



**Varde
Kommune**

Tegnestuen Øglen ApS
Torvet 4
6862 Tistrup
DK

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947484

**Landzonetilladelse til udstykning af parcel på ca. 4500m² fra
matr.nr. 12 f, Hostrup by, Øse**

Adresse: Abildhedevej 13, Varde
Matr.nr. 12f, Hostrup by, Øse

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til udstykning af parcel af parcel på ca. 4500m² bebygget med en bolig fra matr.nr. 12 f, Hostrup by, Øse.

18. juni 2024

Ane Volf

Direkte tlf.: 79947484

Journalnr.: 8781793

Sagsnr.: GEO-2024-00275

Redegørelse for sagen

Ejendommen Abildhedevej 13, Varde er bebygget med et enfamiliehus og flere sekundære bygninger. En stor del af ejendommens arealer er beplantet med skov. Ejer ønsker at sælge boligen, men vil beholde de omkringliggende jorder, herunder skoven.

Der er søgt om at udstykke en parcel på ca. 4500m² fra matr.nr. 12f, Hostrup by, Øse. Parcellen er bebygget med en bolig og en sekundær bebyggelse. Restarealet udgør ca. 100ha, hvoraf 37,9ha er fredskovspligtigt. Der er ikke landbrugspligt på arealerne og der er ikke en ny byggeret efter planloven til at opføre et stuehus på restejendommen.

Miljøstyrelsen har den 27. september 2023 meddelt tilladelse til at ophæve fredskovspligten på det areal, der udstykkes. Det fremgår af Miljøstyrelsens tilladelse, at der efter frastykning ikke opstår en ny byggeret efter skovloven til en driftsbolig i den resterende fredskov.

Vurdering og begrundelse efter planloven

Efter planlovens § 35 stk. 1 (Lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) 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.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

Ejendommen er beliggende i et område der i kommuneplanen er udpeget som lavbundareal, dallandskab, Grønt Danmarkskort, skov, særligt værdifuldt landbrugsareal samt delvist indenfor skovbyggelinjen.

Da der ikke sker nogen fysiske ændringer ved udstykningen, vurderer vi, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen og planlovens landzonebestemmelser.

På den baggrund finder vi, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte.

Øvrige oplysninger

- Der er ikke foretaget naboorientering, idet det er vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, fordi der ikke sker nogen fysiske ændringer.
- Projektarealet er beliggende delvist inden for skovbyggelinjen. Da der ikke sker nogen fysiske ændringer, vurderer Varde Kommune, at det ansøgte ikke medfører væsentlige landskabelige eller biologiske konsekvenser i forhold til skoven.
- 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 16. juli 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. 223 af 1. marts 2024.

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

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.