

Arkitekt Hans Jacobsen
Goldbækparken 44
6000 Kolding

Teknik og Miljø
Bytoften 2, 6800 Varde

Landzonetilladelse til opførelse af 97 m² carport/udhus med 97m² tagterrasse og 18m² udhus

79947484

Adresse: Gammelgabvej 71, 6830 Nørre Nebel

Matr.nr. 14 ce, Lønne Præstegård, Lønne

Afgørelse

07-11-2022

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til opførelse af 97 m² carport/udhus med 97 m² tagterrasse og 18 m² udhus sammenbygget med carport/udhus.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Ane Volf
Direkte tlf.: 79947484

Vilkår

Journalnr.: 146350/22
Sagsnr.: 22/7071

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At materialer ikke må være blanke eller reflekterende
- At der ikke må opsættes belysning af eller på facader
- At eventuel anden udvendig belysning er nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne
- At eventuel udvendig belysning er reguleret med bevægelsessensor, så det kun tænder ved behov
- At der ikke opføres yderligere afskærmning eller andre konstruktioner på tagterrassen end det lave glasværn

Kommunen sørger for, at varige vilkår 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

Der er i forbindelse med ansøgning om om- og tilbygning af enfamiliehuset også søgt om at nedrive eksisterende garage/udhus og opføre en ny carport/udhus på 97m² med tagterrasse samt et udhus på 18m². Den ny bebyggelse er sammenbygget med enfamiliehuset.

Ejendommen ligger i udkanten af Nymindegab Plantage op til vejen Gammelgabvej. Lige overfor vejen er et mindre sommerhusområde. Ejendommen er bebygget med et fritliggende enfamiliehus, der tidligere har været skovarbejderbolig.

Bebyggelsen beklædes med sortmalet lodret træbeklædning og opføres med fladt tag med tagpap. På tagterrassen etableres glasværn med en højde på ca. 0,9m. Der er adgang til tagterrassen dels af en udvendig trappe og dels fra tagetagen i enfamiliehuset.



07-11-2022

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, kystlandskab, kystnærhedszone og ligger indenfor skovbyggelinjen i medfør af Naturbeskyttelsesloven.

På arealer, der ifølge kommuneplanens retningslinje 20.7 er udpeget som Grønt Danmarkskort med status som "potentiell natur", kan der forventes tilladelse til byggeri, anlæg og andre projekter, såfremt det ikke vil blokere for muligheden for økologisk forbindelse eller hindre muligheden for naturudvikling på tilstødende arealer. Den ansøgte bebyggelse opføres dels på bebygget areal og dels i tæt tilknytning til de eksisterende bygninger. Kommunen vurderer derfor, at det ansøgte ikke er i modstrid med retningslinje 20.7.

For arealer, der er udpeget som kystlandskab gælder kommuneplanens retningslinje 19.7 og 19.8. Som udgangspunkt skal kystlandskaber friholdes for bebyggelse og anlæg, dog kan der tillades mindre anlæg med rekreative formål, hvis de ikke påvirker oplevelsen af kystlandskabet og endvidere er tilpasset landskabets karakter, særlig med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg. Det er vurderet, at det ansøgte projekt kan tillades, da der dels er tale om bebyggelse til erstatning for eksisterende bebyggelse og dels er bebyggelsen lav og opført i tilknytning til enfamiliehuset. Ved at stille vilkår om, at materialer ikke må være blanke og reflekterende og ved at begrænse eventuel udvendig belysning, vurderes det, at byggeriet er tilpasset landskabets karakter og ikke påvirker kystlandskabet.

I forhold til skovbyggelinjen er det vurderet, at da den ansøgte bebyggelse opføres i tilknytning til eksisterende byggeri og delvist erstatter eksisterende bebyggelse og afstanden fra det ansøgte til skov, der afkaster byggelinje, ikke bliver kortere end nuværende afstand mellem bebyggelse og skov, der afkaster byggelinje, vil det ansøgte ikke medføre væsentlige landskabelige eller biologiske konsekvenser i forhold til skoven.

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

Journalnr.: 146350/22

Sagsnr.: 22/7071

Ref.: Ane Volf

Side 2 / 5



07-11-2022

Du skal være opmærksom på, at du først må gå i gang med det ansøgte, når du har modtaget en

- Byggetilladelse

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. 22/4082.

Journalnr.: 146350/22

Sagsnr.: 22/7071

Ref.: Ane Volf

Side 3 / 5

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering, og der er indkommet bemærkninger omkring placeringen af det lille udhus helt ud til skel mod plantagen. Det er vurderet, at placeringen ikke medfører væsentlige gener, da s det er muligt at færdes rundt om bebyggelsen på egen ejendom.
- 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 5. december 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.

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

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

Naturstyrelsen, att. Lars Trier, lht@nst.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.