

ARKITEKTFIRMAET VEST A/S
Storegade 32
6855 Outtrup

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947474

19-04-2022

Landzonetilladelse til fodboldgolf og andre fodboldlignende aktiviteter.

Jørn Gasbjerg

Direkte tlf.: 79947474

Adresse: Nymindegabvej 200, 6855 Outtrup
Matr.nr. 8a Rottarp By, Outtrup.

Journalnr.: 50149/22

Sagsnr.: 21/8508

Varde Kommune modtog den 12., 15. juli og 31. august 2021 jeres ansøgning om landzonetilladelse.

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til lovliggørelse af fodboldgolf på 25000 m² og etablering af 8-kantet pavillon på 33 m², 2 stk. skiftelad på 19 m² og autocamperplads med maksimalt 10 pladser.

Etablering af ny garage på 50 m² til private køretøjer kræver ikke landzonetilladelse.

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 autocamperpladsen udelukkende benyttes som rasteplads, hvor det er tilladt at overnatte. Det er således alene tale om en p-plads for autocampere, hvor borde og stole skal pakkes af vejen i autocamperen når de ikke benyttes.
- At bebyggelse og anlæg skal opføres i afdæmpede mørke farver og i ikke reflekterende materialer.
- At belysning ved parkeringsarealer og bebyggelse skal være nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne (fx pullertlamper). Der må ikke etableres belysning på øvrige arealer.



19-04-2022

- At eksisterende beplantning omkring ejendommen skal vedligeholdes, plejes og om nødvendigt fornyes,
- At der etableres afskærmende beplantning mellem Nymindegabvej og de to skiftelad bestående af hjemmehørende buske og træer.
- At der etableres hegn således besøgende på matr.nr. 8a Rottarp By, Outrup ikke umiddelbart kan komme ind til naboejendommene.

Journalnr.: 50149/22

Sagsnr.: 21/8508

Ref.: Jørn Gasbjerg

Side 2 / 7

Kommunen sørger for, at vilkårene bliver tinglyst på ejendommen ved udløbet af nedennævnte klagefrist med hjemmel i planlovens § 55.

Udgifterne til tinglysning skal dækkes af ejeren på ejendommen. Afgiften er for tiden på kr. 1750. Når kommunen anmoder tinglysningskontoret om at foretage tinglysning, vil ejer modtage et girokort, som bedes anvendt til betaling for tinglysningen.

Redegørelse for sagen

Der er i 2010 givet landzonetilladelse til: *" etablering af aktiviteter som majs-labyrinth samt andre mindre labyrinter, legeplads, krolfbane og petanque-bane mm.*

Den 12. juli 2021 modtog Varde Kommune ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af fodboldgolf på 25000 m².

Den 15. juli 2021 modtog Varde Kommune ansøgning om landzonetilladelse til etablering af 8-kantet pavillon på 33 m², der skal benyttes som madpakkeskur for besøgende til minigolfbanen, ny garage på 50 m² til private køretøjer samt etablere 2 stk. skiftelad uden ben på 19 m² til opbevaring af bolde og rekvisitter til bl.a. fodboldgolf.

Den 31. august 2021 modtog Varde Kommune ansøgning om landzonetilladelse til ændret anvendelse af areal fra boldbane til autocamperplads med maksimalt 10 pladser. Det er ikke tænkt som en plads, hvor man har mange overnatninger i træk, men mere som en rastepads, hvor det er tilladt at overnatte. Det er således alene tale om en p-plads for autocampere.

Etablering af ny garage på 50 m² til private køretøjer kræver ikke landzonetilladelse jf. planlovens §36 stk. 1 nr. 8.

Sagen har været til naboorientering. I denne forbindelse er der bl.a. kommet med følgende bemærkning:

Vedr. etablering af autocamperplads:

Der er tilsyneladende ved at blive lavet en campingplads og ikke en autocamperplads og er det lovligt?



19-04-2022

Er shelters som er opstillet, en del af den kommende plads og hvor meget forventes de at blive brugt?

Vi ønsker, der laves et effektivt hegn som adskiller fodboldgolf bane / autocampingplads og vores ejendom så det ikke bliver en attraktion for pladsens gæster at gå gennem det levende hegn for at fodre / klappe vores hest.

Journalnr.: 50149/22

Sagsnr.: 21/8508

Ref.: Jørn Gasbjerg

Side 3 / 7

Varde Kommune har herefter bl.a. modtaget følgende svar fra ansøger:

Today I had a nice talk with Henrik Kold.

I explained him what we will do and he understand that. So we agreed as follow:

INFO

- 1) We will do only a AUTOCAMPERPLADS. The Caravan is not for rent, only used by our family members.*
- 2) The shelters stands her a long time and would be used on weekends from Football Teams sometimes.*
- 3) There is an existing fence, if partly not ok we will renew it. Also we will take care that nobody will have access to his horse.*
- 4) We stay in contact and if any problem occurs we will do action to satisfy him.*

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.

Ejendommen er beliggende i rammeområde 17.10.R03 i kommuneplanen.

Rammeområdet er udpeget til rekreativt område.

Varde Kommune vurderer, at det ansøgte ikke fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø, da der er tale om mindre bebyggelse, og at arealanvendelsen til fodboldgolf ikke afviger væsentligt fra de eksisterende aktiviteter som er tilladt i den nuværende landzonetilladelse.

Dette skal ses i sammenhæng med, at den ansøgte lokalitet ikke grænser op til by- eller sommerhusområder. Ændringen af arealet til fodboldgolf vil derfor ikke fremkalde væsentlige ændringer i området i forhold til størrelse eller karakter.



19-04-2022

Journalnr.: 50149/22

Sagsnr.: 21/8508

Ref.: Jørn Gasbjerg

På baggrund af overstående vurderes der ikke lokalplanpligt.

For at indpasse det ansøgt i landskabet, stilles der i tilladelsen vilkår vedr. farver, materialer, belysning og beplantning.

Side 4 / 7

Ligeledes bliver der stillet krav om, at der etableres hegn som adskiller fodboldgolf bane / autocampingplads i forhold til naboejendomme, der har skel mod ejendommen samt hvordan autocamperpladsen må benyttes.

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

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

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

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering, og der er som tidligere nævnt 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.
- Vedr. shelterne skal disse lovliggøres eventuelt ved fjernelse eller lovliggørelse af disse.

Tilladelsens gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 17.maj, 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.



19-04-2022

- I får omgående besked, hvis der bliver klaget over tilladelsen.
- Tilladelsen bortfalder, hvis I ikke udnytter den inden 5 år fra i dag.

Journalnr.: 50149/22

Sagsnr.: 21/8508

Ref.: Jørn Gasbjerg

Lovgrundlag

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

Side 5 / 7

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.

Med venlig hilsen

Jørn Gasbjerg

Byggesagsbehandler

E joga@varde.dk

Bilag

Oversigtskort 1:10.000

Kopi

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

Henrik Kold heko@live.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.