

Lars Rudbech Jørgensen
Engvej 22
6840 Oksbøl

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

8. januar 2025

Landzonetilladelse til enfamiliehus på 310 m² beboelse, 95 m² integreret garage og integreret overdækninger på i alt 235 m². Der etableres solceller på byggeriet.

Birgit Kjær Nielsen

Direkte tlf.: 79947406

Adresse: Baunhøjvej 41 6840 Oksbøl
Matr.nr. 7b, Ø. Vrøgum By, Ål

Journalnr.: 8931294

Sagsnr.: GEO-2024-09469

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til enfamiliehus på 310 m² beboelse, 95 m² integreret garage og integreret overdækninger på i alt 235 m². Der etableres solceller på byggeriet.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At alle øvrige bygninger herunder nuværende bolig nedrives senest ved ibrugtagning af ny bolig.
- At udendørs belysning skal afskærmes og nedadrettes, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen for at undgå lysforurening af det åbne land.
- At for at sikre, at bygningen ikke fremstår som et oplyst element i landskabet, må der ikke opsættes belysning på/af facader.
- At byggematerialer og tag skal fremstå i ikke-reflekterende materialer.
- At selve solcellerne skal være anti-refleksbehandlet.
- At solenergianlæg skal placeres parallelt med tagfladen med maksimalt 10 cm frirum ml. overkant tag og underkant panel.
- At rammematerialet omkring det enkelte solpanel skal være mat og anti-refleks behandlet, for at minimere risikoen for genskin i landskabet.

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.

Postadresse:

Varde Kommune

Bytoften 2, 6800 Varde

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 beliggende i landzone uden landbrugspligt.

Der ansøges om opførelse af et nyt enfamiliehus med 310 m² beboelse, 95 m² integreret garage og 235 m² integreret overdækninger.

Der etableres solceller på byggeriet.

Bebyggelsen opføres i mursten og træ med tag af tagpap.

Højden på bebyggelsen bliver ca. 5,6 meter.

Alle eksisterende bygninger på ejendommen nedrives.

Der ændres ikke på adgangen til ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en støjbufferzone fra Skytteforeningen Vest. Der er en del boliger, der ligger væsentlig tættere på skydebanen i samme retning som Baunhøjvej 41.

Opførelse af det ansøgte vurderes derfor ikke have nogen betydning for skydebanens mulighed for at udvide. Ligeledes vurderes det, at støjgrænserne for skydebanen vil kunne overholdes ved den nye bygning.

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 overgangslandskab og er beliggende indenfor kystnærhedszonen og særligt værdifulde landbrugsområder.

Det vurderes, at bebyggelsen er af underordnet betydning i forhold til kystnærhedszonen og værdifulde landbrugsområder, da der er tale om byggeri, der erstatter tidligere byggeri indenfor haverammerne omkring den tidligere ejendom.

Den ansøgte bygning ligger i overgangslandskabet, men bag eksisterende beplantning og læhegn i forhold til kystlandskabet.

Det vurderes derfor, at bygningen ikke vil påvirke oplevelsen af landskabet, hvis følgende vilkår stilles:

- Udendørs belysning skal afskærmes og nedadrettes, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen for at undgå lysforurening af det åbne land.
- For at sikre, at bygningen ikke fremstår som et oplyst element i landskabet, må der ikke opsættes belysning på/af facader.
- Byggematerialer og tag skal fremstå i ikke-reflekterende materialer.
- Selve solcellerne skal være anti-refleksbehandlet.
- Solenergianlæg skal placeres parallelt med tagfladen med maksimalt 10 cm frirum ml. overkant tag og underkant panel.
- Rammematerialet omkring det enkelte solpanel skal være mat og anti-refleks behandlet, for at minimere risikoen for genskin i landskabet.

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 og tilladelse til etablering af jordvarme.

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.

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering, og der er ikke indkommet bemærkninger.
- 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 **5. februar 2025**, 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. 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

Birgit Kjær Nielsen
Byggesagsbehandler
E bikn@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.

Du klager via Klageportalen, som du finder på www.naevneneshus.dk. Du logger på 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. 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.