

Hybel Syd A/S
Ove Jensens Alle 35
8700 Horsens

Teknik og Miljø
Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

18-05-2022

Birgit Kjær Nielsen
Direkte tlf.: 79947406

Landzonetilladelse til placering af nyt stuehus på 167 m² beboelse samt 47 m² integreret carport.

Adresse: Torbølvej 6, 6855 Outrup
Matr.nr. 5a, Outrup by, Outrup

Journalnr.: 64753/22
Sagsnr.: 22/3979

Varde Kommune har modtaget jeres ansøgning om landzonetilladelse.

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til placering af nyt stuehus på 167 m² beboelse samt 47 m² integreret carport.

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 den nuværende bolig samt øvrige bygninger på grunden nedrives senest ved ibrugtagning af ny bolig.
- At der ikke anvendes reflekterende materialer,
- At de beskyttede naturtyper ikke berøres og at der ikke sker tilstandsændringer,
- At der ikke ændres på adgangsforhold til ejendommen.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er beliggende i landzone og er en landbrugsejendom.

Der søges om opførelse af et nyt stuehus på 167 m² med 47 m² integreret carport.

Bebyggelsen opføres i mursten og med betontagsten.



18-05-2022

Alt eksisterende byggeri på ejendommen nedrives.

Journalnr.: 64753/22
Sagsnr.: 22/3979
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Vurdering og begrundelse efter planloven

Side 2 / 7

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 landbrugslandskab samt indenfor kirkeomgivelser.

Højden på det nye stuehus bliver ca. 5 meter

Placering: ca. kote 16 med hovedfacade mod øst/vest og gavle mod nord/syd.

Outrup Kirke ligger i kote 16,5.

Grunden er skrånende mod øst.

Det nye stuehus placeres nord for de eksisterende bygninger på ejendommen.

Det nye stuehus kommer til at ligge ca. 270 meter (i lige linje) nord for Outrup Kirke.

Alt eksisterende byggeri på ejendommen nedrives i forbindelse med opførelse af det nye stuehus.

Dele af eksisterende byggeri (som nedrives) på ejendommen vurderes at være op til 9 meter i højt.

Syd for ejendommen ligger en juletræsplantage som strækker sig over størstedelen af matr.nr. 6g. Træerne på grunden har en højde på op til 2 – 2,5 meter.

Kirkeomgivelser

Torbølvej 6 i Outrup er omfattet af Kommuneplan 2021 retningslinjer ift. Kirkeomgivelser pkt. 8.10.

Indenfor kirkeomgivelser kan der ikke forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til projekter, der væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Outrup Kirke er beskrevet i "Kirkeomgivelser – Registrering af kirkeomgivelser i Ribe Amt".

Her står bl.a om Outrup Kirke:

Kirken og landsbyen



18-05-2022

Kirken ligger i den nordøstlige del af byen og grænser mod nord og nordøst samt til dels mod vest op til det åbne land. Området mod nord og nordøst bør på ingen måde bebygges eller beplantes, så kirken mister forbindelsen til det åbne land. Mod øst er der øst for Birkegade to ældre huse, hvoraf det ene er stråttækt. Sammen med ligkapellet danner de et meget fint og lidt autentisk miljø fra den gamle landsby. Desuden er der dog også øst og nordøst for de gamle huse bygget et par nyere huse, der i arkitektur falder udenfor. De er dog lave og ligger tilbagetrukket og skæmmer dermed ikke kirkens nærmiljø nævneværdigt. Kirken markerer sig ved sin høje placering meget i de nære omgivelser og dens dominans over området virker ikke på nogen måde truet af omgivelserne. Man skal dog sørge for at bygninger og beplantning bliver holdt i en stand, så det ikke forringer den ellers flotte oplevelse af kirken.

Journalnr.: 64753/22
Sagsnr.: 22/3979
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Side 3 / 7

Kirken og landskabet

I det omkringliggende landskab er kirken ikke særlig markant, bortset fra nord i de lidt nærmere omgivelser og fra sydvest. Mange steder skal man, på trods af dens høje placering, langt væk før noget af kirken ofte kun glimtvis bliver synlig over bebyggelse og beplantning.

Vurdering ift. kirkeomgivelser:

Det nye stuehus er kun ca. 5 meter højt, hvorimod det eksisterende byggeri på ejendommen er op til 9 meter højt.

Det eksisterende har et meget større omfang og ret synligt set fra Outrup Kirkes nære omgivelser. Det vurderes at det nye stuehus vil være mindre synligt.

En stor del af de boliger i Outrup, der ligger indenfor kirkeomgivelser har samme højde som det foreslåede stuehus – dvs. 1- 1,5 etage.

Det vurderes at opførelsen af det nye stuehus ikke vil ændre oplevelsen af Outrup Kirke ift. omgivelserne omkring ejendommen og kigget ind mod Outrup Kirke.

Mellem Torbølvej 6 og Outrup Kirke ligger en granplantage. Denne plantage afskærmer og gør at den nye bygning ikke vil være specielt synlig ift. kirkens nære omgivelser.

Det vurderes samlet set, at det nye stuehus ikke forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab væsentligt.



18-05-2022

Journalnr.: 64753/22
Sagsnr.: 22/3979
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

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, nedrivningstilladelse samt tilladelse til jordvarme såfremt dette etableres.

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. 22/3988.

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering, og der er ikke indkommet bemærkninger til placeringen af selve byggeriet. Der er modtaget bemærkninger til adgangen til og fra ejendommen. Ansøger oplyser, at adgangen bliver af markvejen/Torbølgevej og ikke hen over anden mands private grund.
- 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 **15. 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.



18-05-2022

Journalnr.: 64753/22
Sagsnr.: 22/3979
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

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.

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.

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.