



Flemming Angel  
Thor Langes Vej 9  
5230 Odense M

**Teknik og Miljø**

Bytoften 2, 6800 Varde

79947484

19. december 2024

**Landzonetilladelse til opførelse af 109m<sup>2</sup> enfamiliehus**

Adresse: Bjergvej 10, Nørre Nebel

Matr.nr. 11b, Houstrup by, Henne

**Ane Volf**

Direkte tlf.: 79947484

**Afgørelse**

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til opførelse af 109m<sup>2</sup> enfamiliehus. Eksisterende enfamiliehus og udhus nedrives.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

**Journalnr.:** 8915549

**Sagsnr.:** GEO-2024-08913

**Vilkår**

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At byggeriet opføres som angivet i ansøgningen, herunder uden reflekterende tag- og vægmateriale.

**Redegørelse for sagen**

Ejendommen har et grundareal på 5014m<sup>2</sup> og er i dag bebygget med et enfamiliehus og et udhus med et samlet areal på 130m<sup>2</sup>. Bebyggelsen er placeret midt på grunden. Ejendommen grænser mod vest, syd og øst op til marker og mod nord grænser den op til eksisterende skov.

Det nye hus bliver ligeledes placeret midt på grunden. Huset opføres med vægbeklædning af træ i en afdæmpet jordfarve og grå betontagsten. Bygningshøjden er ca. 5,5m.

**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,

**Postadresse:**

Varde Kommune  
Bytoften 2, 6800 Varde

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 værdifuldt landbrugsområde og ligger i overgangslandskab/ landbrugslandskab. Desuden ligger ejendommen indenfor skovbyggelinjen og indenfor 200m høringszonen for regionale el-ledninger /Blåbjerg-Endrup kabelanlægget.

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.

Terrænet omkring ejendommen stiger svagt i både sydvestlig og nordøstlig retning, hvilket ikke medfører en øget eksponering af ejendommen i særlig grad. Der er i dag en karakteristisk række af rønnetræer på ejendommens østlige side, som er med til at forankre bygningen i landskabet.

I dette tilfælde vurderes det, at det ønskede byggeri, der har tilnærmelsesvist samme omfang og placering som den nuværende bebyggelse, ikke vil få betragtelige negative konsekvenser for den fremtidige landskabsoplevelse i kystlandskabet.

Energinet har udtalt, at det nye enfamiliehus placeres i god afstand til jordkablet og har derfor ingen bemærkninger til opførelsen.

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

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-2024-10167.

### **Øvrige oplysninger**

- Der er foretaget naboorientering. Der er ikke indkommet bemærkninger mod projektet.
- 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 16. januar 2025**, 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.