

Jesper Henriksen
Vestergade 30
5500 Middelfart

ar.srib@gmail.com

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

Landzonetilladelse til 168 m² beboelse i grundplan, 125 m² beboelse i tagetagen, garagebygning indeholdende 106 m² garage og 160 m² beboelse samt et overdækket areal på 54 m²/udhus på 6 m².

15-09-2022

Adresse: Torbølvej 30, 6855 Outrup
Matr.nr. 2a, Outrup by, Outrup

Birgit Kjær Nielsen

Direkte tlf.: 79947406

Varde Kommune har modtaget jeres ansøgning om landzonetilladelse.

Journalnr.: 105612/22

Sagsnr.: 22/2224

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på 168 m² beboelse i grundplan, 125 m² beboelse i tagetagen, garagebygning indeholdende 106 m² garage og 160 m² beboelse samt et overdækket areal på 54 m²/udhus på 6 m².

Udvalget for plan og teknik besluttede på mødet den 18. august 2022 at tillade, at enfamiliehuset opføres med en højde på 10,5 m.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At den nuværende bolig samt øvrige bygninger nedrives senest ved ibrugtagning af ny bolig,
- At de beskyttede naturtyper ikke berøres og at der ikke sker tilstandsændringer indenfor disse,
- At de beskyttede sten- og jorddiger ikke berøres, og at der ikke sker tilstandsændringer inden for disse,
- At der ikke anvendes reflekterende materialer.
- At beplantningen bevares og plejes.
- At der alene er en adgang til ejendommen
- At taget skal være mat og have en glans på max 10. En højere glansværdi kan medføre en u hensigtsmæssig refleksion, der kan påvirke oplevelsen af kirken i landskabet.



15-09-2022

- At belysning på ejendommen skal være nedadrettet og afskærmet. Kraftig belysning/uafskærmet belysning vil medføre, at oplevelsen af kirken i landskabet på visse tidspunkter vil påvirkes negativt.

Journalnr.: 105612/22
Sagsnr.: 22/2224
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Side 2 / 8

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

Ejendommen er beliggende i landzone uden landbrugspligt.

Ejendommen består i dag af et enfamiliehus samt 2 tiloversblevne landbrugsbygninger.

Der søges om opførelse af et nyt enfamiliehus på 168 m² beboelse i grundplan, 125 m² beboelse i tagetagen, garagebygning indeholdende 106 m² garage og 160 m² beboelse samt et overdækket areal på 54 m²/udhus på 6 m².

Bebyggelsen opføres med hvidpudset ydervægge og røde teglsten.

Udvalget for plan og teknik besluttede på mødet den 18. august 2022 at tillade at enfamiliehuset opføres med en højde på 10,5 m.

Ifølge BR18 er byggeretten alene en højde på 8,5 m. Det vil sige, at enfamiliehuset opføres 2 meter højere end byggeretten, hvorfor sagen er helhedsvurderet, jf. BR18, §187.

Sagen er vurderet blandt andet i forhold til grundens størrelse, afstandsforhold, højdeforhold samt de ubebyggede arealers indretning.

Ejendommen er delvist omkranset af beplantning. Endvidere er det oplyst i sagen, at der vil blive etableret yderligere beplantning samt haveanlæg.

Det er dog en forudsætning, at de beskyttede naturtyper ikke berøres og at der ikke sker tilstandsændringer inden for disse.

Alt eksisterende byggeri på ejendommen nedrives.

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.



15-09-2022

Journalnr.: 105612/22

Sagsnr.: 22/2224

Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Side 3 / 8

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 og indenfor kirkeomgivelser.

Projekt:

Opførelse af nyt enfamiliehus med garage/udhus/overdækninger.

Eksisterende bygninger nedrives.

Højden på det nye stuehus bliver 10,5 m

Grunden er skrånende. Bebyggelsen opføres på det højeste sted på grunden.

Det nye hus ligger i kote 16,5/17 og Outrup Kirke ligger i kote 16,5.

Torbølvej 30 ligger ca. 550 meter (i lige linje) nord for Outrup Kirke.

Kirkeomgivelser – Kommuneplan 2021:

Torbølvej 30 i Outrup er omfattet af Kommuneplan 2021 retningslinjer i fht. 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

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 stråtækt. Sammen med ligkapellet danner de et meget fint og lidt autentisk miljø fra den gamle landsby. Øst og nordøst for de gamle huse er bygget et par nyere huse, der i arkitektur falder udenfor. De er dog lave og ligger tilbagetrukket og skæmmer dermed ikke kirkens nærmiljø nævneværdigt.



15-09-2022

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.: 105612/22
Sagsnr.: 22/2224
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Kirken og landskabet

Side 4 / 8

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:

Efter en besigtigelse på Torbølvej 30 vurderes det, at Outrup Kirke ikke er specielt synlig, når man bevæger sig omkring ejendommen og kigger ind mod Outrup Kirke.

Nå man står i Outrup Kirkes nære omgivelser, er det eksisterende byggeri på Torbølvej 30 heller ikke synligt. Det samme vil gælde for det nye byggeri.

Det nye byggeri placeres delvist der hvor det eksisterende byggeri ligger. Det nye hus ligger hensigtsmæssigt placeret i tilknytning til Torbølvej, ligesom de øvrige huse langs vejen. Placeringen vil ikke ændre oplevelsen af området omkring ejendommen betydeligt.

Det vurderes, at det nye byggeri, som er 10,5 m højt, ikke vil medføre en markant ændring af kirkens synlighed i området omkring Torbølvej 30.

Det vurderes, at opførelsen af det nye enfamiliehus ikke vil forringe oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab væsentligt og kan derfor tillades med følgende vilkår:

At teglsten på huset skal være matte og have en glans på max 10. En højere glansværdi kan medføre en uhensigtsmæssig refleksion, der kan påvirke oplevelsen af kirken i landskabet.

At belysning på ejendommen skal være nedadrettet og afskærmet. Kraftig belysning/uafskærmet belysning vil medføre, at oplevelsen af kirken i landskabet på visse tidspunkter vil påvirkes negativt.



15-09-2022

Journalnr.: 105612/22

Sagsnr.: 22/2224

Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Side 5 / 8

Sagen har været i høring hos Ribe Stift, som ingen bemærkninger havde.

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:

- Byggetilladelse
- Nedsivningstilladelse
- Tilladelse til jordvarme
- Tilladelse til ny overkørsel.

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. 21/13459.

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 **13. oktober 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.



15-09-2022

- Tilladelsen bortfalder, hvis I ikke udnytter den inden 5 år fra i dag.

Journalnr.: 105612/22

Sagsnr.: 22/2224

Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Lovgrundlag

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

Side 6 / 8

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

Preben Friis-Hauge
Udvalgsformand

Thomas Jaap
Direktør for Plan, Kultur og Teknik

E PRFH@varde.dk

E thja@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.