

ARK IDÉ ApS
Havnegade 16, 3 th
8000 Århus C

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947484

Landzonetilladelse til opførelse af 281m² enfamiliehus

Adresse: Hovej 1B, 6857 Blåvand

Matr.nr. 36 q, Ho by, Ho

Varde Kommune modtog den 14. juli 2022 jeres ansøgning om landzonetilladelse.

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til opførelse af 281m² enfamiliehus.

Der meddeles samtidig dispensation fra lokalplan 03.004.02 – Bevarende lokalplan for Ho afsnit 6.6 til, at huset opføres med et grundplan og tagform som et "T".

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

06-09-2022

Ane Volf

Direkte tlf.: 79947484

Journalnr.: 113779/22

Sagsnr.: 22/8031

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At det ansøgte udføres som vist i ansøgningsmaterialet
- At enfamiliehuset i øvrigt opføres og anvendes efter bestemmelserne i lokalplan 03.004.02.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en ubebygget grund, der ligger indenfor område omfattet af lokalplan 03.044.02. Delområde III må anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav bebyggelse og butikker, mindre offentlige og private servicefunktioner, der ikke er til gene eller bryder med landsbyens karakter, samt fri- og opholdsarealer og parkering i tilknytning hertil.

Der er søgt om at opføre et enfamiliehus på 281m². Facaden udføres i røde mursten, der eventuelt pudses. Taget dækkes med røde cementtagsten. Huset er udformet som et "T"-hus.

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.



06-09-2022

Ejendommen er beliggende i et område der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø, kirkeomgivelser og indenfor kystnærhedszonen. Ejendommen er også omfattet af lokalplan nr. 03.004.02 – Bevarende lokalplan for Ho, der indeholder bestemmelser for placering og udformning af bebyggelse.

Et af lokalplanens formål er at medvirke til en god tilpasning af ny bebyggelse til landsbyens struktur og den ældre bebyggelses karakter. Lokalplanen foreskriver i § 7 om nybyggeri, at *"Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal tilpasses helhedsbilledet i landsbyen og være i overensstemmelse med den stedlige byggetradition med hensyn til materialer, farver, døre og vinduers udformning"*.

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen og planlovens landzonebestemmelser og på den baggrund finder vi, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte på ovennævnte vilkår.

Journalnr.: 113779/22

Sagsnr.: 22/8031

Ref.: Ane Volf

Side 2 / 4

Natura 2000

Ejendommen er beliggende i en afstand af ca. 350 meter fra Natura 2000-område N89, Vadehavet. Ejendommen er adskilt fra Natura 2000-området af Hovej, centerbygninger i feriecenter samt sommerhusbyggerier og landbrugsjord.

Kommunen har skønnet, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af Habitaddirektivets bilag IV. Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

Det vurderes på den baggrund, at byggeriet ikke medfører nogen risiko for, at det ansøgte kan påvirke eller på anden måde forstyrre beskyttelsesområdet væsentligt, hvorfor det ikke er påkrævet at udarbejde en egentlig konsekvensvurdering.

Andre tilladelser

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

- Byggetilladelse
- Tilladelse til overkørsel

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.

I skal også kontakte Din Forsyning angående tilslutning til kloak.



06-09-2022

Journalnr.: 113779/22

Sagsnr.: 22/8031

Ref.: Ane Volf

Side 3 / 4

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering, og der er indkommet bemærkninger omkring anvendelse af boliger i lokalplanens dområde III. Der gøres derfor opmærksom på, at området kun må anvendes til helårsbeboelse.
- 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 4. 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.

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

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.