

Niels Ole Paikjær Bak  
Hejreskov Alle 18  
3050 Humlebæk

**Teknik og Miljø**

Bytoften 2, 6800 Varde

79947484

## Landzonetilladelse til fritidshus og anneks med udhus

Adresse: Hovej 50, 6857 Blåvand  
Matr.nr. 35 I, Ø. Bredmose, Ho  
Varde Kommune modtog den 11. februar 2022 din ansøgning om landzonetilladelse.

19-05-2022

### Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til opførelse af nyt fritidshus på 70m<sup>2</sup> samt en 50m<sup>2</sup> bygning med 30m<sup>2</sup> anneks og 20m<sup>2</sup> udhus til erstatning for eksisterende fritidshus, garage og småbygninger, der nedrives.

**Ane Volf**

Direkte tlf.: 79947484

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

**Journalnr.:** 68272/22

**Sagsnr.:** 21/3838

Der henvises til nedenstående vilkår.

### Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At der ikke opføres yderligere bebyggelse på ejendommen
- At tagmateriale og ydervægsbeklædning holdes i mørke afdæmpede farver, træbeklædning kan dog fremstå med naturlig patinering,
- At der ikke må anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal på mere end 10,
- At solceller skal være antirefleksbehandlede paneler, der er integreret i tagbeklædningen. Solcellepanelerne skal fremstå som individuelle tagsten med en synlig størrelse på maks. ca. 50 x 50 cm eller med et areal på op til 0,25 m<sup>2</sup> eller på tilsvarende vis være en integreret del af tagbeklædningen og i samme farve som denne,
- At der kun må opsættes én udvendig lampe ved hoveddøren samt én yderligere lampe omkring ejendommen. Lyskilderne i disse skal være nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne samt reguleret med bevægelsessensor,
- At beplantningen langs ejendommens østskel (mod kysten) bibeholdes, suppleres og vedligeholdes som en tæt beplantning, således at huset ikke er synligt fra kysten,
- At nuværende bebyggelse (fritidshus, garage og småbygninger) nedrives senest ved ibrugtagning af nyt fritidshus.

### Redegørelse for sagen

På ejendommen er der i dag et 87m<sup>2</sup> fritidshus, en 19m<sup>2</sup> garage samt et udhus med keramikovn, der ligger ca. 20 m fra eksisterende fritidshus og flere spredte småbygninger og overdækninger. I forbindelse med projektet

**Postadresse:**

Varde Kommune  
Bytoften 2, 6800 Varde



19-05-2022

vil småbygningerne blive fjernet, men udhuset vil blive bibeholdt. Bebyggelsen har oprindeligt været bolig til en landbrugsejendom, men har gennem mange år været anvendt som fritidshus af nuværende ejer.

Ejer ønsker at få et tidssvarende, funktionelt og energineutralt byggeri. Bebyggelsen opføres som 2 bygninger, der er placeret i en vinkel for at danne en afskærmning mod Hovej. Bygningerne vil blive opført med ydervægge af pudset mur og træbeklædning og taget beklædt med ståltag.

### 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 et område der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt kystlandskab, bevaringsværdigt kulturmiljø, grønt danmarkskort samt indenfor kystnærhedszonen.

Arealer, der er udpeget som kystlandskab skal ifølge kommuneplanens retningslinje friholdes for unødvendig bebyggelse og anlæg. Nødvendig bebyggelse og anlæg skal tilpasses landskabets karakter. Det er vurderet at der kan meddeles tilladelse til at opføre ny bebyggelse som erstatning for hidtidig bebyggelse på vilkår om at placeringen fastholdes, at grunden ryddes for øvrig bebyggelse, på nær et udhus og at der stilles krav til at der anvendes mørke afdæmpede farver, begrænsning af belysning og om at den eksisterende beplantning fastholdes og suppleres, så bebyggelsen ikke påvirker oplevelsen af kysten.

Bebyggelsen erstatter hidtidig bebyggelse af tilsvarende omfang. Den ansøgte bebyggelse opføres som 2 bygninger med saddeltag, hvilket er vurderet ikke at være i strid med bevaringsværdierne i forhold til kulturmiljøet "Ho og Bordrup".

Det bebyggede areal øges fra 106m<sup>2</sup> til 120m<sup>2</sup> for at give mulighed for en tidssvarende fritidsbolig og til opbevaring af redskaber, der er nødvendige for at kunne passe ejendommens arealer. Endvidere fjernes småbygninger, der er opført spredt fra den øvrige bebyggelse samt overdækninger der er tilbygget den nuværende bebyggelse.

Anlægsarealet for den ansøgte placering indgår i kommuneplanens udpegning af Grønt Danmarkskort som areal med status som "Eksisterende natur". På sådanne arealer kan der ifølge kommuneplanens retningslinje 20.6 ikke forventes tilladelse til byggeri, anlæg og andre projekter, der ikke er forenelige med naturbeskyttelsesinteresserne. Kommunen vurderer dog, at den ansøgte bygning i tilknytning til eksisterende bygninger og haveanlæg ikke er i modstrid med denne retningslinje.

**Journalnr.:** 68272/22

**Sagsnr.:** 21/3838

**Ref.:** Ane Volf

Side 2 / 6



19-05-2022

**Journalnr.:** 68272/22

**Sagsnr.:** 21/3838

**Ref.:** Ane Volf

Side 3 / 6

### Natura 2000

Arealerne øst for ejendommen indgår i et Natura 2000-område, der har status som habitatområde, fuglebeskyttelsesområde og Ramsarområde. Afstanden til det internationale naturbeskyttelsesområde er på mere end 300 m, og ejendommen er endvidere adskilt fra området af skov og landbrugsarealer.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke er nogen risiko for, at hverken det ansøgte eller nyopførelse af et fritidshus på den eksisterende placering vil forstyrre eller på anden måde påvirke Natura 2000-området væsentligt, hvorfor der ikke skal udarbejdes en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

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
- Nedrivningstilladelse
- Spildevandstilladelse

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](http://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 17. juni 2022, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside ([www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)).



19-05-2022

- 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.

**Journalnr.:** 68272/22

**Sagsnr.:** 21/3838

**Ref.:** Ane Volf

Side 4 / 6

### **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

**Ane Volf**

Ingeniør

**E** [anvo@varde.dk](mailto:anvo@varde.dk)

**Bilag**

Oversigtskort 1:10.000

**Kopi**

Planstyrelsen – planloven@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.