



NATUR- OG
MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 72 54 10 00
nmkn@nmkn.dk
www.nmkn.dk

06. maj 2013 • J.nr.: NMK-501-00086 • Ref.: mtj

AFGØRELSE

i sag om dispensation til byggeri inden for den reducerede åbeskyttelseslinje ved Nebel-Lønne Bæk i Varde Kommune.

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, jf. § 16, stk. 1 (åbeskyttelseslinjen) i lov om naturbeskyttelse.

Varde Kommune har den 19. juni 2012 meddelt dispensation fra den reducerede åbeskyttelseslinje ved Nebel-Lønne Bæk. Kommunens afgørelse er påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforenings afdeling i Varde (DN - Varde) og af en beboer i området. Beboerens klage er afvist af Natur- og Miljøklagenævnet ved afgørelse af 17. september 2012, hvorefter beboeren ikke anses for klageberettiget.

Natur- og Miljøklagenævnet ændrer herved Varde Kommunes dispensation fra åbeskyttelseslinjen til et afslag.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet¹. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder efter at denne afgørelse er meddelt, jf. naturbeskyttelseslovens § 88.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 5, stk. 1, i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

¹ Lov nr. 483 af 11. maj 2010 om Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

DN-Varde har i sin klage gjort gældende, at det forhold, at der ikke længere skal være regnvandsbassin inden for området, men i stedet delvis bebyggelse, ikke kan udgøre et særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation fra den reducerede beskyttelseslinje.

Sagens oplysninger

Området. Ejendommen matr.nr. 19i Lønne Præstegård, Lønne ligger i et område omfattet af Lokalplan 16 for et sommerhusområde ved Vesterhavsvej i Lønne/Hejbøl i Varde Kommune. Lokalplanområdet, der er på 9 ha, ligger umiddelbart nordøst for Hejbøl sommerhusområde mellem Vesterhavsvej og den nu nedlagte bane til Nymindegab. Der er 1,5 km til Nørre Nebel og ca. 5 km til Vesterhavet. Mod syd og vest grænser området op til et eksisterende sommerhusområde, og mod øst og nord grænser området op til det åbne land. Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 19i, Lønne Præstegård, Lønne og matr. nr. 25c, Nr. Nebel By, Nørre Nebel. Arealet ligger i landzone.

Det oprindelige lokalplanforslag gav mulighed for opførelse af 60 sommerhuse, hvoraf de 41 lå indenfor åbeskyttelseslinjen. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret ansøgning om tilladelse til at udvide sommerhusområdet ved feriecenteret Sea West. Den overordnede idé er at skabe et fritidshusområde med mulighed for relativt tæt bebyggelse og store, fælles grønne områder. Bebyggelsen holdes på vestsiden af Nebel-Lønne Bæk, mens arealet øst for bækken skal henligge som naturområde med mulighed for indretning af lege- og opholdsarealer. Sommerhusene opføres i en blanding af fritliggende huse og dobbelthuse i mindre grupper adskilt af grønne kiler med beplantning. Det enkelte sommerhus må højst være 160 m². De fælles friarealer skal anlægges som græsarealer med grupper af træer af samme arter som området omfattet af lokalplan 91 (Lønne Feriepark, Sea West). Vejadgang til området skal ske via Lønne Feriepark.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2005-2017 for Blaabjerg Kommune, som overfører arealet til nyt rammeområde 11S3 Sommerhusområde.

Lokalplanområdet ligger ca. 4,5 km fra nærmeste Natura 2000-område (habitatområde nr. 62 Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen). Kommunen har vurderet, at lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-området. Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen på 300 m omkring skove syd og vest for lokalplanområdet, og den største del af lokalplanområdet er desuden omfattet af åbeskyttelseslinjen på 150 m omkring Nebel-Lønne Bæk. Ifølge lokalplanen vil kommunen søge Miljøministeriet om ophævelse eller reduktion af bygge- og beskyttelseslinjerne. Som alternativ er kommunen indstillet på at meddele dispensation fra linjerne.

Forhistorie – lokalplan 16 og Varde Kommunes første dispensation fra åbeskyttelseslinjen. Varde Kommune vedtog den 3. juni 2008 forslag til lokalplan 16 med tilhørende kommuneplantillæg 5 for et sommerhusområde ved Vesterhavsvej i Lønne/Hejbøl. Miljøcenter Odense (nu Naturstyrelsen) udtalte sig om sagen den 10. september 2008. Miljøcentret tilkendegav, at det ikke var indstillet på at op-

hæve åbeskyttelseslinjen ved Nebel-Lønne Bæk, da der var lokal uenighed om ophævelsen og Miljøcentret på den baggrund ikke ønskede at fraskære en evt. klageadgang. Miljøcentret tilkendegav samtidigt, at åbeskyttelseslinjen ud fra landskabsmæssige hensyn kunne ophæves vest for Nebel-Lønne Bæk indtil ca. 100 m fra bækken:

Miljøcentret anførte bl.a.:

" Det er herudover miljøcentrets vurdering, at åbeskyttelseslinjen ud fra landskabsmæssige hensyn ikke bør ophæves øst for Nebel-Lønne Bæk og højst indtil ca. 100 meter vest for vandløbet. Nord og syd for planområdet løber åen i åbent land med vidt udsyn på begge sider af åen."

Varde Kommune vedtog den 3. november 2009 lokalplan 16 endeligt. Det fremgår af lokalplanen (s. 7), at den største del af lokalplanområdet er omfattet af 150m åbeskyttelseslinje omkring Lønne-Nebel Bæk. Inden for åbeskyttelseslinjen må der ikke uden dispensation placeres bebyggelse eller foretages beplantning eller terrænændringer. Med den påtænkte bebyggelse vil der ifølge lokalplanen kunne opføres sommerhuse vest for bækken i en afstand af 25m fra bækken. Det fremgår af planen, at Varde Kommune er indstillet på at meddele dispensation til byggeriet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2 (åbeskyttelseslinjen).

Varde Kommune meddelte den 1. oktober 2010 dispensation fra åbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, til opførelse af 41 sommerhuse indenfor åbeskyttelseslinjen. Dispensationen blev meddelt på grundlag af en situationsplan for området vest for bækken, der muliggjorde byggeri ned mod åen indtil en afstand af ca. 15m. Kommunen vurderede bl.a. at de landskabelige og biologiske konsekvenser var uvæsentlige, hvis der blev holdt en afstand imellem byggeriet og Nebel-Lønne Bæk på minimum 25 m. Kommunens dispensation blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling for Varde Kommune (DN-Varde), der i øvrigt tilkendegav, at der efter foreningens vurdering kunne tillades en reduktion af linjen til ca. 100 m. .

Natur- og Miljøklagenævnet traf afgørelse i sagen den 29. marts 2011. Nævnet ændrede kommunens dispensation til et afslag idet Natur- og Miljøklagenævnet fandt det uhensigtsmæssigt at behandle den foreliggende ansøgning som 41 enkeltsager, da der ville skulle gives tilladelse hus for hus. Nævnet henviste endvidere til, at det samlede projekt indebar en massiv tilsidesættelse af åbeskyttelseslinjen.

Natur- og Miljøklagenævnet fandt på denne baggrund, at sagen måtte behandles som en sag om ophævelse af åbeskyttelseslinjen. Nævnet henviste kommunen til at søge Naturstyrelsen om at få åbeskyttelseslinjen reduceret i henhold til bestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 69, stk. 1.

Naturstyrelsens reduktion af åbeskyttelseslinjen. Den 14. september 2011 søgte Varde Kommune Naturstyrelsen Odense om reduktion af beskyttelseslinjen til en afstand mellem 75 og 100m fra vandløbet svarende til et forløb indtegnet på et kort (dateret 8. september 2011). Ansøgningen er vedlagt en landskabelig analyse af 14. september 2011 udarbejdet af kommunen.

Den 26. september 2011 traf Naturstyrelsen, Odense, afgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 69 om ophævelse af linjen "...som vist på kort i ansøgningen". Det fremgår af afgørelsen, at der ved ophævelsen af linjen er lagt vægt på at "...afgørelsen er på linje med Naturstyrelsens besigtigelse af området den 11. august 2011 samt Varde Kommunes efterfølgende redegørelse om områdets landskabs- og naturinteresser." Den reducerede linje løber stort set parallelt med bækken i en afstand af 75m bortset fra en strækning, hvor der er planlagt et regnvandsbassin og linjen er lagt landværts det planlagte bassin i en afstand af ca. 100m.

Det fremgår af en e-mail af 8. december 2011 fra Naturstyrelsen til Varde Kommune, at kommunen har rettet telefonisk henvendelse til styrelsen om mulighederne for at reducere åbeskyttelseslinjen yderligere således at den reduceres til 75m på hele strækningen. I sin tilbagemelding af 8. december 2011 har Naturstyrelsen anført, at *"... i forbindelse med en reducere/ophævelse af åbeskyttelseslinjen tager styrelsen stilling til forløbet af en reduceret linje ud fra de hensyn, som styrelsen varetager. Der er således gjort endeligt op med åbeskyttelseslinjens forløb på den pågældende strækning."*

Naturstyrelsen har i samme mail henvist til, at mulighederne for, at kommunen efterfølgende kan give en dispensation (fra åbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16) er meget begrænsede, jf. vejledning om Naturbeskyttelsesloven, 1993, hvorefter:

"Når Skov- og Naturstyrelsen har truffet afgørelse om et ændret forløb af en bygge- eller beskyttelseslinje, forudsættes det principielt, at der herved er gjort endelig op med byggebestemmelser m.v. Dette indebærer, at der kun i ganske særlige tilfælde kan påregnes dispensation fra den ændrede bygge- eller beskyttelseslinje."

Ansøgningen om dispensation fra åbeskyttelseslinjen – 14. marts 2012. Ansøger har herefter den 14. marts 2012 søgt Varde Kommune om dispensation til at foretage udstykning, byggemodning og bebyggelse mellem den godkendte reducerede åbeskyttelseslinje og en regulær 75m åbeskyttelseslinje ved Nebel-Lønne Bæk.

Ansøger har som begrundelse for ansøgningen oplyst, at den godkendte reducerede åbeskyttelseslinje, som er vist på kort af 8. september 2011, er tegnet så den følger eksisterende bevoksning langs med Lønne-Nebel Bæk og runder en evt. fremtidig sø for opsamling af regnvand (vist på kortbilag 3 i lokalplan 16).

Ansøger har henvist til, at beplantningen mod Lønne-Nebel Bæk er indskrænket til en lige linje og en bredde på ca. 10m. Dernæst fremgår det af den medsendte situationsplan, at søen er sløjfet, hvilket også fremgår af tidligere fremsendt situationsplan, som dannede grundlag for den udførte byggemodning foretaget af Varde kommune og ansøger i fællesskab. Regnvand fra tage og vejflader føres til faskiner, så der ikke bliver brug for etablering af forsinkelsesbassiner, som det er nævnt i lokalplanen, at man kan udføre. Der er derfor ingen begrundelse for "sløjfen" på den godkendte åbeskyttelseslinje uden om den ikke-eksisterende sø forsinkelses/bassin.

Varde Kommunes dispensation – 16. juni 2012. Den 16. juni 2012 har kommunen meddelt dispensation fra den reducerede åbeskyttelseslinje langs Nebel-Lønne Bæk til byggemodning, sommerhusbyggeri og etablering af beplantning på det ca. 1430m² store areal som ansøgt.

Dispensationen er meddelt på vilkår, at

- arbejdet skal udføres i overensstemmelse med principperne i godkendt situationsplan
- arbejdet skal udføres i overensstemmelse med lokalplan 16 for et sommerhusområde ved Vesterhavsvej i Lønne/Hejbøl.

Det fremgår af dispensationen, at den kun gælder inden for et dobbeltskraveret areal vist på kortbilag. Dispensationen omfatter sommerhusbyggeri og etablering af sti og beplantning som vist på situationsplan, tegning 01.01 (rev. 30. april 2012). Dispensationen omfatter endvidere byggemodning i det omfang denne indebærer terrænændringer, eller andre dispensationskrævende tiltag.

Dispensationen omfatter ikke haveanlæg, terrasseanlæg, legeplads eller andre dispensationskrævende projekter inden for en afstand af mindre end 75 m fra vandløbsbredden. Såfremt der udstykkes på tværs af åbeskyttelseslinjen som vist på situationsplanen forudsættes det derfor, at den del af de nye sommerhusgrunde, der er beliggende mindre end 75m fra vandløbsbredden skal henligge som græsareal i direkte sammenhæng med det fælles græsareal.

Det fremgår af dispensationen at hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje og at der skal indsendes ansøgning om dispensation fra denne.

Ifølge dispensationen fremgår det af den landskabsvurdering der lå til grund for Naturstyrelsens afgørelse (Varde Kommunes redegørelse om områdets landskabs- og naturinteresser; 14. september 2011), at det areal, der ligger inden for den reducerede åbeskyttelseslinje fremover forudsættes at henligge som en grøn korridor uden bygninger, tekniske anlæg eller lignende, så det fortsat fremstår som en del af det omgivende flade marsklandskab, som er karakteristisk for hele området i Lønne-Nr. Nebel Bæk. Den reducerede åbeskyttelseslinje forløber i størstedelen af lokalplanområdet i en afstand af 75 m fra vandløbet, men på strækningen, der er markeret med dobbeltskravering varierer afstanden mellem 75m og 100m. Det er dette dobbeltskraverede areal, som ansøger nu har ansøgt om dispensation til at inddrage til byggeri m.v.

Den reducerede åbeskyttelseslinjes "sløjfe" omkring det dobbeltskraverede areal skyldes primært, at der i den første situationsplan, som blev udarbejdet i forbindelse med lokalplanen var indarbejdet en mulighed for etablering af et regnvandsbassin på dette areal, hvorfor der ikke skulle være nogen bygninger. Tanken om regnvandsbassiner er nu erstattet af faskiner, og i forbindelse med den ændrede arealdisponering som følge af ovennævnte sagsforløb er der nu behov for byggeri m.v. på dele af arealet med henblik på delvis realisering af lokalplanen. Varde Kommune har vurderet, at inddragelse af arealet ikke vil ændre den biologiske funktion, eller det visuelle indtryk af den ovenfor beskrevne grønne korridor, der fortsat vil fremstå som en naturlig del af det karakteristiske omgivende flade marsklandskab.

DN-Vardes klage; 17. juli 2012. DN-Varde har i sin klage gjort gældende, at det forhold, at der ikke længere skal være regnvandsbassin inden for området men i stedet delvis bebyggelse, ikke kan udgøre et særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation fra den reducerede beskyttelseslinje.

DN-Varde har anført, at bygherre har været nødt til at ændre sin situationsplan efter afgørelsen om ophævelse af åbeskyttelseslinjen til 75-100m fra Naturstyrelsen i stedet for de ansøgte 25m. Det er for DN-Varde at se det eneste nye eller "særlige" i sagen. DN-Varde finder, at det må være muligt for bygherre at lave en situationsplan, der respekterer Naturstyrelsens afgørelse.

DN-Varde har undret sig over, at dispensationen også kan omfatte "...byggemodning i det omfang, denne indebærer terrænændringer eller andre dispensationskrævende tiltag." Bygherre må vel ifølge DN-Varde overfor kommunen have redegjort for om der skal ske terrænændringer så kommunen kan dispensere til dette og endelig spurgt hvad er omfattet af "...andre bygningsmæssige tiltag".

Varde Kommunes bemærkninger; 31. august 2012. Kommunen har fastholdt sin afgørelse. Kommunen har vurderet, at det ansøgte udgør et særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation samt at de overordnede beskyttelsesmæssige hensyn er tilgodeset ved den meddelte dispensation.

Ansøgers supplerende bemærkninger. Ansøger har den 20. marts 2013 fremsendt supplerende bemærkninger i sagen. Ansøger har fastholdt, at der bør kunne meddeles dispensation og herunder nærmere redegjort for de forhold, der ligger til grund for ansøgningen.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

I sagens behandling har deltaget Natur- og Miljøklagenævnets 10 medlemmer: Pernille Christensen (formand), Ole Pilgaard Andersen, Martin Glerup, Leif Hermann, Per Larsen, Marion Pedersen, Poul Søgaard, Peter Thyssen, Jens Vibjerg og Henrik Waaben.

Indledningsvist bemærkes, at Varde Kommune samtidigt med meddelelsen af dispensation fra åbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, har godkendt den fremsendte situationsplan for lokalplanområdet som værende i overensstemmelse med lokalplanen. Afgørelsen herom er påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, men klagen er afvist fordi klager ikke havde den fornødne retlige interesse i sagen.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, må der ikke indenfor en afstand af 150 m fra registrerede åer placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende m.v.

Indholdet af naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1 er et generelt forbud mod at placere bebyggelse m. v. inden for åbeskyttelseslinjen; efter lovens § 65, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen gøre undtagelse fra bestemmelsen.

Hovedformålet med åbeskyttelseslinjen er at sikre åer som værdifulde landskabselementer og spredningskorridorer for plante- og dyrelivet. Det beror på et konkret skøn, om der i sagen er tilstrækkeligt grundlag for at fravige hovedreglen i naturbeskyttelseslovens § 16. Den konkrete afgørelse skal træffes på grundlag af de sædvanlige hensyn, der ifølge lovens formål skal varetages ved administrationen af søbeskyttelseslinjen. I vurderingen indgår overvejelser om, hvilken betydning afgørel-

sen kan få for fremtidige lignende sager. I Natur- og Miljøklagenævnets praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. Hvis der gives tilladelse i det konkrete tilfælde skal lignende tilfælde behandles på samme måde ikke alene i nær-området, men også i tilsvarende områder.

I den foreliggende sag er der tale om en reduceret beskyttelseslinje. Naturstyrelsen har den 26. september 2011 ophævet åbeskyttelseslinjen og fastlagt den reducerede linje på baggrund af Lokalplan 16, en landskabelig analyse af hele lokalplanområdet udarbejdet af kommunen samt på grundlag af en fælles besigtigelse med Naturstyrelsen og Varde Kommune. Når Naturstyrelsen har foretaget en reduktion af åbeskyttelseslinjen på grundlag af en lokalplan, jf. naturbeskyttelseslovens § 69, stk.1. om ophævelse af linjen, forudsættes det efter Natur- og Miljøklagenævnets praksis principielt som udgangspunkt, at der er gjort endeligt op med muligheden for byggeri m.v. på det beskyttede areal. Dette indebærer, at der kun i ganske særlige tilfælde bør meddeles dispensation fra en reduceret åbeskyttelseslinje. I tilfælde, hvor en dispensation kan få større betydning end for den enkelte sag bør også dette hensyn indgå i vurderingen. Der er kun gået forholdsvis kort tid mellem Naturstyrelsens fastlæggelse af den reducerede linje og fremsættelsen af ønsket om at dispensere fra linjen og Naturstyrelsen har i forbindelse med en senere henvendelse fra kommunen vedrørende en yderligere ophævelse/reduktion af linjen afvist at ændre på linjeføringen.

Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke, at det forhold, at det er besluttet at opgive anlæg af et regnvandsbassin udgør et særligt hensyn, der i sig selv kan begrunde en dispensation. Varde Kommune har som anført af DN-Varde ikke i den nu foreliggende dispensation fra åbeskyttelseslinjen konkret redegjort for de af dispensationen omfattede aktiviteter. Dispensationen indebærer, som det må forstås, en yderligere intensivering af byggeriet på ejendommen, men dispensationen redegør ikke nærmere for, hvorledes det nu ansøgte forholder sig til den landskabelige analyse, der lå til grund for Naturstyrelsens afgørelse om ophævelse og ændring af linjen. Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke, at det af klager anførte mht. Naturstyrelsens fastlæggelse af linjen kan føre til et andet resultat. Hertil kommer den mulige præcedensvirkning af en dispensation.

På ovenstående baggrund ændrer Natur- og Miljøklagenævnet herved Varde Kommunes dispensation af 19. juni 2012 til et afslag.



Michael Trier Jacobsen
Fuldmægtig

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Varde Kommune: vardekommune@varde.dk; klbf@varde.dk; jerv@varde.dk; uht sagsnr.: 1117389

Ansøger: Bøgh Jensen Feriecenter Invest; bbj@dayz.dk

Klager: DN Varde; varde@dn.dk, dn@dn.dk

Naturstyrelsen; nst@nst.dk uht. j.nr. NST-4131-573-00005

Niels Christiansen; nich@varde.dk