

ARKITEKTFIRMAET VEST A/S
Storegade 32
6855 Outtrup
DK

Landzonetilladelse til ændring og etablering af bebyggelse og anlæg

Adresse: Sdr. Klintvej 30, 6830 Nørre Nebel
Matr.nr. 7h Lønne Præstegård, Lønne

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til at ændre anvendelse af bestående staldbygning til lager for driften fiskesøen. Bygningen bliver i den forbindelse udvidet med 21 m² og der etableres en ny overdækning på 10 m². Herudover ønskes etableret regnvandsbassin samt hytte på 18 m² lovliggjort.

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

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At søen tilbageføres i overensstemmelse med landzonetilladelsen af 26-03-2019.
- At regnvandsbassinet skal tilpasses landskabsformerne og anlægges med et varieret forløb.
- At regnvandsbassinet skal anlægges med jævnt skrånende bund og bredder. Hældningen må ikke være stejlere end 1:5.
- At der skal udlægges en 2 meter dyrkningsfri bræmme rundt om regnvandsbassinet, hvor der hverken må gødskes eller sprøjtes. De 2 meter måles fra udgravningsarealets kant.
- At der må ikke laves forbindelse mellem regnvandsbassinet og eksisterende sø, heller ikke via dræn.
- At der må ikke laves forbindelse mellem regnvandsbassin og vandløb før der er givet en udledningstilladelse.
- At det opgravede materiale skal udplaneres i et maksimalt 25 cm tykt lag på det areal.
- At der må ikke forefindes eller etableres nedsivningsanlæg nærmere end 25 meter fra regnvandsbassinets kant.
- At såfremt, der ønskes tilført tagvand eller vand til regnvandsbassinet, skal der søges særskilt tilladelse til dette.
- At der må ikke etableres udendørs belysning.
- At facade og tagmaterialer ikke må fremstå reflekterende.
- At facadebeklædningen ikke må fremstå i signalfarver og skal enten fremstå mørke, i natur eller i samme farve som den eksisterende facade.

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947474

18. juli 2024

Jørn Gasbjerg

Direkte tlf.: 79947474

Journalnr.: 8806819

Sagsnr.: GEO-2024-02154

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

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

Varde Kommune meddelte den 26-03-2019 landzonetilladelse til etablering af fiskesø med p-pladser, stianlæg og ombygning af eksisterende bygninger til toilet og renseplads.

Der er nu modtaget ansøgning om at ændre anvendelse af bestående staldbygning til lager for driften fiskesøen. Bygningen bliver i den forbindelse udvidet med 21 m² og der etableres en ny overdækning på 10 m². Herudover ønskes etableret regnvandsbassin samt hytte på 18 m² lovliggjort.

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.

Ejendommen er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget som kystlandskab, kystnærhedszone og større uforstyrret landskab.

Arealet ligger inden for kystnærhedszonen, som ifølge planlovens §§ 5a, stk. 1 og 5b stk. 1 nr. 1 skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed, og der må kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Det ansøgte areal ligger indenfor landskabstypen kystlandskab. I kommuneplanens retningslinje 19.6 fremgår det, at kystlandskaberne skal beskyttes, bevares og styrkes som åbne, dynamiske naturlandskaber.

Området ligger ligeledes indenfor større uforstyrret land. I kommuneplanens retningslinje 19.11 fremgår det, at uforstyrrede landskaber skal søges, friholdt for bl.a. større tekniske anlæg.

Som en del af Varde kommunes Turistpolitiske overvejelser ønsker Varde Kommune at sikre bedst mulig indtjeningsmuligheder for turismeerhvervet, og at private aktører kan udvikle forretningsmuligheder med fokus på aktive natur- og kulturoplevelser i kystnærhedszonen. Varde Kommune ønsker blandt andet at understøtte forretningsudviklingen via udvikling og etablering af faciliteter, der understøtter aktiv naturturisme såsom vandring, cykling, MTB, ridning, lystfiskeri samt board-, vand- og strandsport. Mere traditionelle kommercielle turismeaktiviteter som forlystelsesparker mv. etableres i baglandet.

De ansøgte indeholder en mindre udvidelse af eksisterende bygning og anlæg af et regnvandsbassin, som er med til at understøtte stedets anvendelse som fiskesø i tråd med de turistpolitiske intentioner.

På en del af den eksisterende facade og på tilbygningen etableres bl.a. ny facadebeklædning. Det er vigtigt at den nye facadebeklædning og tilbygning tilpasses det oprindelige hus, eller at den ikke fremstår dominerende eller i stærke signalfarver.

Vi vurderer, at det ansøgte er en mindre udvidelse af eksisterende, 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
- Eventuelt tilslutningstilladelse/udledningstilladelse i forbindelse med regnvandsbassinet

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-2024-02317.

Øvrige oplysninger

- Der er ikke foretaget naboorientering, idet det er vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, idet ovennævnte ændringer er mindre ændringer i forhold til allerede eksisterende anlæg og bebyggelse på ejendommen.
- Projektarealet er beliggende inden for skovbyggelinjen. Varde Kommune vurderer, at der med den angivne placering vil det ansøgte ikke medføre 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 15-08-2024, 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

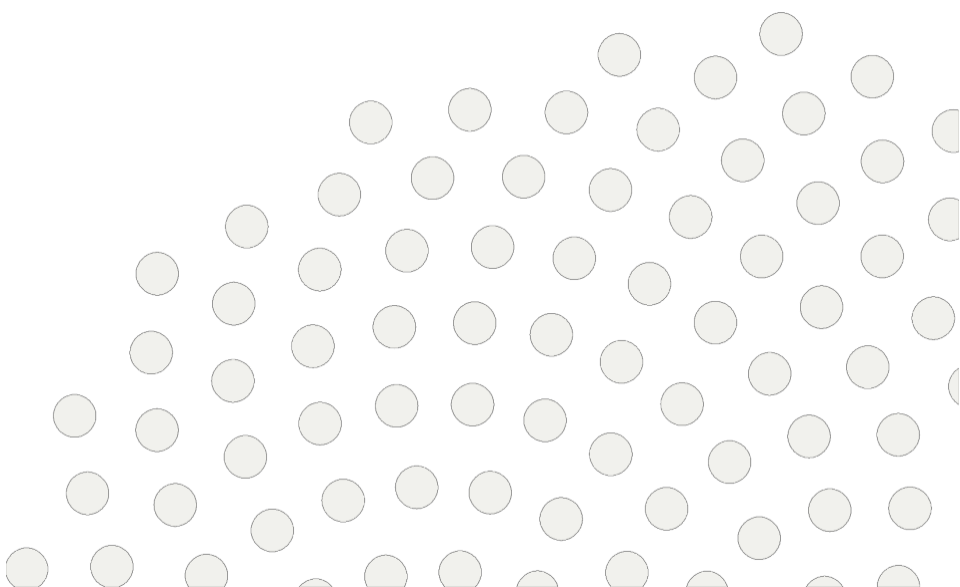
Vedlagt klagevejledning på sidste side forklarer, hvad I skal gøre, hvis I ønsker at klage.

Hvis I har spørgsmål eller bemærkninger, er I velkomne til at ringe til mig.

Med venlig hilsen

Jørn Gasbjerg
Byggesagsbehandler

E joga@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.