



Bjarne Grønbech G Jørgensen
Mejlsvej 49
6800 Varde

bjarnejrgensen@me.com

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

Landzonetilladelse til tilbygning til eksisterende nedgravet garage med 33 m² jordkælder/udhus.

25-01-2022

Adresse: Mejlsvej 49, 6800 Varde
Matr.nr. 12m, Mejls, Varde Jorder

Birgit Kjær Nielsen

Direkte tlf.: 79947406

Varde Kommune har modtaget jeres ansøgning om landzonetilladelse til tilbygning på 33 m² jordkælder/udhus til eksisterende nedgravet garage.

Journalnr.: 11388/22

Sagsnr.: 21/12976

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til en tilbygning på 33 m² jordkælder/udhus til eksisterende nedgravet garage.

Eksisterende nedgravet garage er i dag 115 m².

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At det ansøgte udføres som vist i ansøgningsmaterialet
- At det er en forudsætning for tilladelsen, at den nedgravede garage/udhus/jordkælder ikke bruges og anvendes til erhvervsmæssige formål eller beboelse.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er beliggende i landzone uden landbugspligt.

Ejendommen består i dag af et enfamiliehus, uopvarmet udestue, garage samt nedgravet garagebygning.

Der søges om en tilbygning til eksisterende nedgravet garage med et udhus/jordkælder på 33 m².

Eksisterende garage er i dag 115 m².

Ejendommen er delvist beliggende indenfor lokalplan L705 - for et område omfattende Mejls, herunder den spredte gårdbebyggelse Bjerggårde.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde



25-01-2022

Den del af ejendommen, hvor der ønskes opført en tilbygning til eksisterende nedgravet garage, er oplyst af ejer til at være beliggende udenfor lokalplanområdet.

Journalnr.: 11388/22
Sagsnr.: 21/12976
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Vurdering og begrundelse efter planloven

Side 2 / 6

Efter planlovens § 35 stk. 1 (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) 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.

Ejendommen er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget som overgangslandskab og bevaringsværdigt kulturmiljø.

Mejls og Bjerggårde ligger i et landskabsbælte imellem landsbrugslandskab og dallandskab. Det er jf. kommuneplanen defineret som et overgangslandskab og er placeret tæt på dallandskabet ned mod Frisvad Møllebæk vest for byen. For overgangslandskaber gælder følgende retningslinjer:

- Nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra dal- eller kystlandskaber, skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.

Mejls og Bjerggårde er et bevaringsværdigt kulturmiljø, som består af en langstrakt bebyggelse i nord-sydlig retning, der klart kan adskilles i to dele med hver sine karakteristika. Den nordlige del opleves som land og består langt overvejende af spredte stråtækte egnsgårde fra 1800-tallet. Den sydlige del opleves som by. Bygningerne ligger tættere på vejkanten og derfor træder de tydeligt frem i gadebilledet, hvor skolen er en markant bygning.

Både for den nord- og sydlige del består det grønne præg af store løvfældende træer og buske, som store rumdannende elementer.

Jævnfør kommuneplanens redegørelse for bevaringsværdige kulturmiljøer betragtes Mejls som en homogen helhed, der er sårbar overfor utilpassede til- eller nybygninger i fremtiden. Da den ønskede kælder bliver helt nedgravet, vurderes det at den vil have ringe eller ingen indflydelse på hverken kulturmiljøet eller landskabet.

På baggrund af ovenstående, samt det indleverede materiale vurderes det at bygningen kan opføres uden bemærkninger.



25-01-2022

Journalnr.: 11388/22
Sagsnr.: 21/12976
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

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

På den baggrund finder vi, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte på ovennævnte vilkår.

Side 3 / 6

Andre tilladelser

I skal være opmærksomme på, at I først må gå i gang med det ansøgte, når I har modtaget en byggetilladelse.

Vi har modtaget jeres ansøgning om byggetilladelse. Der kan først meddeles byggetilladelse, når klagefristen på landzonetilladelsen på de 4 uger er udløbet, og der ikke er indkommet klager. Jeres byggesag har sagsnr. 21/13614

Øvrige oplysninger

- Der er ikke foretaget naboorientering, idet det er vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, fordi der er tale om en nedgravet jordkælder/udhus og som ikke bliver nedgravet i nærheden af skel mod naboer.
- Kommunen har skønnet, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

Tilladelsens gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber **den 22. februar 2022**, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside (www.vardekommune.dk).
- Hvis der bliver klaget over tilladelsen, skal sagen afgøres endeligt af Planklagenævnet. I må derfor ikke udnytte tilladelsen, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.
- I får omgående besked, hvis der bliver klaget over tilladelsen.
- Tilladelsen bortfalder, hvis I ikke udnytter den inden 5 år fra i dag.

Lovgrundlag

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning, jævnfør Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.



25-01-2022

Klagebestemmelser og klagefrist

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

Hvis I har spørgsmål eller bemærkninger, er I velkomne til at ringe til mig.

Journalnr.: 11388/22

Sagsnr.: 21/12976

Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Side 4 / 6

Med venlig hilsen

Birgit Kjær Nielsen

Byggesagsbehandler

E bikn@varde.dk

Bilag

Oversigtskort 1:10.000

Kopi

Bolig- og Planstyrelsen - planloven@bpst.dk

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

Danmarks Naturfredningsforening Varde afdelingen, v/ Merete V. Hansen, Frøstrupvej 200, 6830 Nr. Nebel dnvarde-sager@dn.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.

I klager via Klageportalen, som I finder på www.naevneneshus.dk. I logger på www.naevneneshus.dk, ligesom I 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 I klager, skal I som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. I 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 I ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal I 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 jeres 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.