



Kirsten Sørensen  
Kongensgade 16,2 tv  
6700 Esbjerg

**Teknik og Miljø**

Bytoften 2, 6800 Varde

79947484

24. oktober 2024

**Ane Volf**

Direkte tlf.: 79947484

**Journalnr.:** 8875400

**Sagsnr.:** GEO-2024-05413

**Landzonetilladelse til ca. 320m<sup>2</sup> enfamiliehus med overdækket terrasse og integreret carport**

Adresse: Ho Bugt Vej 32, Billum

Matr.nr. 3h, Kjelst by, Billum

**Afgørelse**

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til ca. 320m<sup>2</sup> enfamiliehus med overdækket terrasse og integreret carport.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

**Vilkår**

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At den nuværende bolig nedrives senest ved ibrugtagning af ny bolig.
- At det skal dokumenteres, at der påføres 'solfilm' eller tilsvarende på alle vinduer, der kan ses fra Ho Bugt eller som eventuelt er placeret i taget, således at lys fra boligen vil fremstå dæmpet,
- At der ikke må anvendes reflekterende materialer til husets facader, tag eller til solcelleanlæg,
- At solcelleanlæg skal udføres i samme farve som tagmaterialet, dvs. sorte rammer og paneler,
- At alle materialer skal holdes i afdæmpede mørke farver,
- At der ikke må opsættes belysning på eller af facader, der vender mod Ho Bugt eller som kan ses fra Ho Bugt,
- At der ikke må etableres udendørs belysning, som kan ses fra Ho Bugt og de bevaringsværdige landskaber ved bugten.
- At al øvrig udendørs belysning skal være afskærmet og nedadrettet, så man ikke kan se ind i selve lyskilden udenfor matriklen, og så lysforurening af nattehimmelen undgås,

**Postadresse:**

Varde Kommune  
Bytoften 2, 6800 Varde

- At der skal desuden monteres bevægelsessensor på al udendørs belysning, så det kun er tændt, når der er brug for bevægelse

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 i dag bebygget med en bolig og 2 andre bygninger med et areal på i alt ca. 500m<sup>2</sup>, der har været anvendt til hundepension. Alle disse bygninger nedrives.

Det ansøgte enfamiliehus placeres ca. 15m nord for den eksisterende bebyggelse for at få en vis afstand til Ho Bugt Vej

Enfamiliehuset opføres som en vinkelbebyggelse og udføres med ensidig taghældning på i alt ca. 320m<sup>2</sup>. Den høje facade mod syd og vest er ca. 4,5m høj. Huset opføres i mørke grå eller gråbrune teglsten og med tagpaptag. Der etableres solceller på taget.

### **Natura 2000**

Inden der kan træffes afgørelse om landzonetilladelse, skal der iht. Planhabitatbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1383 af 26.11.2016) § 4 jf. § 5 og § 7 foretages en vurdering af, om projektet kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, og om projektet kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rastesteder for Habitatdirektivets bilag IV-arter.

Natura 2000-områder – arter og naturtyper:

Arealerne langs Ho Bugt syd for den nuværende ejendom indgår i Natura 2000-område N89 Vadehavet, og har status som habitatområde H78 Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde. Afstanden til dette område er på ca. 12 m. Der er ingen registrerede habitatnaturtyper fra udpegningsgrundlaget af området i umiddelbar nærhed af projektet og projektgrunden ejendommen er adskilt fra området af en trafikeret vej. Der vurderes derfor at Natura 2000-områdets naturtyper ikke bliver påvirket af projektet.

Arterne fra udpegningsgrundlaget af området er alle akvatiske eller tæt tilknyttet vand. Da der ikke findes vandmiljøer i umiddelbar nærhed af projektgrunden, vurderes der at ingen arter fra udpegningsgrundlaget vil blive påvirket af projektet.

Inden for Natura 2000-området ligger også fuglebeskyttelsesområde F49 Engarealer ved Ho Bugt ca. 73 m fra ejendommen. Hedehøg, engsnarre og blåhals er registreret som ynglefugle, og spidsand og klyde som trækfugle på udpegningsgrundlaget for området. Disse arter har engarealer eller rørskov som primære habitater. Projektet ligger i en have med eksisterende bebyggelse som ikke er egnet yngle- eller rastesteder for disse arter og derfor vurderes der at arterne ikke vil blive påvirket.

Bilag IV-arter:

Bilag IV-arter inkluderer blandt andet alle arter af flagermus. Fælles for arterne er, at de yngler og raster i hulheder i træer eller bygninger. De er desuden afhængige af egnede fødesøgningsområder med rigt insektliv. Projektarealet er ideelt habitat for flagermus med gode fourageringsmuligheder på engarealerne ved Ho bugt. Adskillige arter af flagermus er da også registreret i området.

Mange arter af flagermus, inkluderet flere af arterne registreret ved Ho bugt, raster eller yngler i bygninger, hvis bygningen har en egnet konstruktion hvor flagermusene kan komme ind og sidde uforstyrret. Det blev vurderet fra gadefotos at de nuværende bygninger på matriklen der ønskes nedrevet, er af en beskaffenhed der kunne huse flagermus. Derfor blev bygningerne besøgt udefra 10. september 2024 med henblik på at se om der var potentielle levesteder for flagermus. Ved gennemgang rundt om bygningerne blev der kun fundet et par steder med adgang til undertag. Der var dog ikke afføring eller andre tegn på at hullerne bliver brugt af flagermus. Der var ikke nogen adgang til hulmure og gavlen var beklædt med blikplader hvilket er uegnet for flagermus.

Det mest sandsynlige sted for flagermus er i forbindelse med et varmfyr med skorsten i den ene staldbygning; der kunne dog ikke umiddelbart findes nogle adgang hertil.

Der vurderes derfor at der er lav sandsynlighed for at bygningerne er levested for flagermus dog stilles der vilkår om at taget over fyrrummet nedtages varsomt.

I ansøgningen blev der beskrevet at der også skal ryddes træer i haven. Ved en telefonsamtale med nuværende ejer oplyste hun at de ældste træer vil blive bibeholdt.

Strandtudse er blevet registreret i engene ned til Ho bugt. Arten yngler i bevoksningsfrie og lysåbne vandsamlinger, og raster i fugtige lavninger. Der er ingen egnede ynglelokationer i projektområdet, derfor vurderes der at arten ikke vil forstyrres væsentligt ved projektet.

Ulv er bl.a. registreret i Bordrup klitplantage ca. 6 km fra projektet. Artens levested omfatter normalt større, sammenhængende områder med skov og andre naturarealer, men kan vandre mange kilometer. Ulve er meget sky over for mennesker og forventes ikke at opholde sig nær bebyggelse. Arten vurderes derfor ikke til at blive påvirket af projektet.

Kommunen har ikke kendskab til eller forventning om andre bilag IV-arter i projektområdet.

Der gøres opmærksom på, at der er et generelt forbud mod forstyrrelse af bilag IV-arternes yngle- eller rasteområder jf. naturbeskyttelsesloven § 29a, samt individdrab jf. artsfredningsbekendtgørelsen § 10. Hvis der mod forventning er en formodning om eller kendskab til, at de berørte arealer anvendes af overstående eller andre bilag IV-arter anmodes der om at rette henvendelse til den relevante myndighed, som er Miljøstyrelsen samt Varde Kommunes Naturcenter.

På baggrund af overstående væsentlighedsvurdering vurderes der at der ikke er en væsentlig påvirkning af naturtyper og arter fra udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, hvorfor der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering.

## Vurdering og begrundelse efter planloven

Efter planlovens § 35 stk. 1 (Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 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 bevaringsværdigt kulturmiljø Varde Ådel, kystnærhedszone, overgangslandskab/landbrugslandskab og særligt værdifuldt landbrugsområde. Endvidere ligger det i nærheden af Natura 2000 område. Se særskilt afsnit herom.

Jævnfør planloven skal områder i kystnærhedszonen friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af en kystnær placering. Nødvendige bygninger og anlæg skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.

Huset ønskes placeret i overgangslandskabet lige på grænsen til dallandskabet, som er udpeget i kommuneplanen. Overgangslandskaber 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.

Ifølge kommuneplanen skal nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra dal- eller kystlandskaber, tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.

Da der er tale om nedrivning og opførelse af en ny bolig med omtrent samme placering, vurderes det, at der kan opføres en ny bolig det pågældende sted, da det vurderes at være af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystnærhedszonen.

Der stilles dog vilkår om udformning, herunder materialer, farver og lyspåvirkning af omgivelserne for at sikre, at bebyggelsen tilpasses landskabet i området.

Det ansøgte byggeri ligger i det bevaringsværdige kulturmiljø Varde Ådal. I beskrivelsen af det bevaringsværdige kulturmiljø Varde Ådal, som fremgår af Kommuneplan 2021, Redegørelsen Tema 8 nr. 7.1, fremgår det, at kulturmiljøet omhandler bebyggelse liggende på kanten af ådalen langs kote 5. Hvis ådalen skal beholde sin åbne karakter, skal bebyggelsen holdes over kote 5, og byggeri, der skiller sig ud fra de eksisterende gårde og huse – iøjnefaldende eller højt erhvervs- eller boligbyggeri, skal undgås i engens nærhed. Det vurderes, at det ansøgte vil fremstå som en del af den oprindelige bebyggelse i kulturmiljøet beliggende omkring kote 5. Desuden vurderes det, at bebyggelsens fremtræden med en forholdsvis lav facade i mørke tegl, der ikke vil virke forstyrrende på oplevelsen af kulturmiljøet. Der stilles dog vilkår til bebyggelsens fremtræden, farver og materialer for at bebyggelsen ikke virker meget fremtrædende i området.

Det vurderes, at en placering ca. 15 meter mod nord i forhold til det eksisterende hus ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af det særligt værdifulde landbrugsområde. Stuehuset vil blive placeret omtrent, hvor der i dag er andre bygninger, der nedrives, og bebyggelsen vil fortsat relatere sig til vejen.

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
- Spildevandstilladelse
- Evt. tilladelse til jordvarmeanlæg
- Tilladelse til overkørsel såfremt overkørsel til vej flyttes

Varde Kommune har ikke modtaget din ansøgning om byggetilladelse. Der skal derfor indsendes en ansøgning om byggetilladelse. Når du søger om byggetilladelse skal du anvende den digitale portal [www.byggomiljoe.dk](http://www.byggomiljoe.dk).

### **Øvrige oplysninger**

- Der er foretaget naboorientering, og der er ikke indkommet bemærkninger.

### **Tilladelsens gyldighed**

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber **den 21. november 2024**, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside ([www.vardekommune.dk](http://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. 572 af 29. maj 2024.

### **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

**Ane Volf**

Ingeniør

E [anvo@varde.dk](mailto:anvo@varde.dk)

**Kopi**

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

Danmarks Naturfredningsforening Varde afdelingen, v/ Merete V. Hansen, Frøstrupvej 200, 6830 Nr. Nebel [dnvarde-sager@dn.dk](mailto: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](http://www.naevneneshus.dk). Du logger på [www.naevneneshus.dk](http://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](mailto: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.