

Anders Grønborg
Stadionvej 19
Horne
6800 Varde

Anders.gronborg@outlook.dk

Teknik og Miljø
Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

27-01-2022

Landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på 192 m² beboelse, vindfang på 4 m² samt et drivhus på 200 m².

Adresse: Ølgodvej 114, 6800 Varde
Matr.nr. 1a, Dejgård by, Horne

Birgit Kjær Nielsen
Direkte tlf.: 79947406

Varde Kommune har modtaget ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på 192 m² beboelse, 4 m² vindfang samt 200 m² drivhus.

Journalnr.: 10063/22
Sagsnr.: 21/8697

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på 192 m² beboelse, 4 m² vindfang samt 200 m² drivhus.

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 der ikke ændres på adgangsforhold til ejendommen.
- At drivhuset ikke anvendes til erhvervsmæssig brug med dertilhørende belysning,
- At ingen facadebeklædning/plader/zink må være blanke eller reflekterende og skal holdes i afdæmpede mørke farver,
- At materialer på hovedhuset ikke må være blanke og reflekterende. Bygningen skal desuden holdes i afdæmpede mørke farver. Det vurderes dog, at cedertræ kan benyttes, da træet ikke er lyst og da det matterer over tid,
- At der ikke må opsættes belysning på/af facader samt at eventuel øvrig belysning omkring bygningerne skal være nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne. Der stilles vilkår om opsætning af bevægelsessensor, så der kun er lys, når der er behov for det. Dette lys



27-01-2022

skal være nedadrettet og afskærmet, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen. Dette er med særligt henblik på sydvendte facader, der vender mod dallandskabet.

Journalnr.: 10063/22
Sagsnr.: 21/8697
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

- Al belysning skal være nedadrettet og afskærmet mod det omkringliggende landskab.
- At der skal etableres en slørende beplantning mod syd og nord, som medvirker til at sløre indblik til drivhuset fra det åbne land. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende træer og buske i grupper af min. 3 træer med underbeplantning af buske eller 3-rækket 'læhegn'. Beplantningen skal have et omfang og en placering, der sikrer den slørende effekt.

Side 2 / 7

Redegørelse for sagen

Ejendommen er beliggende i landzone uden landbrugspligt.

Eksisterende enfamiliehus er allerede nedrevet.

Ejendommen består i dag alene af en ladebygning på 198 m².

Der søges om opførelse af et enfamiliehus på 192 m², vindfang på 4 m² samt et drivhus på 200 m².

Enfamiliehuset opføres med loft til kip og gitterspær.

Enfamiliehuset opføres i træ kombineret med zinkbeklædning/evt. pladebeklædning og med tagpap.

Drivhuset opføres delvist i glas og kombineret med enten træ eller zinkbeklædning/pladebeklædning og med glastag.

Vurdering og begrundelse efter planloven

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.

Det ansøgte byggeri ligger i overgangslandskabet, som er udpeget i kommuneplanen.

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.

Det vurderes, at det ansøgte byggeri skal overholde kommuneplanens retningslinje 19.10 om, at "Nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves



27-01-2022

fra dal- eller kystlandskaber, skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg”.

Journalnr.: 10063/22

Sagsnr.: 21/8697

Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Drivhuset ligger i overgangslandskabet tilbagetrukket fra dallandskabet. Det vurderes, at den konkrete ansøgte placering og størrelse kan tillades, hvis den samlede bebyggelse udformes som en traditionel trelænget gårdbebyggelse.

Side 3 / 7

Det vil betyde, at drivhuset ikke vil have en væsentlig påvirkning på det bevaringsværdige landskab mod syd, hvis der desuden etableres beplantning, som beskrives nedenfor.

Det antages, at drivhuset ikke anvendes til erhvervmæssig brug med dertilhørende belysning.

Der skal dog stilles følgende vilkår:

Al belysning skal være nedadrettet og afskærmet mod det omkringliggende landskab.

Der skal etableres en slørende beplantning mod syd og nord, som medvirker til at sløre indblik til orangeriet fra det åbne land. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende træer og buske i grupper af min. 3 træer med underbeplantning af buske eller 3-rækket 'læhegn'. Beplantningen skal have et omfang og en placering, der sikrer den slørende effekt.

Uanset hovedhusets udformning skal der stilles vilkår om, at materialer på hovedhuset ikke må være blanke og reflekterende. Bygningen skal desuden holdes i afdæmpede mørke farver. Det vurderes dog, at cedertræ kan benyttes, da træet ikke er lyst og da det matterer over tid.

For at mindske påvirkningen af landskabet er det vigtigt, at der stilles vilkår om, at der ikke må opsættes belysning på/af facader. Der skal desuden stilles vilkår om, at eventuel øvrig belysning omkring bygningerne skal være nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne.

Der stilles vilkår om opsætning af bevægelsessensor, så der kun er lys, når der er behov for det. Dette lys skal være nedadrettet og afskærmet, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen. Dette er med særligt henblik på sydvendte facader, der vender mod dallandskabet.

På denne måde mindskes påvirkningen af landskabet.

Samlet set vurderes det, at drivhuset kan tillades, hvis hovedhuset opføres som en traditionel gårdlænge.



27-01-2022

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.

Andre tilladelser

Du skal være opmærksom på, at du først må gå i gang med det ansøgte, når du har modtaget en byggetilladelse, nedsivningstilladelse og tilladelse til jordvarme.

Varde Kommune har ikke modtaget din ansøgning om byggetilladelse. Der skal derfor indsendes en ansøgning om byggetilladelse. Når du søger om byggetilladelse skal du anvende den digitale portal www.bygogmiljoe.dk.

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering, og der er ikke indkommet bemærkninger.
- 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 **24. 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. Du må derfor ikke udnytte tilladelsen, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.
- Du får omgående besked, hvis der bliver klaget over tilladelsen.
- Tilladelsen bortfalder, hvis du 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.

Journalnr.: 10063/22

Sagsnr.: 21/8697

Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Side 4 / 7



27-01-2022

Journalnr.: 10063/22
Sagsnr.: 21/8697
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Klagebestemmelser og klagefrist

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

Hvis du har spørgsmål eller bemærkninger, er du velkommen til at ringe til mig.

Side 5 / 7

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.

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