

DNA Arkitekter, Varde ApS
Nordre Boulevard 88B, 6800 Varde
6800 Varde
DK

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

19. april 2023

Landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 272 m² beboelse, garagebygning på 179 m², overdækninger på i alt ca. 105 m².

Adresse: Elkærdamvej 17, 6800 Varde
Matr.nr. 14u, Hyllerslev by, Janderup

Birgit Kjær Nielsen

Direkte tlf.: 79947406

Journalnr.: 8434707

Sagsnr.: GEO-2022-90220

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 272 m² beboelse, garagebygning på 179 m², overdækninger på ca. 105 m².

Derudover opføres pergolaer, som ikke indgår som en del af det bebyggede areal.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 03.Å2.01 for et område til boligformål ved Elkærdamvej.

Der meddeles samtidig dispensation fra lokalplan 03.Å2.01, §6.01 til at overskride det samlede etageareal med 16 m² samt boligarealet med 22 m².

Endvidere meddeles dispensation fra §8.05 til at terrænregulere op til 1,25 m ved garagebygningen mod de tilladte 0,5 m samt til at etablere støttemure, der følger terrænet.

Byggefeltet er justeret indenfor det lokalplanen giver mulighed for, jf. §6.03.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Redegørelse for sagen

Der er søgt om opførelse af et nyt enfamiliehus på 272 m² beboelse, 179 m² garagebygning, overdækninger på ca. 105 m².

Derudover opføres pergolaer, som ikke indgår som en del af det bebyggede areal.

Alle eksisterende bygninger på ejendommen nedrives.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

Bebyggelsen opføres i mursten/træbeklædning med tagpap.

Bebyggelsens ydre fremtræden overholder lokalplanens bestemmelser.

Der meddeles dispensation fra lokalplan 03.Å2.01, §6.01 til at overskride det samlede etageareal med 16 m² samt boligarealet med 22 m².

Endvidere meddeles dispensation fra §8.00 til at terrænregulere op til 1,25 m ved garagebygningen mod de tilladte 0,5 m samt til at etablere støttemure, der følger terrænet.

Byggefeltet er justeret indenfor det lokalplanen giver mulighed for, jf. §6.03.

Natura 2000

Ejendommen er berørt af bestemmelserne i bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen). Det drejer sig om Ramsarområde, Fuglebeskyttelsesområde og Habitatområde.

Inden der kan meddeles tilladelse, skal der jf. § 38, stk. 1 i bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BKG nr. 1399 af 12.12.2019) vurderes, om projektet væsentligt kan påvirke et Natura 2000-område. Matrikel nr. 14u Hyllerslev By, Janderup, ligger delvis i Natura 2000-området nr. 89 "Vadehavet" med Habitatområde H78 "Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde" samt Fuglebeskyttelsesområde F49 "Engarealer ved Ho Bugt".

Den nærmeste registrerede habitatnaturtype som er på udpegningsgrundlaget for habitatområdet, er en tidvis våd eng (6410) og et rigkær (7230) henholdsvis 2,3 og 2,4 km mod sydøst. På grund af afstanden vurderes der, at projektet ikke kan have en væsentlig påvirkning af habitatnaturtyper, som er på udpegningsgrundlaget. Alle arter som er på udpegningsgrundlaget for habitatområdet yngler eller fouragerer i eller i tilknytning til å og vandløb. Fra matriklen og ned til Varde Å er der 620 m. Den nærmeste registrering af arter som er på udpegningsgrundlaget, er bæklampret og grøn kølleguldsmed henholdsvis 2,3 og 3,2 km øst for projektområdet. Varde Kommune vurderer, at arterne odder og grøn kølleguldsmed kan færdes ved Varde Å syd for ejendommen, men der vurderes, at arterne på grund af afstanden til åen ikke bliver påvirket af nybyggeriet.

På udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet er engsnarre (Y), blåhals (Y), hedehøg (Y), spidsand (T) og klyde (T). De nærmeste registreringer af disse arter er engsnarre og hedehøg 1300 m øst for matriklen. Disse feltregistreringer er fra før 2003. Ca. 150 m syd for ejendommen er der en mosaik af tilgroningsenge og afgræssede naturenge, som pletvist er meget fugtige. Engsnarre yngler i moser og enge, hvor vegetationshøjden optimalt er 20-50 cm i perioden 1. maj til 15. august. Arten yngler sent, og er desuden følsom overfor menneskelig aktivitet (se side 363 i Faglig rapport nr. 457 fra DMU, Kriterier for gunstig bevaringsstatus). Hedehøg ynglebiotop er små rørsumpe, hedemoser eller moser, mens den fouragerer på vedvarende græsarealer. Varde Kommune vurderer, at arealerne syd for ejendommen er potentielle yngle- og fourageringsbiotoper for henholdsvis engsnarre og hedehøg, men det fremgår af naturdatabasen Arter.dk, at arterne er eftersøgt, men ikke

fundet i en længere årrække. Der vurderes, at der på nuværende tidspunkt ikke er en væsentlig påvirkning af arterne. Der lægges ligeledes til grund, at der i dag ved ejendommen er lovlig menneskelig aktivitet, som gør engene mindre egnet som levested. I tillæg er der beplantning imellem bygningerne og engene, som delvis skærmer for forstyrrelse, hvorfor det ikke er proportionelt at opstille vilkår. Ud fra en samlet vurdering afvises der derfor, at der kan være en væsentlig påvirkning, som skal udløse en nærmere konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

I forbindelse med administration efter byggeloven foretages der ingen væsentlighedsvurdering jf. habitatbekendtgørelsen i forhold til de arter, som er opført på Habitatdirektivets bilag IV, litra a. Varde Kommune gør opmærksom på, at der er et generelt forbud mod forstyrrelse af bilag IV-arternes yngle- eller rasteområder jf. naturbeskyttelsesloven § 29a. Hvis der er en formodning om eller kendskab til, at de berørte arealer anvendes af bilag IV-arter, anmodes der om at rette henvendelse til den relevante myndighed, som er Miljøstyrelsen.

Beskyttet natur

Varde Kommune gør opmærksom på, at et delområde af matr.nr. 14u Hyllerslev By, Janderup, er beskyttet som naturtyperne mose og sø jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Efter denne paragraf er der et forbud mod en tilstandsændring af de beskyttede naturarealer, hvorfor der skal sikres, at de ikke bliver påvirket af byggeprojektet. Der må således ikke ske terrænændringer, opstilles byggematerialer eller etablere udledning til såvel sø som mose. Kommunen administrerer beskyttelsen, og kan vejlede ved eventuelle spørgsmål herom.

Sten og jorddiger

På den østlige del af ejendommen er registreret et dige. Diget ligger i en afstand af minimum 30 m fra byggeriet. Diget er beskyttet i henhold til museumslovens bestemmelser. Jf. museumslovens § 29a må der ikke ske tilstandsændringer i beskyttede diger. I forbindelse med opførelsen af nybyggeriet må der således ikke køres ind i digefoden, graves i diget, ligesom der heller ikke må henkastes affald, jord m.m. på eller op ad diget.

Klimatilpasningsplanen

Jævnfør kommuneplanens Tema 13, vedr. oversvømmelse fra havstigninger, grænser ejendommen op til et område der kan blive udsat for fremtidige oversvømmelser.

Ejendommen ønskes opført, med garagens sokkel i kote 4 og enfamiliehuset i kote 4,6, hvilket både er lavere end hvad der kulturhistorisk er traditionen og hvad kommuneplanen vejleder til, for at sikre sig imod oversvømmelse. Det noteres dog, at det ønskede byggeri ligger på niveau med eksisterende byggeri.

Varde kommune orienterer hermed om ovenstående forhold, således Bygherre selv kan tage de fornødne forholdsregler.

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.

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, nedsivningstilladelse, tilladelse til etablering af jordvarme, såfremt dette etableres.

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. GEO-2022-65890.

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 **17. maj 2023**, 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

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.