

Tegnestuen Øglen ApS
Torvet 4
6862 Tistrup

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

Landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus på 193 m² beboelse samt 18 m² integreret overdækket areal.

Adresse: Gl. Lundevej 1, 6830 Nørre Nebel
Matr.nr. 4a, Lunde by, Lunde

18-08-2022

Varde Kommune har modtaget jeres ansøgning om landzonetilladelse.

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus på 193 m² beboelse samt 18 m² integreret overdækket areal.

Birgit Kjær Nielsen

Direkte tlf.: 79947406

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Journalnr.: 94157/22

Sagsnr.: 22/5265

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At den nuværende bolig nedrives senest ved ibrugtagning af ny bolig.
- At belysning (i det integrerede overdækkede areal) mod syd/sydvest skal begrænses – skal være nedadrettet og afskærmet. Kraftig belysning/uafskærmet belysning vil medføre, at oplevelsen af kirken i landskabet fra syd/sydvest på visse tidspunkter vil påvirkes negativt,
- At tagsten på huset skal være matte og have et glanstal på max 10. En højere glansværdi kan medføre en u hensigtsmæssig refleksion, der kan påvirke oplevelsen af kirken i landskabet,
- At den afskærmende funktion som træer og beplantning ift. stuehus og kirke skal bevares. Dvs. at træer og beplantning skal bevares, fornyes og plejes, så der til stadighed fremstår en tæt og afskærmende beplantning. Dette for at sikre, at oplevelsen af kirken i landskabet set fra syd/sydvest fastholdes,
- At idet der er tale om en aktiv gasledning og hvis man eventuel i anlægsfasen kommer tættere på ledningen end 2x2 meter, så skal Evida kontaktes via LedningsinfoSyd@evida.dk eller på telefon 70213046. Her kan der også bestilles påvisning af ledning,
- At der ikke ændres på adgangsforhold.

Kommunen sørger for, at vilkårene bliver tinglyst på ejendommen ved udløbet af nedennævnte klagefrist med hjemmel i planlovens § 55.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde



18-08-2022

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.: 94157/22
Sagsnr.: 22/5265
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Redegørelse for sagen

Ejendommen er beliggende i landzone og er en landbrugsejendom.

Ejendommen består i dag af et stuehus, kontorbygning, værksted, parkerings- og transportanlæg, garage, udhus samt overdækning.

Der søges om opførelse af et nyt stuehus på 193 m² beboelse samt 18 m² integreret overdækket areal.

Stuehuset opføres i mursten med tag af tagsten.

Højden på stuehuset bliver ca. 6,6 meter.

Eksisterende stuehus nedrives senest ved ibrugtagning af det nye stuehus.

Side 2 / 7

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 landbrugslandskab.

Gl. Lundevej 1 er endvidere omfattet af kommuneplan 2021 retningslinjer for Kirkeomgivelser for Lunde Kirke.

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

Eksisterende stuehus nedrives.

Nyt stuehus opføres ca. 12 m længere mod syd/sydvest end det eksisterende hus.

Det nye stuehus opføres ca. 100 m vest for kirken – ca. samme afstand som det nuværende stuehus.

Den del af matriklen, hvor huset opføres er omkranset af høje træer og beplantning. Træerne og beplantningen markerer afgrænsningen på en have, der knytter sig til stuehusest. Samtidig fungerer træerne og beplantningen som en grøn afskærmning både ift stuehuset men også ift kirken når man står i den syd/sydvestlige del af kirkeomgivelserne.



18-08-2022

Journalnr.: 94157/22
Sagsnr.: 22/5265
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Side 3 / 7

Det er primært fra syd/sydvest at oplevelsen af kirken i landskabet vil ændre sig ifb opførelsen af det nye stuehus. Stuehuset er mod nord, øst og vest omkranset af bygninger. Det vurderes at opførelsen af det nye stuehus ikke vil ændre på oplevelsen af kirken i landskabet set fra nord, øst og vest.

Vurdering.

Det nye stuehus erstatter det nuværende stuehus som har ca. samme højde, omfang og placering.

Opførelsen af det nye stuehus vurderes ikke at ændre betydeligt på oplevelsen af kirken i landskabet set fra sydvest/vest og kan derfor tillades.

Det kan dog kun tillades med følgende vilkår:

Tagsten på huset skal være matte og have et glanstal på max 10. En højere glansværdi kan medføre en u hensigtsmæssig refleksion, der kan påvirke oplevelsen af kirken i landskabet.

Belysning (i det integrerede overdækkede areal) mod syd/sydvest skal begrænses – skal være nedadrettet og afskærmet. Kraftig belysning/ uafskærmet belysning vil medføre, at oplevelsen af kirken i landskabet fra syd/sydvest på visse tidspunkter vil påvirkes negativ.

Den afskærmende funktion som træer og beplantning har ift. stuehus og kirke skal bevares. Dvs. at træer og beplantning skal bevares, fornyes og plejes, så der til stadighed fremstår en tæt og afskærmende beplantning. Dette for at sikre, at oplevelsen af kirken i landskabet set fra syd/sydvest fastholdes.

Sagen har været i høring hos Ribe Stift. De udtaler, at de ingen bemærkninger har i forhold til det nye stuehus.

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.



18-08-2022

Journalnr.: 94157/22
Sagsnr.: 22/5265
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Andre tilladelser

I skal være opmærksomme på, at I først må gå i gang med det ansøgte, når I har modtaget en byggetilladelse.

Side 4 / 7

Varde Kommune har ikke modtaget jeres ansøgning om byggetilladelse. Der skal derfor indsendes en ansøgning om byggetilladelse. Når du søger om byggetilladelse skal I anvende den digitale portal www.bygogmiljoe.dk.

Øvrige oplysninger

- Der er ikke foretaget naboorientering, idet det er vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, fordi stuehuset opføres i nærheden af eksisterende stuehus indenfor havearealet. Endvidere er ejendommen omkranset af beplantning.
- 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. september 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.

Klagebestemmelser og klagefrist

Vedlagt klagevejledning på sidste side forklarer, hvad I skal gøre, hvis I ønsker at klage.



**Varde
Kommune**

18-08-2022

Journalnr.: 94157/22
Sagsnr.: 22/5265
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

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

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.

Databeskyttelse

Varde Kommune indsamler og behandler oplysninger om dig i forbindelse med behandlingen af din henvendelse eller sag. Varde Kommune har ansvaret for, at dine personoplysninger behandles forsvarligt. Du kan kontakte os på mail vardekommune@varde.dk, telefonnummer 7994 6800, eller adressen Bytoften 2, 6800 Varde.

Du har ret til at få indsigt i, hvilke oplysninger Varde Kommune behandler om dig, og hvordan de behandles. Du har også ret til at få rettet forkerte oplysninger og at få slettet oplysninger, hvis de ikke længere skal bruges. Endelig har du i nogle tilfælde ret til, at behandlingen af dine oplysninger begrænses.

Vores databeskyttelsesrådgiveren kan kontaktes på mail vkdp@varde.dk angående spørgsmål om behandling af oplysninger og om rettigheder i henhold til databeskyttelsesforordningen.

Du kan klage til Datatilsynet over Varde Kommunes behandling af dine personoplysninger på mail dt@datatilsynet.dk eller adressen Borgergade 28, 5., 1300 København K.

[Læs mere om vores behandling af dine persondata på www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)