

Lodsejere får lov at bygge på paragraf 3-jord – bare der ikke er markfirben

Emne: Nyt i sagen om § 3 jord

Lars Kryger lklk@dbrs.dk

Klagenævnet giver lov til, at der må bygges på sommerhusgrunde – selv om det sker på fredet paragraf 3-areal. Der må blot ikke være markfirben på grunden. Dermed kan kommunen ånde lettet op, mens Danmarks Naturfredningsforening må konstatere, at dét, der lignede en sejr, nu er endt i et bittert nederlag.

Disse sommerhusområder er i spil

Striden står om cirka 750 sommerhuse beliggende i Klægdalen, Krylen, Esebjergvej og dele af Krogen i Houvig. Desuden dele af Jakob Bondes Vej, Frans Julius Vej og Lyngsletten, den sydlige del af Fladsbjergvej, Stormkløven og Klitsvinget i Klegod. Og endelig dele af Tingodden og Søholmvej i Aargab, dele af Vesterledvej, Riskrogvej og Havbjergevej i Haurvig, samt dele af Sommervej, Skodbjergvej, Hareklit, Havvej og Sandvej i Skodbjerg. Også et område i det nordlige Hvide Sande er omfattet. Kommunen har givet byggetilladelse til nye sommerhuse på 10 ubebyggede grunde. Tilladelserne er efterfølgende påklaget til klagenævnet. Grundejerne venter derfor på besked, om de må bygge eller ej. Det drejer sig om Fladsbjergvej 29, Fladsbjergvej 252, Sommervej 5a, Sommervej 10b, Frans Julius Vej 7, Klitsvinget 13, Klitsvinget 46, Tingodden 221, Søholmvej 9 og Tornbjerrevej 34.

Holmsland Klit: Sommerhussagen på Holmsland Klit har taget en sensationel drejning, der gør Ringkøbing-Skjern Kommune til sejrherre i striden med Danmarks Naturfredningsforening (DN) om, hvorvidt der fremover vil kunne bygges i 11 sommerhusområder i Houvig og på Holmsland Klit.

Sagen har redet kommunen som en mare siden 2018, da DN pegede på, at kommunen havde udstedt 596 byggetilladelser i 11 sommerhusområder uden at tage hensyn til naturbeskyttelsesloven, der trådte i kraft 1992. Byggetilladelserne var derfor ulovlige, for de var givet uden dispensation for naturbeskyttelsesloven.

Siden 2018 er kommunen fortsat med at give byggetilladelser, men har gjort det med dispensation - og ni af disse sager har naturfredningsforeningen påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

I teorien har DN ret

Her er der nu faldt afgørelse i syv af sagerne. Og resultatet er opsigtsvækkende.

I teorien har naturfredningsforeningen ret, siger klagenævnet. Ja, naturbeskyttelsesloven gælder, og ja, der er tale om klithede, som er beskyttet natur. Men i praksis er det i orden, at Ringkøbing-Skjern Kommune har givet tilladelse til, at lodsejerne bygger sommerhus på grundene.

I tre sager stadfæster klagenævnet kommunens dispensation. Det betyder, at ejerne af grundene Tornbjerrevej 34 i Haurvig, Frans Julius Vej 7 i Søndervig og Klitsvinget 13 i Klegod nu kan gå i gang med at bygge efter at have ventet i uvished på klagenævnets afgørelse.

I de fire øvrige sager ophæves byggetilladelsen, som hjemsendes til kommunen til fornyet behandling.

Hjemsendelsen er i teorien en sejr til DN og et nederlag for kommunen, men i praksis beder nævnet kommunen om at foretage en mere grundig sagsbehandling, som så kan føre til, at der alligevel kan dispenseres, så lodsejeren kan få sin byggetilladelse.

Berettiget forventning

Det står klart, at nævnet lægger stor vægt på, at lodsejerne har en berettiget forventning om at kunne bygge på den sommerhusgrund, de har købt i god tro og betalt grundskyld for til kommunen i årevis.

Som nævnet skriver:

"Et flertal i nævnet mener, at der er tale om arealer beliggende i et område, som længe har været planlagt til at være et sommerhusområde, herunder den konkrete planlægningsmæssige forhistorie, samt at arealerne grænser op til bebyggede arealer og er placeret inde i et næsten fuldt udbygget sommerhusområde, og dermed fremstår med en begrænset naturmæssig værdi".

Ejerne af grundene Sommervej 5a og Sommervej 10b i Sønder Haurvig og Fladsbjergvej 29 og Fladsbjergvej 252 må altså vente på endnu en kommunal sagsbehandling, inden de kan stikke spaden i jorden.

Markfirbenet er fredet

Og hvad er det så, kommunen skal undersøge en ekstra gang? Det er faktisk noget så undseeligt som markfirbenet, der på ingen måder er en truet dyreart, men faktisk er udbredt i Europa og over til Sibirien. Markfirbenet findes over hele Danmark og typisk i klitområder ved Vestkysten. Den er som skovfirbenet fredet som en bilag 4-art og nyder stor opmærksomhed i Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Nævnet skriver således i de byggesager, der skal genbehandles.

"Det er Miljø- og Fødevarerklagenævnets vurdering, bl.a. på baggrund af beskrivelser af markfirbens levevis, historiske luftfotos, samt højdeprofiler, at det ikke kan udelukkes, at matriklen, samt det omkringliggende område i nærheden af matriklen, er yngle- og rasteområde for markfirben".

Nævnet lægger også vægt på, at der på grunden er sydvendte skråninger bevokset med sandhjelme på sandunderlag. Netop sandet er et egnet yngleområde for markfirbenet. Hvis der tilmed er buske og bjergfyr på grunden, har markfirbenet også et rasteområde. Er der en sti eller kørespor, kan det "tjene som solbadningsområde for markfirben".

Sejr for kommunen

Så beskeden fra klagenævnet er klar. Selv om der er beskyttet klithede på grunden, kan der godt gives dispensation til byggeri - men ikke hvis der lever markfirben.

- Det er en sejr for kommunen, og det er en lettelse for alle vores sommerhusejere, at de nu ved mere om, hvor de står. Vi har jo i sinde at følge afgørelserne, og vi vil som udgangspunkt give dispensation, hvor vi finder det forsvarligt, specielt med henblik på markfirben. For at kunne give dispensation må vi ikke kunne finde spor af markfirben. Markfirbenets yngle- og rasteområder må ikke blive påvirket negativt, siger Ivan Thesbjerg, der er afdelingsleder hos kommunen.

Kommunen har løbende givet dispensationer til småbyggeri, hvor der ifølge Ivan Thesbjerg ikke var paragraf 3-areal af betydning.

- Nu kan vi så tage fat på ansøgninger om bebyggelser på ubebyggede grunde. De ansøgninger er der nogle få af, siger han.

DN er uhyre skuffet over afgørelserne fra klagenævnet.

- Det er et slukøret DN, du har fat i, siger biolog Jan Pedersen, der har kørt sagen fra foreningens hovedkontor i København.

- Det er den gamle historie om, at praksis i Danmark er et sammensurium af nævnets afgørelser. Tilsyneladende har nævnt købt kommunens fortærskede sang om den planlægningsmæssige vildfarelse, at det hele kan bebygges. Det må vi tage til efterretning. Men det er trist for den atlantiske klithede, som Holmsland Klit består af. Klitheden kan ikke undgå at gå tilbage i kvalitet og fysisk udstrækning, når den bliver endnu mere udbygget med sommerhuse. Naturens Rige bliver mindre, siger Jan Pedersen, der også forudser, at markfirbenet får dårligere betingelser.

Lyn fra en klar himmel

Han håber, at sagen fra Ringkøbing-Skjern ikke danner præcedens, så andre kommuner i Danmark også begynder give dispensation til bebyggelser i naturområder.

- Man er lykkes med at skære den ene luns efter den anden fra. Det ville have været rart, hvis kommunen selv havde været obs på gældende lovgivning og ikke havde bebygget paragraf 3-arealer. I stedet var det en borger, der henvendte sig til DN og gjorde opmærksom på det. Det kom jo som et lyn fra en klar himmel for kommunen. Det bør ikke være en forenings pligt at informere om, hvordan lovgivningen er. Det bør en kommune være moden til selv at vide. Klitheden har været beskyttet siden 1984, men den tunghøre kommune har stoppet begge fingre ind i ørerne og udmatrikuleret det til højstbydende og er sluppet af sted med det. Det kan man kun være ked af, siger Jan Pedersen.

Juridiske dommere og lægdommere

Miljø- og Fødevareklagenævnets medlemmer består af tre juridiske dommere og fire politisk udpegede medlemmer. I afgørelserne, der giver kommunen ret, har landsdommer Olaf Tingleff modsat sig. Han mener, at naturbeskyttelseslovens paragraf 3 skal fortolkes og administreres restriktivt. Desuden ligger den pågældende sommerhusgrund i udkanten af det bebyggede og lokalplanlagte område, og en dispensation vil medføre en risiko for en uønsket præcedensvirkning i fremtidige sager, mener han.

Han påpeger også, at lodsejeren ikke kan have haft en berettiget forventning om at kunne opføre et sommerhus på grunden, da det i lokalplanen udtrykkeligt fremgår, at arealet kan være omfattet af naturbeskyttelseslovens paragraf 3. Lokalplanen er vedtaget adskillige år efter, at naturbeskyttelsesloven trådte i kraft. Netop dette faktum har hele tiden været DN's argument.

De fire politisk udpegede medlemmer af klagenævnet består Pelle Andersen-Harrild (Enhedslisten), Lene Hansen (Socialdemokratiet) samt Kristian Pihl Lorentzen og Jens Vibjerg (Venstre).

Politisk farvede

Jan Pedersen fra DN mener, at afgørelserne er politisk farvede.

- Man kan forestille sig, at det har vejet tungt i politikernes vægtskål, at den stakkels Ringkøbing-Skjern Kommune ville komme til at stå med et kæmpe erstatningsansvar fra lodsejere, der ikke ville kunne bygge på deres jord. Kommunen har så at sige været too big to fail – en erstatningssag ville være for stor for kommunen at skulle håndtere, siger Jan Pedersen.

Sagen lever i Ankestyrelsen

Kommunen er dog endnu ikke sluppet helt af krogen.

Kommunen har givet 596 byggetilladelser – heraf til 210 nybyggerier – siden 1992. Disse byggetilladelser er givet uden dispensation for naturbeskyttelsesloven og er derfor ulovlige.

Hvilke konsekvenser det skal have for kommunen, skal afgøres af Ankestyrelsen, der har stillet skarpe spørgsmål.

Den 4. juni bad Ankestyrelsen kommunen svare på hvilket retligt grundlag, der er for at bevare ulovligt opførte bygninger i de 11 sommerhusområder – altså om der er en lov, der gør, at de ulovligt opførte sommerhuse kan blive stående. Kommunen har fået udskudt svarfristen, men senest den 15. november skal der falde et svar.