

Karl-Heinz Paul B Heitmüller  
Søvigvej 31  
6855 Outrup

## Landzonetilladelse til ændret anvendelse fra institution og bolig til enfamiliehus med atelier og værksted

Adresse: Søvigvej 31, 6855 Outrup  
Matr.nr. 20 b Søviggård, Outrup  
Varde Kommune modtog den 25-01-2022 ansøgning om landzonetilladelse.

### Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til ændret anvendelse fra institution og bolig til enfamiliehus med atelier og værksted.

Der henvises til nedenstående vilkår.

### Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At det ansøgte udføres som vist i ansøgningsmaterialet

### Redegørelse for sagen

Du har ansøgt om landzonetilladelse til at ændre anvendelsen af ejendommen fra institution med bolig, værksteder og udhuse til et enfamiliehus med atelier og værksted.

Boligen vil få et areal på 427 m<sup>2</sup>, og atelier, værksted og lager vil få et areal på 266 m<sup>2</sup>. Det bebyggede areal er 431 m<sup>2</sup>, og det samlede bruttoareal af bygningen er 693 m<sup>2</sup> – heraf er 61 m<sup>2</sup> udhus/værksted. Hovedbygningen har et samlet bruttoareal på 632 m<sup>2</sup>.

Der er desuden et eksisterende fritliggende udhus mod nord på 49 m<sup>2</sup> på ejendommen.

Enfamiliehuset vil blive indrettet i den eksisterende midterste og sydligste del af bygningsmassen, og atelier og værksted vil blive indrettet i den nordlige del af bygningsmassen.

Der sker ikke om- eller tilbygning af ejendommen i forbindelse med den ændrede anvendelse. Det arkitektoniske udtryk ændres dermed ikke. Den ændrede anvendelse vil betyde, at trafikken til og fra ejendommen vil blive væsentligt reduceret, og at støjbelastningen fra og omkring ejendommen vil blive mindre.

### 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.

### Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

7994 6623

02-02-2022

### Thyge Schmidt

Direkte tlf.: 7994 6623

Journalnr.: 10961/22

Sagsnr.: 22/1149

### Postadresse:

Varde Kommune  
Bytoften 2, 6800 Varde



02-02-2022

Efter Planlovens § 36, stk. 1, litra 10 kræves der ikke tilladelse efter § 35, stk. 1 til ændret anvendelse, hvis husets samlede bruttoareal ikke overstiger 500 m<sup>2</sup>.

Det samlede bruttoareal af huset er større end 500 m<sup>2</sup>, og der kræves derfor landzonetilladelse til den ændrede anvendelse.

Da der ikke sker om- eller tilbygning af de eksisterende bygninger og da det arkitektoniske udtryk bevares, vurderer Varde Kommune, at den ændrede anvendelse ikke vil have negativ påvirkning af det åbne landskab omkring ejendommen.

Da den ændrede anvendelse sker indenfor de eksisterende bygninger, vurderer Varde Kommune, at atelier-, værksted- og lagerarealerne på i alt 266 m kan accepteres.

Det indgår også i den samlede vurdering, at ændret anvendelse fra institution med bolig til enfamiliehus vil medvirke til at reducere trafikken til og fra ejendommen i væsentlig grad. Støjbelastningen fra og omkring ejendommen vil dermed også blive reduceret væsentligt.

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

Der er afskærmende beplantning langs ejendommens skel mod vest, nord og øst. Mod syd grænser ejendommen op til Søvigvej uden nogen væsentlig beplantningsafgrænsning.

Nærmeste naboejendomme er beliggende ca. 140 meter mod sydvest, ca. 220 meter mod sydvest og ca. 400 meter mod vest – alle bag afskærmende beplantningsbælter.

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.

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.

### Øvrige oplysninger

- Der er ikke foretaget naboorientering, idet det er vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, fordi det alene drejer sig om ændret anvendelse af eksisterende bygninger. Der sker ikke om- eller tilbygning af de eksisterende bygninger. Det arkitektoniske udtryk bevares.

**Journalnr.:** 10961/22

**Sagsnr.:** 22/1149

**Ref.:** Thyge Schmidt

Side 2 / 5



02-02-2022

**Journalnr.:** 10961/22

**Sagsnr.:** 22/1149

**Ref.:** Thyge Schmidt

Side 3 / 5

### **Tilladelsens gyldighed**

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 3. marts 2022, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside ([www.vardekommune.dk](http://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.

### **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.

Med venlig hilsen

**Thyge Schmidt**  
arkitekt maa

**E** thys@varde.dk

**Kopi**

Erhvervsstyrelsen [planstyrelsen@bpst.dk](mailto:planstyrelsen@bpst.dk)

ARKVEST – Arkæologi Vestjylland, Lundvej 4, 6800 Varde [post@arkvest.dk](mailto:post@arkvest.dk)

Danmarks Naturfredningsforening Varde afdelingen, v/ Merete V. Hansen, Frøstrupvej 200, 6830 Nr. Nebel [dnvarde-sager@dn.dk](mailto: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](http://www.naevneneshus.dk). Du logger på [www.naevneneshus.dk](http://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](mailto: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.