

Tegnestuen Øglen ApS
Torvet 4
6862 Tistrup

tegnestuen@oeglen.dk

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

12-05-2022

Birgit Kjær Nielsen

Direkte tlf.: 79947406

Landzonetilladelse til placering af nyt stuehus på ca. 179 m² i grundplan, ca. 44 m² uudnyttet tagetage samt opførelse af en garagebygning på ca. 80 m².

Adresse: Lønnehedevej 11, 6830 Nørre Nebel
Matr.nr. 28a, Lønne Præstegård, Lønne

Journalnr.: 59901/22

Sagsnr.: 22/1024

Varde Kommune har modtaget jeres ansøgning om landzonetilladelse.

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til placering af nyt stuehus på ca. 179 m² i grundplan, ca. 44 m² uudnyttet tagetage samt opførelse af en garagebygning på ca. 80 m².

Eksisterende stuehus er allerede nedrevet.

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 udendørs belysning afskærmes og nedadrettes for at undgå lysforurening af det åbne land,
- At materialer og tag har en mat overflade og ikke må være blanke og reflekterende materialer,
- At opmærksomheden henledes på forsynings- og afløbsledninger på ejendommen,
- At der ikke ændres på adgangen til ejendommen.



12-05-2022

Redegørelse for sagen

Ejendommen er beliggende i landzone og er en landbrugsejendom.

Ejendommen består i dag alene af et maskinhus.

Øvrige bygninger herunder eksisterende stuehus er allerede søgt nedrevet.

Der søges om placering af et nyt stuehus på ca. 180 m² beboelse i grundplan med ca. 44 m² uudnyttet tagetage samt en garagebygning på ca. 80 m² i grundplan.

Stuehuset ønskes opført med en anden placering i forhold til eksisterende.

Bebyggelsen opføres i røde mursten med tagsten.

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 ønskes opført i et landskab, der er udpeget som et overgangslandskab i kommuneplanen. Overgangslandskaber er udpegede landbrugslandskaber, hvor det er nødvendigt med en konkret vurdering af konsekvenser af ny udvikling i forhold til landskabsværdierne i henholdsvis dal- og kystlandskaber. Overgangslandskaber er udpeget efter områder, hvor terrænet er orienteret mod dal- eller kystlandskaberne, og hvor der derfor potentielt kan være udsyn til de udpegede dal- og kystlandskaber og omvendt.

For overgangslandskaber gælder retningslinjerne jf. kommuneplanen: 19.10 - 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.

Nord og syd for ejendommen ligger hhv. Nørre Nebel marsklandskab og Blåbjerg Kallesmærsk Hede- og Klitlandskab. Begge er en del af et større uforstyrrede landskab og er i kommuneplanen udpeget som kystlandskab. Dog ligger kystlandskabet over 1200 meter fra ejendommen. Ejendommen ønskes opført omkring kote 5 i et relativt fladt landskab, hvilket medfører lavere grad af visuel eksponering for ejendommens omgivelser. Grundet afstanden til kystlandskabet samt terrænets form, vurderes det at den ønskede bebyggelse ikke medfører negative konsekvenser for den fremtidige landskabsoplevelse.

Vurderingen i det konkrete tilfælde er, at der kan gives tilladelse til den ansøgte bebyggelse med følgende vilkår:

Journalnr.: 59901/22

Sagsnr.: 22/1024

Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Side 2 / 6



12-05-2022

Journalnr.: 59901/22
Sagsnr.: 22/1024
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Side 3 / 6

- At udendørs belysning afskærmes og nedadrettes for at undgå lysforurening af det åbne land.
- At materialer og tag har en mat overflade og ikke må være blanke og reflekterende materialer.

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.

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. 22/517.

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 **9. juni 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.



12-05-2022

Journalnr.: 59901/22
Sagsnr.: 22/1024
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Klagebestemmelser og klagefrist

Side 4 / 6

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

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.