

DNA Arkitekter, Varde ApS
Nordre Boulevard 88B
6800 Varde

Landzonetilladelse og dispensation fra naturbeskyttelsesloven til at ændre benyttelse af eksisterende herregård til erhverv for IT-Virksomhed på Gellerupvej 61, Varde

Adresse: Gellerupvej 61, 6800 Varde
Matr.nr. 6dc Gellerup, Varde Jorder

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til at ændre benyttelse af eksisterende herregård til erhverv for IT-Virksomhed. I den forbindelse etableres der en mindre tilbygning på 80 m² i stueplan med en tagetage 31 m² samt antallet af p-pladser udvides og der etableres opholdsareal.

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

Dispensation efter naturbeskyttelsesloven

Ejendommen ligger inden for åbeskyttelseslinjen langs Varde Å. Der gives derfor samtidig dispensation efter naturbeskyttelsesloven

Vilkår efter planloven og naturbeskyttelsesloven

Tilladelsen efter planloven og dispensation efter naturbeskyttelsesloven er givet på betingelse af:

- At det ansøgte udføres som vist i ansøgningsmaterialet
- At der ikke må etableres belysning, der lyser på bygningerne
- At der kan etableres nødvendig belysning på parkeringspladsen, men det skal være nedadrettet og afskærmet, så man ikke kan se ind i lyskilden udenfor matriklen
- At uderummet på østsiden af kontorlokalerne ikke må være oplyst
- At beplantningsbæltet mod øst bevares og vedligeholdes, så det til stadighed virker afskærmende mod ådalen og landskabet. Dette skal foregå uden at beskadige det beskyttede dige.
- At eventuel overskydende materiale ikke udjævnes inden for åbeskyttelseslinjen og på de omkringliggende beskyttede arealer.

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947474

26-09-2024

Jørn Gasbjerg

Direkte tlf.: 79947474

Journalnr.: 8843041

Sagsnr.: GEO-2024-05203

Postadresse:

Varde Kommune

Bytoften 2, 6800 Varde



Fed grøn streg: Beplantningsbælte mod øst der skal bevares

Kommunen sørger for, at vilkårene bliver tinglyst på ejendommen ved udløbet af nedennævnte klagefrist med hjemmel i planlovens § 55 og naturbeskyttelsesloven § 66.

Ved eventuelle krav om kort over ansøgte forhold udført efter tinglysningsens 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

Det er kommende ejers ønske, at ejendommen benyttes med stor respekt for stedet. Al nødvendig renovering vil ske efter retningslinjer fra Slots og Kulturstyrelsen.

Der ønskes en funktionsændring fra bolig til kontor. Nuværende er der i alt 40 ansatte i virksomheden.

Selve hovedhuset vil kunne benyttes uden indgriben i plan og facade. Den primære kommende funktion vil være repræsentativ og til mødefunktioner. Eksisterende køkken og baderum vil indgå i daglig brug.

Der er i dag enkelte synligt tilmurede vindueshuller i gavle. Disse ønskes på sigt genetableret med historiske korrekte vinduer. Den vestliggende længe vil ligeledes benyttes uden omforandring. Der vil være ønske om kortvarige overnatningsmuligheder for medarbejdere i de eksisterende værelser samt udnyttelse af stue til mødelokale.

Den østliggende længe som oprindeligt er opført (ca. 2006) til erhvervsbrug og garage, skal nyindrettes til kontorer og dertilhørende funktioner. Mod øst ønskes denne bygning forlænget og opmures i teglfacade samt vingetegl som eksisterende jvf. tegningsmateriale. Dvs. at eksisterende gårdrum med hovedhuset i centrum forbliver intakt og eneste ændring er indsætning af bevaringstagvinduer imod dette. (se tegn.) Mod nord i

eksisterende garage isættes opsprossede vinduer som i facade mod gårdsplads og i tagfladen isættes tagvinduer som mod gårdrum. Øvrige facader, tagflader samt planer bearbejdes som vist i projekt. Der udføres nødvendige tiltag for at kunne overholde de ændrede lyskrav, lydkrav, brandkrav, statik samt ventilation.

Det østliggende gårdrum indgår i omforandringen og skal transformeres til et nyt gårdrum for ansatte, med mulighed for udendørs servering og bar. Gårdmiljøet kommer til at blive anvendt til frokost m.m. som vist på tegning. Udføres i belægningstegl og chaussésten.

Eksisterende parkeringsplads (herregårdsgrus) bag østlænge udvides til ca. 40-50 biler.

Virksomheden tilbyder til dels "hjemmearbejdsplads", så ofte vil belastning være reduceret væsentligt for morgen/eftermiddag ind -og udkørsel. Medarbejdere forlader som udgangspunkt ikke arbejdspladsen i løbet af dagen. Dvs trafikbelastning er primært ved ankomst og ved hjemkørsel.

På ledelsesniveau vil der være møder internt og eksternt, hvilket vurderes til meget få møder om dagen – altså ikke nogen væsentlig trafikbelastning ved dette.

Der er gennemført naboorientering, hvor der bl.a. er indkommet indsigelser med følgende bemærkninger:

1. De ændrede tiltag i relation til den fredede hovedbygning. De ubrudte tagflader på de ikke fredede sidebygninger om muligt bør bevares mod gårdsplads af hensyn til fredningens samlede miljømæssige værdi. Idet hovedhuset er omfattet af fredning henvises til Slots- og Kulturstyrelsen, der vurderer i hvilken grad det samlede projekt påvirker grundlaget for fredningen af hovedbygning.
2. Trafik, støj, rystelser, støv og vedligeholdelsesomkostninger af vejen. Den øgede trafikbelastning på grusvejen fra den asfalterede del af Gellerupvej og ned til Gellerupholm vil medføre en øget støj- og støvgene for de parceller, som grænser op grusvejen. Støj- og støvgenerne kan reduceres ved etablering af fast vejbelægning i stedet for grus – for eksempel asfalt eller flisebelægning. Det bemærkes at fast belægning ikke bør udføres i chaussésten, pigsten eller lignende "fast" men ujævn belægning, da det blot vil øge støjbelastningen/-genen. Der er ønske om ny vejindkørsel til ejendommen pga. yderligere belastning af eksisterende vej.
3. Muligheden for yderligere ændret anvendelse af bygningerne i fremtiden
4. Støj fra den daglige drift
5. Støj fra udendørs bar. Der er en frygt for, at der er en "skjult dagsorden" ved etablering af den udendørs bar med alkohol, og/eller at der vil blive afholdt fyraftens- og weekendfester og -arrangementer med høj musik og fest og farver til langt ud på aftenen/natten i både hverdage og weekender.
6. Påvirkning af nærliggende ejendomme ejendomsværdi

Ansøger har til dette bl.a. bemærket følgende:

1. Fredningen af hovedbygningen vil blive respekteret, ligesom ansøgeren er opmærksom på, at projektet skal godkendes af Slots- og Naturstyrelsen i det omfang, fredningen berøres på nogen måde.
2. Vedrørende støj- og støvgener fra øget trafik, vurderer ansøgeren, at generne vil være begrænsede, selvom der naturligvis vil være øget trafik i en kort byggeperiode. I det daglige vil der selvfølgelig også komme en øget biltrafik på vejen. Selv med mange unge medarbejdere, der bor i Varde og derfor vil cykle på arbejde, og med mange medarbejdere der arbejder hjemmefra i perioder, vil der også være en del, der kommer i bil.
3. Cloud Factory har planer om at blive på stedet i mange år. Desuden kan ejendommen ikke pludseligt bruges til produktionsvirksomhed eller restaurant uden fornyede myndighedstilladelser fra Varde Kommune.
4. Støjniveauet fra virksomheden er meget beskedent. Alle medarbejdere har mindst en pc og et antal skærme, men de er ret støjsvage og kan næppe høres af andre. Så lyde fra den daglige drift af virksomheden vil ikke kunne høres udenfor murene.
5. Som alle andre virksomheder holder virksomheden en sommerfest og en julefrokost. Der holdes også i årets løb et arrangement for vores investorer og et for kunder. Sidstnævnte har efterhånden nået et omfang, så Musikhuset i Esbjerg er taget i brug. Men nogle få gange om året, vil der være musik, lys og lyden af glade mennesker – helt som der formodentligt er fra de to andre erhvervsvirksomheder, der støder op til området.
6. Frygten for, at de omkringliggende ejendomme vil falde i værdi, er ubegrundet. De ændringer, der ønskes gennemført nu, er beskedne sammenlignet med dem, de nuværende ejere gennemførte, da de overtog stedet. Intet tyder på, at det har påvirket værdien af naboejendommene i negativ retning. Det forhold, at nogen har villet betale et endog meget stor millionbeløb for en naboejendom, plejer ikke at påvirke prisen på naboejendommene i negativ retning.

Overordnet glæder ansøgeren sig over, at høringssvarene som udgangspunkt er positive. Man ønsker ikke at forhindre, at en stor arbejdsplads kan blive i byen. Det sættes der stor pris på. Virksomheden vil strække sig langt for at få et godt forhold til de nye naboer.

Natura 2000

Den nordlige del af matriklen ligger indenfor Natura 2000-området H77 Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde. Varde Å er habitatnatur. Eftersom der er tale om en ændret anvendelse af eksisterende bygninger med mindre tilbygning med tilhørende opholdsareal og p-pladser, der ikke placeres tættere på ovennævnte område, er der ikke en væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter, som er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

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. 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 ligger indenfor dallandskab.

For dallandskaber gælder, at 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.

Dallandskaber er områder, hvor det kan være nødvendigt at stille særlige vilkår ved etablering eller ændring af bygninger, anlæg eller beplantning. På baggrund af en konkret vurdering kan der blive stillet vilkår, hvis det vurderes, at ny udvikling får negative konsekvenser for den fremtidige landskabsoplevelse i dal- og kystlandskaber.

Der må ikke etableres belysning, der lyser på bygninger. Der kan etableres helt nødvendig belysning på parkeringspladsen, men det skal være nedadrettet og afskærmet, så man ikke kan se ind i lyskilden udenfor matriklen.

I gårdrummet mod øst, hvor der i dag er parkering mv., kan der etableres større vinduespartier i stueetagen og isættes tagvinduer, idet der stilles vilkår om, at beplantningsbæltet mod øst bevares og vedligeholdes, så det til stadighed virker afskærmende mod ådalen og landskabet.

Hovedbygningen er fredet og der må ikke foretages ændringer af denne bygning eller gårdmiljøet uden Slots- og Kulturstyrelsen er inddraget.

Vejmyndigheden har vurderet ændring i forhold til indkørslen og kan oplyse at stedet også før har været et mødested. Adgangsforholdene ændrer sig ikke væsentlig i forbindelse med denne tilladelse. Adgangen kræver ikke en ny tilladelse.

Det forventes ikke væsentlige støjgener fra virksomheden.

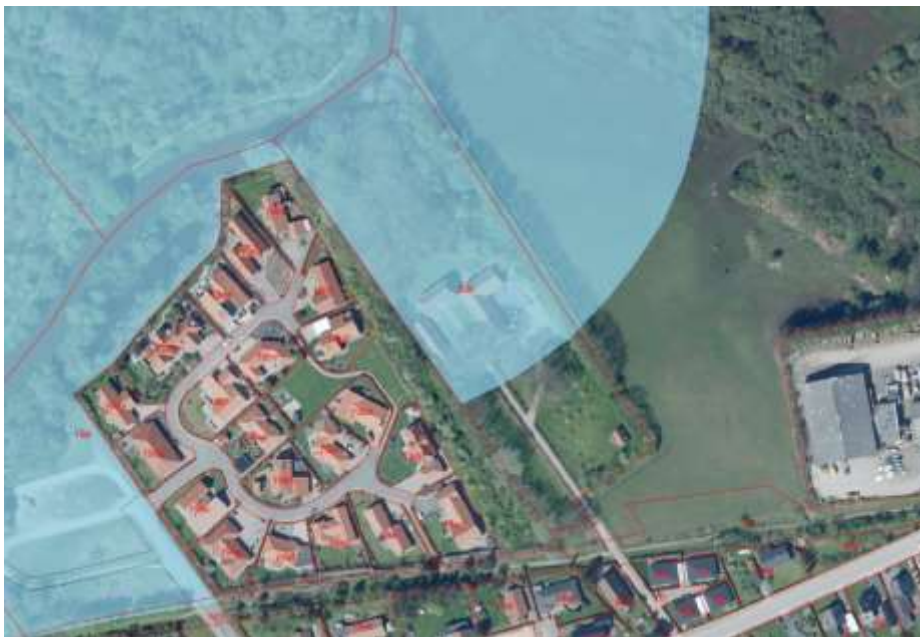
I øvrigt kan nævnes, at ændring af bygningerne til restaurant eller lignende ikke kan ske ved nærværende landzonetilladelse.

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen og planlovens landzonebestemmelser.

Vurdering og begrundelse efter naturbeskyttelsesloven

Sø- og Åbeskyttelseslinjer

Ifølge § 16 i naturbeskyttelsesloven må der ikke placeres bebyggelse mv. inden for en afstand på 150 m fra visse søer og vandløb. Bestemmelsens formål er at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.



Lyseblå flade: Åbeskyttelseslinje

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke strider mod de nævnte formål i naturbeskyttelsesloven. Byggeriet mod åen opføres i tilknytning til eksisterende byggeri og i samme stil som eksisterende bebyggelse. Bygningsmassen øges mod vest. For at hindre at byggeriet vil blive mere synligt fra ådalen, end den eksisterende bygningsmasse, er der stillet vilkår om, at beplantningsbæltet mod øst bevares og vedligeholdes. Der opføres ikke bebyggelse tættere på Varde Å end eksisterende bygninger. Projektet vil således ikke medføre væsentlige landskabelige eller biologiske konsekvenser i forhold til Varde Å og dens omgivelser.

Den samlede vurdering er, at der kan meddeles tilladelse og dispensation til det ansøgte. Det er en forudsætning, at ovenfor stillede vilkår overholdes.

Andre tilladelser

I skal være opmærksomme på, at I først må gå i gang med det ansøgte, når I har modtaget en

- Byggetilladelse
- Nedsivningstilladelse

Varde Kommune har ikke modtaget jeres ansøgning om byggetilladelse. Der skal derfor indsendes en ansøgning om byggetilladelse. Når I søger om byggetilladelse skal I anvende den digitale portal www.bygogmiljoe.dk.

Øvrige oplysninger

- Der er registreret beskyttede diger hele vejen rundt om ejendommen, ligesom der er et dige i "skoven", der ligger parallelt med diget i skel mod øst. Langs hele østskellet er der et meget markant dige. Der må ikke ske tilstandsændringer i de beskyttede diger. Digerne er vist med fed rød linje på kortudsnittet herunder.



Fed rød linje: Beskyttede diger. Tynd rød linje: Matrikelskel.

- Der er foretaget naboorientering, og der er indkommet bemærkninger – se ovenfor.
- Sagen har været behandlet i Udvalget for Plan og Teknik den 11. september 2024, der besluttede at meddele tilladelse til ændringer.

Tilladelse og dispensation gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget, er tilladelsen gyldig når klagefristen udløber den 24-10-2024, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside (www.vardekommune.dk).
- Dispensation fra naturbeskyttelsesloven er først gyldig, når endelig tinglysning har fundet sted.
- Hvis der bliver klaget over tilladelsen og dispensationen, skal sagen afgøres endeligt af Planklagenævnet og/eller Miljø- og Fødevarerklagenævnet. I må derfor ikke udnytte tilladelsen, medmindre Planklagenævnet og/eller Miljø- og Fødevarerklagenævnet bestemmer andet.
- I får omgående besked, hvis der bliver klaget over afgørelsen.
- Tilladelsen bortfalder, hvis I ikke udnytter den inden 5 år fra i dag.
- Dispensationen bortfalder, hvis I ikke udnytter den inden 3 år fra i dag.

Lovgrundlag

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning, jævnfør Lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024.

Dispensationen er givet efter lov om naturbeskyttelse § 65, stk. 1 jævnfør § 16 (lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse).

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 Jørn Gasbjerg tlf. 7994 7474.

Med venlig hilsen

Preben Friis-Hauge
Formand for Plan og Teknik

Karoline Klaksvig
Direktør for Plan, Kultur og Teknik

Kopi

Dem der har fremsendt bemærkninger

Miljøstyrelsen mst@mst.dk

Danmarks Naturfredningsforening Varde Afdeling v/Merete V. Hansen (dnvarde-sager@dn.dk).

Naturstyrelsen Blåvandshuk, Ålholtvej 1, 6840 Oksbøl (blh@nst.dk).

Dansk Ornitologisk Forening, Varde (varde@dof.dk).

Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V (natur@dof.dk).

ARKVEST – Arkæologi Vestjylland, Lundvej 4, 6800 Varde (post@arkvest.dk).

Landboretligt Udvalg, att. Jacob Carl (jca@tellus.dk).

Landboretligt Udvalg, att.: Laila Kubel Madsen (lkm@lrs.dk).

Sagro, att.: Stine Bundgaard Pedersen (sbp@sagro.dk).

Friluftsrådet lokalraad@friluftsradet.dk og lokal til Varde Varde@friluftsradet.dk

Danmarks Sportsfiskerforbund (post@sportsfiskerforbundet.dk), (lbt@sportsfiskerforbundet.dk,
(vadehavet@sportsfiskerforbundet.dk).

Dansk Forening for Rosport, Postboks 74, Skovalléen 38 A, 2880 Bagsværd (dffr@roning.dk).

Dansk Kano og Kajak Forbund, Idrættens Hus, Brøndby Station, 2605 Brøndby (miljoudvalg@kano-kajak.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. I 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 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.

Dispensationen efter naturbeskyttelsesloven kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet

Klagevejledning

- Dispensationen kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet af
- Adressaten for afgørelsen,
- Ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
- Offentlige myndigheder,
- En berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker,
- Lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- Landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø,
- Landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er annonceret på Varde Kommunes hjemmeside.

I klager via Klageportalen, som ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. I logger på www.borger.dk eller www.virk.dk - 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 betale et gebyr. I betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Spørgsmål vedrørende gebyr rettes til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som du finder via Nævnenes Hus - www.naevneneshus.dk.

Miljø- og Fødevareklagenævnet 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 du sende en begrundet anmodning til Varde Kommune, Naturcenteret, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til vardekommune@varde.dk. Varde Kommune videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt jeres anmodning kan imødekommes.

Afgørelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har således opsættende virkning, medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemmer andet.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er bekendtgjort af kommunen eller – i forbindelse med klage – af Miljø- og Fødevareklagenævnet.