

Her er lidt nyt fra avisen

Ankestyrelsen: Byggetilladelser til sommerhuse skal genbehandles

KNAP 600 BYGGERIER OPFØRT I 11 SOMMERHUSOMRÅDER - HERIBLANDT KLÆGDALLEN I HOUVIG PÅ BILLEDET - MELLEM 1992 OG 2018 SKAL NU GENBEHANDLES, FORLANGER ANKESTYRELSEN. ARKIVFOTO: LARS KRYGER

Kommunen skal genåbne mindst 596 byggesager, hvor grundejere fik tilladelse til at opføre sommerhus eller tilbygninger på et forkert grundlag. Byggerierne skal nu lovliggøres - enten ved at give dispensation for naturbeskyttelsesloven eller ved at rive bygningerne ned.

Lars Kryger lklk@dbrs.dk

Disse områder er i spil:

Sagen omfatter 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, Skodbjergevej, Hareklit, Havvej og Sandvej i Skodbjerge. Også et område i det nordlige Hvide Sande er omfattet. Siden 1992 er der givet cirka 596 byggesager - heraf byggetilladelse til cirka 210 sommerhuse, hvoraf en del er opført som erstatning for ældre sommerhuse, som er revet ned. Dertil kommer cirka 385 sager med til- og ombygninger, overdækninger, garager, udhuse og carporte. Når kommunen skal genbehandle byggesagerne for at finde ud af, om byggerierne kan lovliggøres med en dispensation for paragraf 3, vil man navnlig se efter, om der kunne leve markfirben på grunden. - For at kunne give dispensation må vi ikke kunne finde spor af markfirben. Markfirbenets yngle- og rasteområder må ikke blive påvirket negativt, har afdelingsleder Ivan Thesberg udtalt. 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 Fødevareklagenævnet. I de prøvesager, som nævnet forlangte genbehandlet, hed det: "Det er Miljø- og Fødevareklagenævnets 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 sandhjælme 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".

Holmsland Klit: Der bliver nu skrevet et nyt, dramatisk kapital i historien om de 11 sommerhusområder på Holmsland Klit samt et område i det nordlige Hvide Sande, som har vist sig at være omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Seneste udvikling i sagen er, at Ankestyrelsen forlanger, at kommunen skal genåbne og behandle hver og én af de 596 byggetilladelser, som kommunen har givet i områderne siden 1992 og frem til 2018. Det skal ske for at lovliggøre byggerierne, der fik byggetilladelse på et forkert grundlag. I 210 tilfælde er der givet tilladelse til opførelse af et nyt sommerhus.

Ankestyrelsen vurderer, at "det er ulovligt, at Ringkøbing-Skjern Kommune ikke foranlediger flere sommerhusområder beliggende på Holmsland Klit og et sommerhusområde beliggende i Hvide Sande på arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens paragraf 3, stk. 2 lovliggjort".

Derfor vurderer Ankestyrelsen, at "Ringkøbing-Skjern Kommune skal træffe afgørelser om lovliggørelse af byggeri i de omhandlede områder".

Ankestyrelsen giver byrådet to måneder til at komme med en udtalelse om, hvad styrelsens "udtalelse giver anledning til", og hvordan man vil få byggerierne gjort lovlige.

Afdelingsleder Ivan Thesbjerg hos kommunen siger om Ankestyrelsens forlangende:

- Vi har sat vores advokat til at lave et hørings svar, og det sidder han og arbejder på nu. Han undersøger, om det er den rigtige beslutning, som Ankestyrelsen er ved at træffe, og hvis det er dét, hvad gør vi så ved byggesagerne?

Mangler lokalplaner:

I 1992 havde områderne status som landzone, da der endnu ikke var udarbejdet lokalplaner, der gjorde dem til sommerhusområde. Da naturbeskyttelsesloven vedtages i '92, bliver arealerne, som har karakter af klithede eller strandeng, med ét slag beskyttet som paragraf 3-områder, hvor der ikke må ske tilstandsændringer i naturen. Hvis der skal bygges, skal byggetilladelsen gives med en dispensation for naturbeskyttelsesloven.

Holmsland Kommune og siden Ringkøbing-Skjern Kommune undlader dog bevidst at tage naturbeskyttelsesloven i anvendelse, når der udstedes byggetilladelser, da man mener, at områderne skal sidestilles med andre sommerhusområder, der var lokalplanlagt i '92 og derfor ikke er underlagt naturbeskyttelsesloven.

Skriver til 750 sommerhusejere

Sagen eksploderer i 2018, da en borger gør Danmarks Naturfredningsforening opmærksom på forholdet.

Kommunen erkender sin fejlagtige administration og fortæller i 2019 i et brev til de omkring 750 sommerhusejere i de berørte områder, at de fremover må leve med indskrænkede handlemuligheder.

Inden de sætter spaden i jorden - om det så blot er for at lægge fliser til en terrasse – skal de søge byggetilladelse, som så skal gives med en dispensation for naturbeskyttelseslovens paragraf 3.

Kommunen lader også sommerhusejerne vide, at de ikke skal bekymre sig for det bestående byggeri, som kommunen mellem 1992 og 2018 gav tilladelse til. Kommunen mener ikke, at den har pligt til, eller at der er grundlag for at revurdere de gamle byggesager.

Naturfredningsforeningen vil dog ikke lade kommunen slippe godt fra fortidens synder og klager til Ankestyrelsen, der fører tilsyn med, om kommunerne overholder lovgivningen.

'Skal rydde op'

Efter mere end to års sagsbehandling giver Ankestyrelsen naturfredningsforeningen ret. Byggesagerne skal genåbnes og lovliggøres.

- Ankestyrelsen bakker op om, hvad vi har sagt. Kommunen kan som myndighed ikke bare sige, at 'det vil man ikke forholde sig til'. Kommunen er myndighed og skal derfor rydde op

i deres sager, og de skal få styr på det retlige forhold, siger Nina Sarnak fra Danmarks Naturfredningsforening.

I strid med forpligtelse

Ankestyrelsen skriver, at de omhandlede sommerhusområder er ulovlige efter naturbeskyttelseslovens paragraf 3, stk. 2, der siger, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af heder, der enkeltvis eller tilsammen er større end 2.500 kvadratmeter i sammenhængende areal.

Dernæst konstaterer Ankestyrelsen, at Ringkøbing-Skjern Kommune har besluttet ikke at træffe afgørelser om lovliggørelse af bebyggelser i de omhandlede områder.

Derved handler kommunen i strid med sin forpligtelse som tilsynsmyndighed til at foranledige ulovlige forhold lovliggjort. Det har kommunen pligt til efter såvel naturbeskyttelsesloven som planloven og byggeloven.

Derfor skal kommunen "i hvert enkelt tilfælde tage stilling til, om lovliggørelsen skal være retlig eller fysisk eller en kombination af de to og meddele afgørelserne til ejerne af ejendommene", skriver Ankestyrelsen.

I praksis betyder det, at kommunen skal vurdere naturen på den enkelte grund og afgøre, om der ville kunne gives dispensation for paragraf 3, dengang ejeren søgte byggetilladelse. Hvis ja, får huset en retlig lovliggørelse.

Hvis ikke der ville kunne gives dispensation, skal der ske en fysisk lovliggørelse. Den består i at rive huset ned, så grunden atter bliver ren natur.

Afgørelse på prøvesager

Når kommunen skal i gang med at vurdere grundene, vil kommunen i høj grad støtte sig til en række afgørelser i Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Siden 2019 har kommunen udstedt byggetilladelser i de 11 områder efter den nye praksis – nemlig med dispensation for naturbeskyttelsesloven. En række af disse sager har naturfredningsforeningen påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som er kommet med en opsigtsvækkende afgørelse.

Sommerhusgrundene ligger på beskyttet klithede, men i praksis er det i orden, at kommunen har givet dispensation for loven, så grundejerne kan bygge sommerhus på grundene, mener nævnet.

I fire afgørelser beder nævnet kommunen foretage en grundigere sagsbehandling, som skal fastslå, at bilag 4-arter – blandt andet det fredede markfirben – ikke forekommer på den pågældende grund. Hvis der er spor af dyret eller forhold, der gør grunden egnet som yngle- eller rastested, kan der ikke bygges.

Siden afgørelsen har markfirbenet, som det vrimler med i klitterne og ved solvarme sommerhussokler, derfor fået helt afgørende betydning for, om der må bygges på ubebyggede grunde.

Berettiget forventning

Nævnet lægger også stor vægt på, at grundejerne har haft en berettiget forventning om at kunne bygge på den sommerhusgrund, de har købt i god tro og betalt ejendomsskat for til kommunen i årevis.

Desuden taler det for en dispensation, hvis grunden er placeret inde i et næsten fuldt udbygget sommerhusområde, og derfor har en begrænset naturmæssig værdi. Hvordan det forholder sig med nybyggeri på større, ubebyggede klithedearealer har ikke været prøvet i nævnet.

Feltarbejde eller papirarbejde?

Hvor stor en arbejdsopgave genbehandlingen af de gamle byggesager bliver, ved Ivan Thesbjerg endnu ikke. Det kommer an på, hvordan sagerne skal behandles, hvilket kommunen vil have afklaret i dialog med Ankestyrelsen.

Kommunen vil dog støtte sig til klagenævnets afgørelser om, at sommerhusejerne havde en berettiget forventning om at kunne få lov at bebygge grundene, trods paragraf 3-status.

- Ud fra afgørelserne på prøvesagerne i klagenævnet har vi et grundlag for at give dispensationer, og i så fald vil det være papirarbejde. Men skal vi ud og besigtige hver enkelt grund og se på gamle luftfotos af grunden, inden den blev bebygget, bliver det en stor opgave. Men sommerhusejerne har jo krav på at få en afgørelse om, at deres hus er lovligt, så vi skal i gang med arbejdet, siger Ivan Thesbjerg.

Kompensation?

Danmarks Naturfredningsforening mener, at kommunen har endnu en opgave at tage fat på.

- Vi har stadig en forventning om, at kommunen i Naturens Rige forholder sig til det ulovlige sommerhusbyggeri. Hvor meget fredet natur er forsvundet, og hvordan vil man kompensere naturen for det? Det savner vi svar på fra kommunen. Man har taget beskyttet natur, og nu ved vi, at det havde man ikke ret til. Derfor skal kommunen finde ud af hvor meget natur, det er gået ud over, og hvordan man vil kompensere for det, siger Nina Sarnak