

ARKITEKTLADEN A/S
Mellemdammen 13C, 2
6760 Ribe

hjo@arkitektladen.dk

Teknik og Miljø
Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

Landzonetilladelse til opførelse af en tilbygning til stuehuset på 79 m² i grundplan samt 76 m² beboelse i tagetagen (bygning 1), indretning af beboelse i tagetagen over garagen (bygning 2) med 121 m² samt etablering af kviste.

21-09-2022

Adresse: Frydendalsvej 2A, 6800 Varde
Matr.nr. 5a, Houstrup by, Øse

Birgit Kjær Nielsen
Direkte tlf.: 79947406

Varde Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse.

Journalnr.: 122620/22
Sagsnr.: 22/7972

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til opførelse af en tilbygning til stuehuset på 79 m² i grundplan samt 76 m² beboelse i tagetagen (bygning 1), indretning af beboelse i tagetagen over garagen (bygning 2) med 121 m² samt etablering af kviste.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At der ikke må graves i det kortlagte areal (slagger)
- At materialer ikke må være blanke og reflekterende for at mindske påvirkningen af dallandskabet,
- At bygningen desuden skal holdes i afdæmpede mørke farver
- at materialer ikke må være blanke og reflekterende, for at mindske påvirkningen af dallandskabet,
- At for sikre, at bygningen ikke fremstår som et oplyst element i landskabet, må der ikke opsættes belysning på/af facader. Nødvendig belysning ved dør og porte kan opsættes, men må ligeledes ikke oplyse selve bygningen. Al belysning på og omkring bygningen skal være nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen. Belysning skal monteres med bevægelsessensor.

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



21-09-2022

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.: 122620/22
Sagsnr.: 22/7972
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Redegørelse for sagen

Ejendommen er beliggende i landzone og er en landbrugsejendom.

Side 2 / 6

Ejendommen består i dag af en samlet ejendom, der blandt består af stuehus, landbrugsbygninger, sekundære bygninger med mere.

Der søges om en tilbygning til stuehuset på 79 m² i grundplan samt 76 m² beboelse i tagetagen (bygning 1), indretning af beboelse i tagetagen over garagen (bygning 2) med 121 m² samt etablering af kviste.

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 jf. kommuneplanen er udpeget som overgangslandskab og beliggende indenfor Råstof2020.

For overgangslandskaber gælder følgende retningslinjer.

19.9: Nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra dal- eller kystlandskaber, skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.

Læhegn øst for ejendommen minimerer den visuelle eksponering af ejendommen i dallandskabet langs Bolhede Bæk og Nørbæk. Vi vurderer, at den visuelle oplevelse er lille.

På baggrund af ovenstående vurderer vi, at der kan gives tilladelse til det ønskede byggeri. Tilladelsen gives på vilkår om, at materialer ikke må være blanke og reflekterende, for at mindske påvirkningen af dallandskabet. Bygningen skal desuden holdes i afdæmpede mørke farver. For at sikre, at bygningen ikke fremstår som et oplyst element i landskabet, må der ikke opsættes belysning på/af facader. Nødvendig belysning ved dør og porte kan opsættes, men må ligeledes ikke oplyse selve bygningen. Al belysning på og omkring bygningen skal være nedadrettet og afskærmet



21-09-2022

mod omgivelserne, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen. Belysning skal monteres med bevægelsessensor.

Journalnr.: 122620/22
Sagsnr.: 22/7972
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Råstofplan2020

Tilbygningen søges bygget i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse/forhenværende bebyggelse uden at beslaglægge ny råstofressourcer. Derfor vurderes det ikke nødvendigt at høre regionen vedr. udlagt interesseområde for ler.

Side 3 / 6

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 en byggetilladelse samt ny nedsivningstilladelse.

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. 22/4791.

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 **19. 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.
- Tilladelsen bortfalder, hvis I ikke udnytter den inden 5 år fra i dag.



21-09-2022

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 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

Birgit Kjær Nielsen
Byggesagsbehandler

E bikn@varde.dk

Journalnr.: 122620/22
Sagsnr.: 22/7972
Ref.: Birgit Kjær Nielsen

Side 4 / 6



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.