



ARKITEKTFIRMAET VEST A/S
Storegade 32
6855 Outrup
DK

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

20. marts 2024

Revideret landzonetilladelse til stuehus på 291 m² beboelse, 45 m² uopvarmet udestue, 57 m² integreret carport og 35 m² integreret udhus. Derudover opføres et maskinhus på 303 m² sammenbygget med et overdækket areal på 90 m².

Birgit Kjær Nielsen

Direkte tlf.: 79947406

Der er udstedt en revideret landzonetilladelse på grund af en mindre rettelse under "øvrige oplysninger". Erstatte tidligere udstedt landzonetilladelse af 15. marts 2024.

Journalnr.: 8706829

Sagsnr.: GEO-2023-09254

Adresse: Præstegaardsvej 24 6840 Oksbøl
Matr.nr. 1d, Borre by, Ål

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til stuehus på 291 m² beboelse, 45 m² uopvarmet udestue, 57 m² integreret carport og 35 m² integreret udhus. Derudover opføres et maskinhus på 303 m² sammenbygget med et overdækket areal på 90 m².

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At adgangen til ejendommen ikke ændres,
- At der ikke må ske gravearbejde inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, udover det der er meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 til i forhold til forlængelse af eksisterende vej og spildevandsledning.
- At eventuel overskydende jord må ikke udjævnes inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

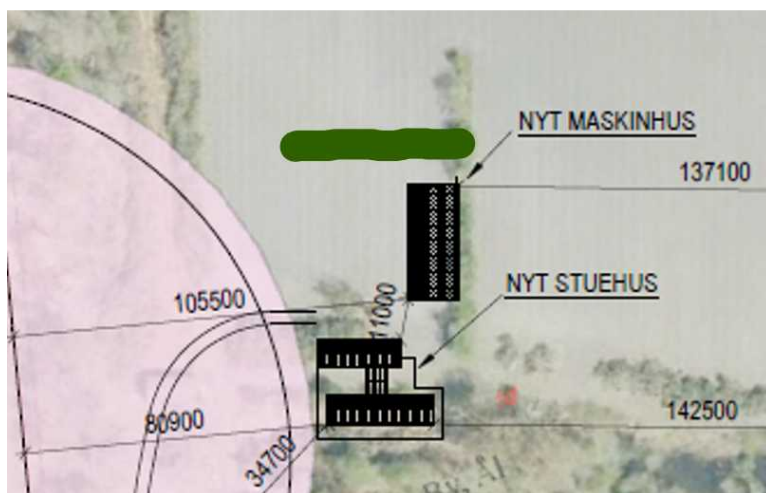
- At der ikke må ske oplag af materialer, jord m.m. inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, heller ikke midlertidigt oplag,
- At al udendørs belysning afskærmes og nedadrettes, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen for at undgå lysforurening af det åbne land.
- At for at sikre, at bygningen ikke fremstår som et oplyst element i landskabet, må der ikke opsættes belysning på/af facader. Nødvendig belysning ved døre og porte kan opsættes, men må ligeledes ikke oplyse selve bygningen.
- At al belysning, der kan ses fra kystlandskabet, skal monteres med bevægelsessensor.
- At byggematerialer og tag udføres i mørke, afdæmpede farver, og har en mat overflade uden glans for at undgå genskin.
- At beplantningen i skel vest- og syd for ejendommens skel skal bevares i udstrækningen tegnet på vedlagte planteprincip 1. Beplantningen skal vedligeholdes og om nødvendigt efterplantes og beskæres, så en sund beplantning sikres. Efterplantningen skal ske med danske hjemmehørende arter.

Planteprincip 1



- At der skal etableres et læhegn med henblik på at minimere risikoen for visuelle forstyrrelser ifm. nyt maskinhus. Læhegnet skal etableres i overensstemmelse med planteprincip 2 herunder. Det vurderes at et sådant læhegn bedst placeres så nært ejendommen som muligt. Læhegnet etableres i øst-vest gående retning, med en udstrækning der går øst om gavlen på maskinhuset og vest om gavlen på stuehus/garage,
- At læhegnet skal mindst etableres som et almindeligt 3-rækket læhegn, bestående af danske hjemmehørende arter, som er egnet til etablering i det åbne land.

Planteprincip 2



- At det beskyttede område ikke påvirkes af byggeprojektet samt at opmærksomheden henledes på, at såvel mosen som søen er beskyttede,
- At det skal sikres, at bebyggelsen og den efterfølgende udnyttelse af arealet ikke påvirker det mulige ynglested for spidssnudet frø.

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

Ved eventuelle krav om kort over ansøgte forhold udført efter tinglysningens anvisning, skal ejer/ansøger levere dette.

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 og er en landbrugsejendom.

Der søges om opførelse af et nyt stuehus på 291 m² beboelse, 45 m² uopvarmet udestue, 57 m² integreret carport og 35 m² integreret udhus. Derudover opføres et maskinhus på 303 m² sammenbygget med et overdækket areal på 90 m².

Stuehusbebyggelsen opføres i mørkebrune tegl og glas med kobberfarvet ståltag.

Maskinhuset opføres i sortmalet træ med sedumtag.

Alle eksisterende bygninger på ejendommen nedrives.

Med hensyn til nedlæggelse/omlægning (flytning) af private fællesveje henvises til Vejmyndigheden, som behandler sagen om hvilken strækning der ønskes nedlagt og hvor vejen ønskes flyttet hen.

Der tages derfor ikke i denne sag stilling til private fællesveje.

Natura 2000

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

Planhabitatbekendtgørelsen

Inden der kan træffes afgørelse i sagen, skal der iht. planhabitatbekendtgørelsen (BKG nr. 1383 af 26.11.2016) § 4 jf. § 5 og § 7 foretages en vurdering af, om projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, og om projektet kan forringe levevilkårene for bilag IV-arter.

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 84, som omfatter Habitatområde H73 Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Fiilsø og Kærgård Klitplantage. Fuglebeskyttelsesområde F50 Kallesmærsk Hede og Grærup Langsø, 380 m vest for projektområdet. Den nærmeste kortlagte habitatnaturtype er en tidvis våd eng ved Barnsø 360 m fra området. På grund af afstanden vurderes der, at der ikke er risiko for en væsentlig påvirkning af enten naturtyper, som er på udpegningsgrundlaget for området.

Den eneste art som er på udpegningsgrundlaget for Habitatområdet H73 er odder (1355). Odder lever i tilknytning til vådområder. Yngleområderne forudsætter uforstyrret, herunder fravær af menneskelig aktivitet. Det kan være moser, rørskov eller krat, hvor der er mulighed for en grav. Rasteområderne er mere diffuse end yngleområderne, men er især i tilknytning til søer og vandløb. Der vurderes, at odder ikke anvender projektområdet på grund af dens placering, og fordi der har været en eksisterende bolig. Boligen er i øvrigt omgivet af landbrugsjord i omdrift, hvilket odder ikke krydser, hvis det kan undgås. Odderbestanden i Natura 2000-området kan derfor ikke blive væsentlig påvirket.

Arterne på udpegningsgrundlaget for Fuglebeskyttelsesområde F50 er dværgterne, rørdrum, hedehøg, plettet rørvagtel, tinksmed, natravn, hedelærke, blåhals og rødrygget tornskade. De nærmeste kortlagte levesteder for ovennævnte arter er ved Hellesø 2300 m vest for bebyggelsen. På grund af projektområdets beskedne størrelse og placering med marker henholdsvis nord og syd for, vurderes der, at der ikke fugle, som er på udpegningsgrundlaget, som anvender projektområdet.

Ud fra en samlet vurdering afvises der derfor, at der kan være en væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter, som er på udpegningsgrundlaget for

Natura 2000-området, hvorfor der ikke skal udarbejdes en nærmere konsekvensvurdering.

Bilag IV-arten spidssnudet frø er tidligere blevet registreret ved Barnsø og lige øst for denne. Spidssnudet frø er udbredt i området og yngler i vandhuller som indgår i sammenhængende naturområder, især enge og moser. Der er et vandhul med mose omkring 25 m øst for, hvor bebyggelsen placeres. Der skal sikres, at bebyggelsen og den efterfølgende udnyttelse af arealet ikke påvirker det mulige ynglested for spidssnudet frø.

Varde Kommune gør opmærksom på, at der er et generelt forbud mod forsætlig forstyrrelse af individer af bilag IV-arter efter naturbeskyttelsesloven § 29a og artsfredningsbekendtgørelsen § 10. Hvis der er en formodning om eller kendskab til, at den berørte bygning anvendes af spidssnudet frø, anmodes der om at rette henvendelse til den relevante myndighed, som er Miljøstyrelsen, og kommunens naturcenter.

Beskyttet natur

25 m øst for den planlagte bygning er en beskyttet mose og sø. Disse naturtyper er beskyttet mod en tilstandsændring. Der er på baggrund af de seneste luftfotos konstateret, at der efter overtagelsen af ejendommen er udført en omfattende rydning af mosens og det omkringliggende område. Indgrebet er udført, uden at der er meddelt dispensation hertil. Søen er muligvis også blevet rensat op. Der følges op på forholdene ved at der i første omgang udføres en besigtigelse.

Det beskyttede område må ikke påvirkes af byggeprojektet ligesom såvel mosens som søen er beskyttede.

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 i kommuneplanen er udpeget som overgangslandskab.

Stuehus og maskinhus ønskes opført i et område der er udpeget som overgangslandskab jf., kommuneplanen. For overgangslandskaber gælder følgende retningslinjer.

	GENERELT
19.1	<i>Anvendelse af reflekterende materialer i det åbne land skal søges begrænset og om nødvendigt afskærmes.</i>
19.2	<i>Etablering af energiproducerende anlæg skal ske under hensyntagen til de landskabelige værdier og placeres, så oplevelsen af landskabet ikke påvirkes i væsentlig grad.</i>
	OVERGANGSLANDSKABER
19.9	<i>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.</i>

Terrænet på grunden daler fra nord mod syd, i retning af Præstegaardsvej og kystlandskabet.

Der står læhegn i skel på grundens vest- og østlige side, og langs hele den østlige side viser luftfoto, at der er etableret ny beplantning. Centralt på grunden står en kileformet bevoksning, som omgiver en mindre sø og et moseareal. Bevoksningen opdeler grunden i en højereliggende nordlig del og en lavereliggende sydlig del. I den sydlige del ligger endnu sø og der står en trægruppe, mens der langs Præstegaardsvej står et læhegn.

På baggrund af terrænhældningen alene skabes der, særligt på den sydlige del af grunden, mulighed for stor eksponering i kystlandskabet syd for ejendommen. Dette forhold reduceres dog betragteligt på grund af både ny og eksisterende beplantning.

Det nye stuehus ønskes placeret i umiddelbar nærhed til beplantningen centralt på grunden. Ejendommen ønskes opført som tre bygninger, hvor en uopvarmet udestue placeres imellem to parallelle længehuse. Det ene længehus er forskudt ift. det andet og der dannes en h-form med et gårdrum på hver side af udestuen. Alle tre bygninger har ens gavlprofil med tagryggen i ca. 6,4 meters højde. Udestuen har facade og tag af glas, og er placeret med en bygning på den sydlige- og nordlige side, hvilket reducerer antallet af flader med glas. Dog er gavlene umiddelbart frit eksponerede i øst- og vestlig retning.

Afhængig af både anvendelse og årstid vil udestuens facader og/eller tag være reflekterende for sollyset i dagtimerne, mens det i aftentimerne vil kunne fremstå som et oplyst element i det åbne land. Netop det åbne land er meget sårbart overfor uhensigtsmæssig belysning, da det åbne land som udgangspunkt ikke oplyses.

I det konkrete tilfælde vurderes placeringen af ejendommens to længer i forhold til hinanden og udestuen som værende af betydning, fordi de to gårdrum som længerne skaber, i nogen grad dækker af for udestuen gavle af glas. Desuden ligger den samlede stuehusbebyggelse i forbindelse med eksisterende beplantning, og der er etableret ny beplantning op til det østlige skel.

Udover stuehus ønskes at opføre et maskinhus umiddelbart nord for stuehuset. Maskinhuset opføres med dobbelt halvtæg, hvor der øverst på den vestlige facade er et vinduesbånd. Vinduesbåndet placeres i ca. 6,2 meters højde. Maskinhuset placeres i nærhed til stuehuset, men dog uden direkte tilknytning til eksisterende eller ny beplantning.

Det påtænkte vinduesbånd vil med sin placering kunne fremstå som et lysende element i landskabet. Dog vurderes risikoen reduceret, da det forventes at behovet for lys i et maskinhus er relativt kortvarig. Derudover er vinduesbåndet vestvendt imod en eksisterende beplantning og umiddelbart syd for maskinhuset er stuehuset placeret.

På baggrund af ovenstående vurderes, at stuehuset og maskinhuset er tilpasset i tilstrækkelig grad, og søger at undgå en forringelse af den visuelle oplevelse i kystlandskabet.

Vurderingen er betinget af følgende vilkår:

- At al udendørs belysning afskærmes og nedadrettes, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen for at undgå lysforurening af det åbne land.
- For at sikre, at bygningen ikke fremstår som et oplyst element i landskabet, må der ikke opsættes belysning på/af facader. Nødvendig belysning ved døre og porte kan opsættes, men må ligeledes ikke oplyse selve bygningen.
- Al belysning, der kan ses fra kystlandskabet, skal monteres med bevægelsessensor.
- At byggematerialer og tag udføres i mørke, afdæmpede farver, og har en mat overflade uden glans for at undgå genskin.
- At beplantningen i skel vest- og syd for ejendommen skal bevares i udstrækningen tegnet på vedlagte planteprincip 1. Beplantningen skal vedligeholdes og om nødvendigt efterplantes og beskæres, så en sund beplantning sikres. Efterplantningen skal ske med danske hjemmehørende arter.

Planteprincip 1

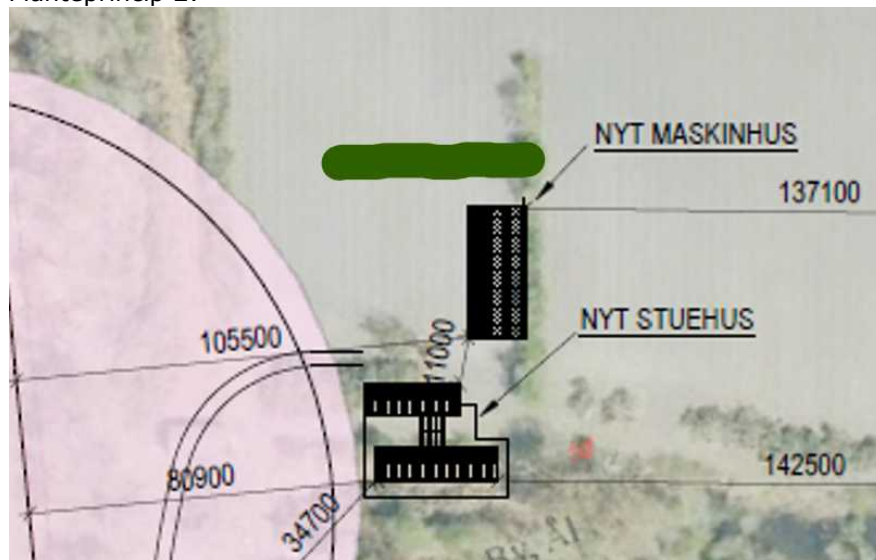


På baggrund af møde med bygherre og dennes nabo blev det aftalt, at der skal etableres et læhegn med henblik på at minimere risikoen for visuelle forstyrrelser ifm. nyt maskinhus. Læhegnet skal etableres i overensstemmelse med planteprincip 2 herunder.

Vi vurderer, at et sådant læhegn bedst placeres så tæt ejendommen som muligt. Læhegnet etableres i øst-vest gående retning, med en udstrækning der går øst om gavlen på maskinhuset og vest om gavlen på stuehus/garage.

Læhegnet skal mindst etableres som et almindeligt 3-rækket læhegn, bestående af danske hjemmehørende arter, som er egnet til etablering i det åbne land.

Planteprincip 2:



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, tilladelse til 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-2023-08492.

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering, og der er indkommet bemærkninger fra nabo med hensyn til placeringen af maskinhuset samt manglende læhegn, der skærmer for maskinhuset mod nord mod naboejendommen. Der har været afholdt møde med naboen og ejeren, hvor det blev aftalt, at der etableres et læhegn med henblik på at minimere risikoen for visuelle forstyrrelser ifm. nyt maskinhus. Der blev endvidere modtaget bemærkninger fra naboen omkring forhold med en "markvej", som var blevet nedlagt. Det blev aftalt, at denne sag behandles af Vejmyndigheden.
- Ejendommen er beliggende udenfor støjkonsekvenszonen for Oksbøl Skydeterræn. På baggrund herfra har Ejendomsstyrelsen ingen bemærkninger. Ejendomsstyrelsen kan dog ikke udelukke, at boligen på sigt kan blive berørt af støjkonsekvenszonen.
- 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. april 2024**, 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

Kopi tilsendt:

Forsvarsministeriet, Ejendomsstyrelsen – fes@mil.dk

Peter Kærn – peterkaern@gmail.com

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.