



Jens Holt Sørensen
Ladelundvej 27
6650 Brørup

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79946610

5. april 2024

Helle Lauridsen

Direkte tlf.: 79946610

Journalnr.: 8716285

Sagsnr.: GEO-2023-03988

Landzonetilladelse til opførelse af opvarmet hal på 542 m².

Adresse: Ho Bugt Vej 48, 68520 Billum
Matr.nr. 10e Kjelst By, Billum

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til opførelse af opvarmet hal på 542 m² til landbrugsmaskiner og vindmølledele, beliggende 34 m fra eksisterende bygning nr. 3 i BBR, der er registreret som "andet transportanlæg".

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.
Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

- At udendørs belysning afskærmes og nedadrettes, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen. Dette er for at undgå lysforurening i 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 kyst- og dallandskabet, skal monteres med bevægelsessensor.
- At byggematerialer og tag har en mat overflade uden glans for at undgå genskin.

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.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

Redegørelse for sagen

Der er ansøgt om landzone- og byggetilladelse til opførelse af nyt opvarmet maskinhus på 542 m². Det er oplyst, at maskinhuset ønskes benyttet til drift af landbruget og opbevaring af reservedele til vindmøller.

Maskinhuset kan ikke alene godkendes til landbrugets drift, men skal behandles som en erhvervsbygning, fordi det skal fungere som lager for både vindmølledele og landbrugsmaskiner.

Bygningen ønskes placeret ca. 34 m nord for eksisterende bygning 3 til "andet transportanlæg". Ansøger bemærker, at bygningen ikke kan placeres nærmere eksisterende bygningsmasse på grund af jordvarmeslanger, og at den med denne placering vil fremstå symmetrisk med eksisterende bygninger, fordi afstanden mellem de øst-/vestvendte bygninger er stort set det samme.

Der er plantet hæk og træer, og bygningen vil derfor fremstå mindre synlig fra naboejendommen.

Natura 2000

Anlægsarealet er beliggende ca. 150 m nord for et Natura 2000-område med status som habitatområde. Ca. 250 m længere mod syd har Natura 2000-området desuden status som fuglebeskyttelsesområde og Ramsarområde. Anlægsarealet er blandt andet adskilt fra det internationale naturbeskyttelsesområde af Ho Bugtvej, eksisterende bygninger og beplantning. Anlægsarealet har ingen relevans for de arter og naturtyper, der udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke er nogen risiko for, at det ansøgte vil forstyrre eller på anden måde påvirke Natura 2000-området væsentligt, hvorfor der ikke skal udarbejdes en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

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: Bevaringsværdige kulturmiljøer, Kystnærhedszonen, Overgangslandskab, Landbrugslandskab, Lokalområder, NATURA 2000-Fuglebeskyttelse, NATURA 2000-Habitatområder, Ramsar-områder og Særligt værdifulde landbrugsområder.

En nærmere og mere hensigtsmæssig placering tæt på bygning nr. 3 (i BBR) vurderes ikke praktisk muligt, dels pga. jordvarmeslanger i området mellem den nye bygning og bygning 3, dels pga. jordbundsforholdene.

Det vurderes, at der er adgang til den nye hal via den eksisterende overkørsel ind til gården. Varde kommune har derfor ikke kommentarer til spørgsmålet om adgangsvej, fordi der er en sikret adgang til bygningen. Spørgsmålet om hvilken adgang, der kan anvendes, er derfor privatretligt, og derved et civilt søgsmål.

Samlet vurderes det, at anvendelsen af bygningen til lager for vindmølledele og landbruksmaskiner ikke vil give væsentligt mere trafik til bygningen end til landbrugets drift. Anvendelsen til lager for vindmølledele vurderes ligeledes at være væsentlig forskellig fra tidligere ansøgte anvendelse til dokumentskanning og webhosting.

Ejendommen er placeret i overgangslandskabet, der refererer til kyst- og dallandskabet mod Ho Bugt og Varde Ådal. Det vurderes at der kan meddeles tilladelse med de stillede vilkår.

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

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

- Byggetilladelse
- Tilladelse til etablering af faskiner ved mhem@varde.dk

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. GEO-2023-03988

Øvrige oplysninger

Ansøgningen har været i naboorientering. Der er indkommet følgende bemærkninger til det ansøgte, de er behandlet i afsnittet "vurdering og begrundelse efter planloven":

- At anvendelsen ikke er til landbrugets drift og at der ikke drives landbrug, men at bygningen er til erhverv. Ejer anfører, at der er landbrugspligt på ejendommen og at det er dokumenteret i et brev fra landboforeningen at der drives landbrug
- At den eksisterende bygningsmasse ikke er korrekt registret i BBR. Ejer anfører at ved at opføre maskinhuset, vil bebyggelsesprocenten stadig være under 1 %
- At placeringen er bedre, end hvis den flyttes tættere på eksisterende bygninger.
- Der er fremsendt en skelkonstatering, som naboen mener ikke overholdes idet der opsættes en port i skel. Bygningen er tegnet 5 m fra skel.
- At der ikke er givet tilladelse til færdsel over matr.nr. 11a, og at al færdsel og opbevaring af materiale sker på egen matrikel og ad den på skitsen indtegnede vej, også under byggeriet. Ejer mener, at det er en privat fællesvej, han har vejret til.

Tilladelsens gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 3. maj 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. 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

Preben Friis-Hauge

Formand udvalget for Plan
og Teknik

E prfh@varde.dk

Karoline Klaksvig

Direktør for Plan, Kultur og Teknik
i Varde Kommune

E kkla@varde.dk

Kopi

Plan- og Landdistriktsstyrelsen planloven@plst.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.

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.