



DNA Arkitekter, Varde ApS  
Nordre Boulevard 88B  
6800 Varde

**Teknik og Miljø**

Bytoften 2, 6800 Varde

79947484

28-06-2022

**Landzonetilladelse til opførelse af 70m<sup>2</sup> poolhus og dispensation fra lokalplan 05.01.L06**

Adresse: Tane Hedevej 44, 6857 Blåvand

Matr.nr. 61 a, Vandflod by, Oksby

Varde Kommune modtog den 9. juni 2022 jeres ansøgning om landzonetilladelse.

**Afgørelse**

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til opførelse af 70m<sup>2</sup> poolhus.

Der meddeles samtidig dispensation fra lokalplan 05.01.L06 – Øster Oksby.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

**Dispensation fra lokalplanen**

Der meddeles dispensation fra lokalplan 05.01.L06 afsnit 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3 og 7.2.6 til at poolhuset kan opføres med samme mursten og tagbeklædning samt udformning af vinduer og døre som stuehuset og garagen på ejendommen.

Stuehus og garage er opført i 2011 inden lokalplanen indførte bestemmelser om bl.a. farve og materiale til bebyggelsens ydervægge og tag. Stuehuset og garagen er således ikke opført i områdets oprindelige arkitektur og byggetradition. Det vurderes derfor ikke at være relevant at stille krav til tilbygningen om dette. Det vurderes, at der for tilbygningen er opnået en arkitektonisk helhed med ejendommens øvrige bebyggelse og derfor er §7.2.1 efterkommet og derfor meddeles dispensation til at fravige krav til ydervægs- og tagmateriale i 7.2.2 og 7.2.3.

**Redegørelse for sagen**

Der er søgt om at opføre en 70m<sup>2</sup> bygning, der skal indeholde en swimmingpool, som en forlængelse af den eksisterende garage. Poolhuset ønskes opført i gule/sandfarvede mursten og med sort tegltag som eksisterende garage og stuehus.

På ejendommen er der i 2011 opført et nyt stuehus og en garage.

**Ane Volf**

Direkte tlf.: 79947484

**Journalnr.:** 85864/22

**Sagsnr.:** 22/6784

**Postadresse:**

Varde Kommune  
Bytoften 2, 6800 Varde



28-06-2022

### **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.

**Journalnr.:** 85864/22

**Sagsnr.:** 22/6784

**Ref.:** Ane Volf

Ejendommen er beliggende i et område der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø, Grønt Danmarkskort – potentiel natur og indenfor kystnærhedszonen. Ejendommen er også omfattet af lokalplan 05.01.L06 – Øster Oksby, der indeholder bestemmelser for placering og udformning af bebyggelse.

Side 2 / 5

Et af lokalplanens formål er at sikre, at nybyggeri tilpasses den oprindelige bebyggelsesstruktur og i respekt for områdets oprindelige gårde og arkitektur. Stuehuset og garagen er ikke opført i områdets oprindelige arkitektur og byggetradition. Det er vurderet, at tilbygningen, der opføres i forlængelse af garagen i de samme materialer som denne og stuehuset, medvirker til at ejendommen vil fremstå i en arkitektonisk helhed og derfor er der meddelt dispensation fra lokalplanens bestemmelser til at anvende de samme materialer og farver på tilbygningen som på stuehuset og garagen.

Anlægsarealet indgår på grund af beliggenheden op ad udstrakte naturarealer i kommuneplanens udpegning af Grønt Danmarkskort som areal med status som "Potentiel natur". På sådanne arealer kan der ifølge kommuneplanens retningslinje 20.7 forventes tilladelse til byggeri, anlæg og andre projekter, såfremt det ikke vil blokere for muligheden for økologisk forbindelse eller hindre muligheden for naturudvikling på tilstødende arealer.

Det ansøgte er på nuværende haveareal og i tæt tilknytning til de eksisterende bygninger. Kommunen vurderer på den baggrund, at det ansøgte ikke er i modstrid med retningslinje 20.7.

Arealer syd for ejendommen indgår i et Natura 2000-område, der har status som habitatområde, fuglebeskyttelsesområde og Ramsarområde. Tilbygningen opføres på et haveareal på linje med en række øvrige husbyggerier i området. Afstanden til det internationale naturbeskyttelsesområde er på mere end 420 m, og ejendommen er adskilt fra området af en række naturarealer og et ret højt digeanlæg.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke er nogen risiko for, at det ansøgte 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.



28-06-2022

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
- Spildevandstilladelse

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.22/5043.

### 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 27. juli 2022**, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside ([www.vardekommune.dk](http://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.

### 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

**Ane Volf**

Ingeniør

E anvo@varde.dk

**Journalnr.:** 85864/22

**Sagsnr.:** 22/6784

**Ref.:** Ane Volf

Side 3 / 5

**Kopi**

Bolig- og Planstyrelsen [planloven@bpst.dk](mailto: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.

I klager via Klageportalen, som I finder på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). I logger på [www.naevneneshus.dk](http://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](mailto: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.