

Oltmann-Arkitekt Hjælp og Byggerådgivning v/Frank Oltmann
Peder Gydes Vej 49
6700 Esbjerg

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947474

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af stuehus til udlejningsejendom og etablering af nyt stuehus

Adresse: Fiilsøvej 62, 6840 Oksbøl
Matr.nr. 5G, Børsmose By, Ål

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

11-07-2022

Jørn Gasbjerg

Direkte tlf.: 79947474

Journalnr.: 91242/22

Sagsnr.: 22/3065

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til ændret anvendelse af stuehus til udlejningsejendom og etablering af nyt stuehus med integreret garage i tidligere avls- og driftsbygninger.

Udlejningsejendommen har et etageareal på 127 m².

Det nye stuehus med integreret garage har et areal på 603 m². Heraf udgør den integrerede garage 157 m².

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 glaspartier i gavltrekanterne etableres med ikke-reflekterende glas, for at sikre, at der ikke sker genskin ud i kystlandskabet.
- At udendørs belysning afskærmes og nedadrettes.
- At der ikke anvendes reflekterende materialer eller glans på tag.



11-07-2022

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.

Journalnr.: 91242/22

Sagsnr.: 22/3065

Ref.: Jørn Gasbjerg

Side 2 / 8

Redegørelse for sagen

Varde kommune meddelte den 1. november 2019 landzonetilladelse til ændret anvendelse af eksisterende stuehus til udlejningsejendom med et etageareal på 127 m² og etablering af nyt stuehus med integreret garage i tidligere avls- og driftsbygninger med et areal på 344 m².

I den fremsendte ansøgning om landzonetilladelse ønskes det eksisterende stuehus ændret til udlejningsejendom med et etageareal på 127 m² og derfor ingen ændringer i forhold til den tidligere landzonetilladelse.

Etablering af det nye stuehus med integreret garage i tidligere avls- og driftsbygninger ønskes der et areal på 603 m².

Det er således kun arealet på det nye stuehus der ønskes ændret, idet arealet ikke var regnet korrekt. Projektet er i øvrigt ikke væsentligt ændret i forhold til den meddelte landzonetilladelse fra 1. november 2019.

Varde kommune har haft sagen til udtalelse ved Ørsted A/S, da det nye stuehus i tidligere avl- og driftsbygninger er beliggende i bufferzonen ved Kærgård-Nybro gas transmissionsledning. Ørsted har ingen bemærkninger til etablering af det nye stuehus med integreret garage i tidligere avls- og driftsbygninger. Det er forudsat at det kun udføres i bygninger inden for eksisterende sokkel, da man er inden for A-afstand til gasledningen på 113,57 m.

Natura 2000

Ejendommen er berørt af bestemmelserne i bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen).

Ejendommen indgår i Natura 2000-område nr. 84, der har status som Ramsarområde, Fuglebeskyttelsesområde og Habitatområde. Det betyder i medfør af habitatbekendtgørelsen, at der kun kan meddeles tilladelse, såfremt projektet ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt, - herunder, at det ikke vil forringe bevaringsstatus eller muligheden for at



11-07-2022

opfylde bevaringsmålsætningen for de arter og naturtyper, området er udpeget for.

Arealet indgår i Ramsarområde nr. 1, Fiilsø. Ramsarområder er vådområder med så mange vandfugle, at de har international betydning og skal beskyttes.

Fuglebeskyttelsesområde nr. 56, Fiilsø, er udpeget for ynglende rørdrum, hedehøg, rørhøg, tinksmed, trane, plettet rørvagtel og natravn samt for trækkende pibesvane, sangsvane, pomeransfugl, kortnæbbet gås og grågås.

Det berørte areal (eksisterende bolig og driftsbygninger) og de umiddelbare omgivelser tæt op ad Fiilsøvej har ingen betydning for nogen af disse arter.

Habitatområde nr. 73, Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Fiilsø og Kærgård Klitplantage er udpeget for odder samt for en lang række naturtyper.

Der er ingen egnede områder for odderen ved det berørte areal, og hvad angår naturtyperne fra udpegningsgrundlaget bemærkes det, at ingen af disse vil blive berørt eller påvirket af projektet.

Varde Kommune vurderer på den baggrund sammenfattende, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000-området.

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 Grønt Danmarkskort, Kystnærhedszone og kystlandskaber.

Der ansøges om ændret anvendelse af tidligere avls- og driftsbygninger til boligformål. Dertil ønskes eksisterende stuehus anvendt til lejlighed.

Det ansøgte er beliggende i landzone indenfor kystnærhedszonen og landskabstypen kystlandskab. Fiilsø er beliggende ca. 900 meter mod nord for den ansøgte bebyggelse. Terrænet er faldende fra ejendommen mod Fiilsø. Området er åbent, hvor beplantningen er fragmenteret som mindre samlede enheder.

Det fremgår af Kommuneplan 2021, hovedstruktur tema 19 Landskab, retningslinje 19.8, at nødvendige bygninger og anlæg skal tilpasses

Journalnr.: 91242/22

Sagsnr.: 22/3065

Ref.: Jørn Gasbjerg

Side 3 / 8



11-07-2022

landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.

Ansøger ønsker at ombygge eksisterende avls- og driftsbygning, så den nordlige bygning får en gavl mod nord, hvor gavltrekanten består af store vinduespartier. Dertil ønsker ansøger at etablere en terrasse over den ene halvdel af bygningen, der ønskes anvendt som garage. Terrassen vender mod syd og er ikke overdækket. På den midterste bygning ønskes der etableret trempel ved tag, og skråvinduer i tagfladerne, der vender mod øst og vest. På avls- og driftsbygningerne ønskes der mod syd etableret store glaspartier i hele gavltrekanten.

Det er Varde Kommunes vurdering i det konkrete tilfælde, at den ansøgte ændrede anvendelse af eksisterende stuehus og avl- og driftsbygningen kan tillades, da det sikrer en anvendelse af de tiloversblevne bygninger, så bygningerne ikke vil ligge tomme. Da den ansøgte ejendom ligger i bevaringsværdigt landskab, har Varde Kommune stort fokus på at sikre, at til- og ombygninger ikke påvirker oplevelsen af landskabet. Det er Varde Kommunes vurdering i det konkrete tilfælde, at de store vinduespartier, særligt gavltrekanten mod nord, kan medvirke til lysforurening af kystlandskabet. Store oplyste vinduespartier og ovenlysvinduer vil være visuelt synlige over stor afstand og kan påvirke den visuelle oplevelse af det følsomme landskab omkring Filsø.

Det er Varde Kommunes vurdering i det konkrete tilfælde, at der kan gives tilladelse til den ansøgte ændrede anvendelse af bygningerne. Dertil vurderer Varde kommune, at der kan gives tilladelse til det ansøgte byggeri, med de i vilkårsafsnittet nævnte vilkår.

Ejendommen er i øvrigt beliggende i et område, der er omfattet af kommuneplanens udpegning af Grønt Danmarkskort, men kommuneplanens retningslinjer om Grønt Danmarkskort gælder ikke for ombygning af eksisterende bygninger.

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

Journalnr.: 91242/22

Sagsnr.: 22/3065

Ref.: Jørn Gasbjerg

Side 4 / 8



11-07-2022

- Nedsivningstilladelse

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. 19-14976.

Journalnr.: 91242/22

Sagsnr.: 22/3065

Ref.: Jørn Gasbjerg

Side 5 / 8

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering, og der er ikke indkommet bemærkninger.
- Projektarealet er beliggende inden for skovbyggelinjen. Varde Kommune vurderer, at der med den angivne placering vil det ansøgte ikke medføre væsentlige landskabelige eller biologiske konsekvenser i forhold til skoven.
- Varde kommune har haft sagen til udtalelse ved Ørsted A/S, da det nye stuehus i tidligere avl- og driftsbygninger er beliggende i bufferzonen ved Kærgård-Nybro gas transmissionsledning. Ørsted har ingen bemærkninger til etablering af det nye stuehus med integreret garage i tidligere avls- og driftsbygninger. Det er forudsat at det kun udføres i bygninger inden for eksisterende sokkel, da man er inden for A-afstand til gasledningen på 113,57 m.
- 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 8. august 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.

Lovgrundlag

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning, jævnfør Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.



11-07-2022

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

Jørn Gasbjerg
Byggesagsbehandler

E joga@varde.dk

Journalnr.: 91242/22

Sagsnr.: 22/3065

Ref.: Jørn Gasbjerg

Side 6 / 8

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.

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.