

Tegnestuen v/Kurt Callesen
Skovhusevej 24
6070 Christiansfeld

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947484

Landzonetilladelse til opførelse af 83m² fritidshus

Adresse: Mærsk Vase 11, 6857 Blåvand

Matr.nr. 60 r, Vandflod by, Oksby

Varde Kommune modtog den 5. april 2022 ansøgning om landzonetilladelse.

23-06-2022

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til opførelse af 83 m² fritidshus.

Ane Volf

Direkte tlf.: 79947484

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Journalnr.: 82958/22

Sagsnr.: 22/4386

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At der ikke anvendes blanke eller reflekterende materiale med en glansværdi over 10,
- At bygningen holdes i mørke og afdæmpede jordfarver, eller at træbeklædningen alternativt fremtræder med naturlig patina,
- At der maksimalt opsættes én udvendig lampe ved husets hoveddør,
- At lyset i lampen skal være nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne samt reguleret med bevægelsessensor,
- At der ikke opsættes anden udvendig belysning,
- At terræn omkring huset ikke berøres og henligger som naturligt terræn,
- At der ikke etableres yderligere terrasser eller andre konstruktioner omkring fritidshuset,
- At deklaration tinglyst den 26. juni 1985 aflyses ved færdigmelding af fritidshuset og inden ibrugtagning.

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. 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 søgt om at opføre et 83m² fritidshus til erstatning for eksisterende 76m² fritidshus, der nedrives. Fritidshuset opføres med sort træbeklædning og sorte betontagsten. Fritidshuset placeres samme sted som eksisterende og i samme kote (kote 3,9) og bygningshøjden (fra terræn til kip) er ca. 4m.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde



23-06-2022

Ejendommen er omfattet af en deklaration tinglyst den 6. marts 1964, hvorefter der ikke må opføres bebyggelse til ophold. Det er praksis i Varde Kommune at tillade opførelse af bebyggelse til erstatning for hidtidig lovlig bebyggelse.

Journalnr.: 82958/22

Sagsnr.: 22/4386

Ref.: Ane Volf

Natura 2000

Side 2 / 6

Ejendommen er beliggende i et Natura 2000-område med status som habitatområde, fuglebeskyttelsesområde og Ramsarområde. Habitatområde nr. 78, Vadehavet og Fuglebeskyttelsesområde nr. 55, Skallingen og Langli er udpeget for en lang række arter og naturtyper, og Ramsarområde nr. 27, Vadehavet er udpeget for store forekomster af vandfugle. Arealerne på ejendommen har imidlertid ingen relevans for disse arter og naturtyper. Varde Kommune vurderer på den baggrund, at der ikke er nogen risiko for, at opførelse af et nyt hus med samme placering og næsten samme areal samt samme anvendelse som det eksisterende fritidshus vil forstyrre eller på anden måde påvirke Natura 2000-området væsentligt, hvorfor der ikke skal udarbejdes en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering. Det forudsættes som oplyst i ansøgningen, at det omkringliggende terræn ikke berøres.

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.

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 kulturmiljø, kystlandskab, lavbundsområde, Grønt Danmarkskort – eksisterende natur og kystnærhedszone. Desuden ligger ejendommen midt i Natura 2000-område.

Det vurderes, at det nye fritidshus i omtrentligt samme størrelse og udformning som det eksisterende fritidshus i dette konkrete tilfælde ikke vil påvirke de hensyn, der varetages i forbindelse med udpegningen til kystlandskab, kystnærhedszone eller bevaringsværdigt kulturmiljø væsentligt. For at mindske påvirkningen stilles vilkår om mørke og afdæmpede farver samt om begrænsning af udvendig belysning.

Ejendommen indgår i kommuneplanens udpegning af Grønt Danmarkskort som areal med status som "Eksisterende værdifuld natur". Udpegningen



23-06-2022

skyldes ejendommens status som Natura 2000-område. 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, at opførelse af et nyt hus med samme placering og næsten samme areal samt samme anvendelse som det eksisterende fritidshus ikke er i modstrid med denne retningslinje. Der henvises desuden til vurderingen vedrørende Natura 2000-området.

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
- Spildevandstilladelse
- Nedrivningstilladelse til nedrivning af det eksisterende fritidshus

Vi har modtaget din ansøgning om byggetilladelse. Der kan først meddeles byggetilladelse når klagefristen på landzonetilladelsen på de 4 uger er udløbet, og der ikke er indkommet klager. Din byggesag har sagsnr. 22/3021.

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering, og der er ikke indkommet bemærkninger.
- Kystdirektoratet har meddelt dispensation den 6. marts 2022.

Tilladelsens gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber **den 21. juli 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. 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.: 82958/22

Sagsnr.: 22/4386

Ref.: Ane Volf

Side 3 / 6



23-06-2022

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

Journalnr.: 82958/22

Sagsnr.: 22/4386

Ref.: Ane Volf

Side 4 / 6

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

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. Du logger på 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. 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.