura 2000-område N89 Vadehavet som her udgøres af habitatområde H78 Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde og Fuglebeskyttelsesområde F55 Skallingen og Langli.

Den nærmeste terrestriske habitatnaturtype fra udpegningsgrundlaget er grå/grøn klit. Det vurderes, at projektet ikke vil påvirke naturtypen, da der

er tale om udvidelse af eksisterende badeland og tilknyttede faciliteter på allerede bebygget grund i en afstand til området. Der vurderes også, at udvidelsen ikke vil belaste området yderligere med øget færdsel, da eventuelt flere gæster til badelandet formodentlig vil blive inden for faciliteterne.

Alle arterne fra udpegningsgrundlaget for H78 er enten fuldt akvatiske eller tæt tilknyttet vandmiljøer. Spættet sæl, gråsæl og marsvin er alle marine. Hvidbjerg strand er ikke vanligt rastested for sæler formodentlig pga. den intensive menneskelige aktivitet i området. Grundet dette, samt afstanden til havet (ca. 350 m), vurderes det, at disse arter ikke vil blive påvirket af projektet. Bæk-, hav- og flodlampret, snæbel, stavsild og laks gyder i åer og vandløb men færdes også i havet (undtaget bæklampret). Der er ingen egnede gydepladser i nærheden af projektet, og projektet ligger i en større afstand til havet og vil ikke påvirke dette, så er vurderes at disse arter ikke vil blive påvirket af projektet.

Odder lever i tilknytning til alle slags vådområder med stillestående eller rindende vand - vandløb, større søer, fjorde og langs kysten, hvor der findes et fødegrundlag for arten. Odder bruger tæt bevoksning, trærødder eller huler i tilknytning til disse vandmiljøer som raste- og yngleplads. Der er ingen egnede levesteder for arten på arealet hvor badelandet ønskes udvidet.

Grøn kølle guldsmed findes i åer/vandløb og i tilknytning hertil. Der er ingen egnede habitater for arten på projektgrunden.

Udpegningsgrundlaget for F55 inkluderer arter, der primært er tilknyttet enten strandenge eller holme/øer i kystområdet. Dværgterne, havterne og fjordterne yngler dog også langs stranden på Skallingen. Der er ingen egnede ynglelokaliteter for arterne på projektarealet.

På baggrund af overstående væsentlighedsvurdering vurderes det, at der ikke er en væsentlig påvirkning af naturtyper og arter fra udpegningsgrundlaget for nærliggende Natura 2000-område, hvorfor der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

Markfirben findes i klitterne syd for projektarealet; den nærmeste registrering ca. 213 m fra projektgrunden. Levestedet for markfirben skal helst have stor variation med muligheder for solbadning/regulering af kropstemperatur og skjul mod fjender, og arten lever derfor oftest i sydvendte randzoner mellem åbne arealer og vegetation. Markfirben yngler på steder med bar og løs, gerne sandet jord. Der er ingen egnede levesteder for arten på projektgrunden.

Strandtudse er blandt andet blevet registreret på strandengene sydøst for projektarealet. Strandtudsen findes primært i klitheder og strandenge, ofte i fugtige lavninger. De foretrækker lavvandede, tidvise, lysåbne vandsamlinger, inkluderet nygravede udgravninger til at yngle i. Voksne og juvenile raster og fouragerer på arealer med lav vegetation nær vandhullerne. Der er ingen egnede habitater for arten på projektgrunden.

Klagebestemmelser og klagefrist

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

Du er velkommen til at kontakte mig, hvis du har spørgsmål til dette brev.

Med venlig hilsen

Mads Struck

Byggesagsbehandler

E stru@varde.dk



Tilladelsen efter miljøvurderingsloven kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra den 23. maj 2025, hvor afgørelsen bliver offentliggjort på [kommunens](#) hjemmeside. Det vil sige, at klagen skal være modtaget i klageportalen senest den 20. juni 2025.

Afgørelsen kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. De klageberettigede er:

- enhver med retlig interesse i sagens udfald
- landsdækkende foreninger og organisationer, der som formål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Du klager via Klageportalen, som du finder via www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Varde Kommune i klageportalen. I klageportalen sendes din klage automatisk først til Varde. Hvis Varde Kommune fastholder afgørelsen, sender Varde Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Spørgsmål vedrørende gebyr rettes til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Varde Kommune, Teknik og Miljø, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til vardekommune@varde.dk. Varde Kommune videresender din anmodning til nævnet, som herefter beslutter, om du kan fritages.

Ifølge § 49, stk. 1 i miljøvurderingsloven kan du kun klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du for eksempel kan klage, hvis du ikke mener, at Varde Kommune har overholdt lovgivningen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Såfremt afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal søgsmål være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er modtaget, eller – hvis sagen påklages – inden 6 måneder efter, at endelig afgørelse foreligger.