



**Varde  
Kommune**

Søren Rask Jessen  
Vesterhavsvej 126  
6830 Nørre Nebel

**Teknik og Miljø**

Bytoften 2, 6800 Varde

79947484

20. februar 2025

**Landzonetilladelse til lovliggørelse af ændret anvendelse af  
101m<sup>2</sup> garage til anneks**

Adresse: Vesterlundvej 107, Nørre Nebel

Matr.nr. 5s, Lønne Præstegård, Lønne

**Ane Volf**

Direkte tlf.: 79947484

**Journalnr.:** 8971335

**Sagsnr.:** GEO-2024-07608

**Afgørelse**

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til lovliggørelse af ændret anvendelse af 101m<sup>2</sup> garage til anneks

Der henvises til nedenstående vilkår.

**Vilkår**

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At annekset ikke anvendes som separat bolig

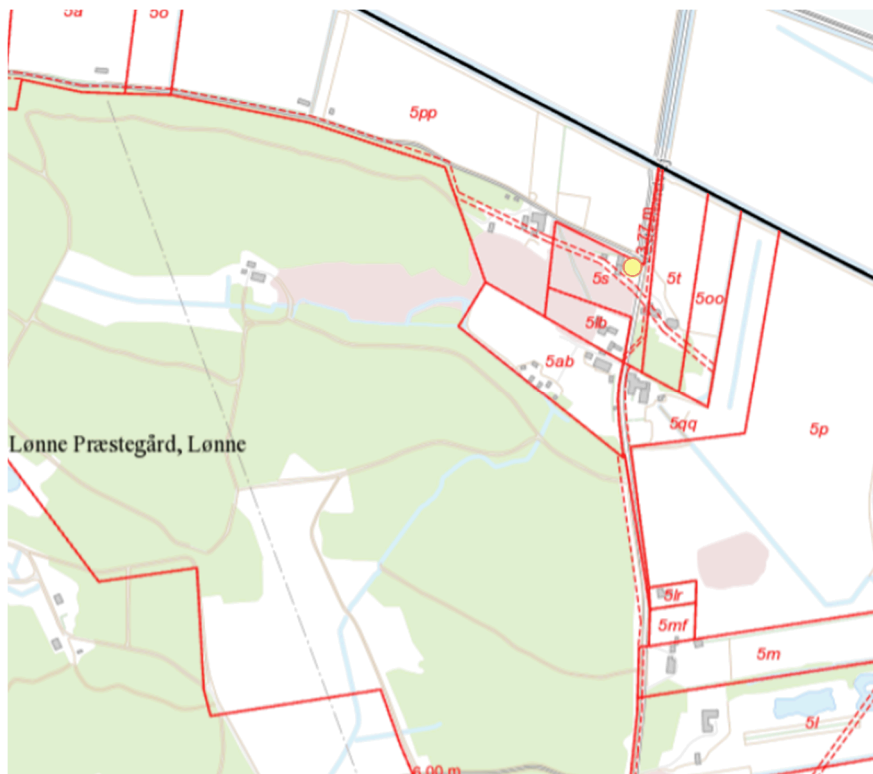
**Redegørelse for sagen**

Ejendommen udgør en af ca. 6 ejendomme, beliggende i udkanten af Vesterlund Plantage. Ejendommen er bebygget med en bolig, en carport sammenbygget med tidligere garage/udhus, der er ændret til anneks.

Der er ansøgt om at lovliggøre ændret anvendelse af garagen til boligformål. Ændringerne er udført omkring 2012-13. Bygningen fungerer som anneks til den eksisterende bolig på ejendommen. I forbindelse med opførelse af carporten er garage/udhusbygningen renoveret indvendigt og der er isat nye vinduer og døre samt ny beklædning og nyt tag.

**Postadresse:**

Varde Kommune  
Bytoften 2, 6800 Varde



### 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 Grønt Danmarkskort, kystlandskab samt ligger indenfor kystnærhedszonen, indenfor skovbyggelinjen i medfør af Naturbeskyttelsesloven og i nærheden af Natura 2000-areal.

#### Kystnærhedszone og kystlandskab:

Det er vurderet at den ændrede anvendelse ikke har medført en væsentlig påvirkning af kystnærhedszonen eller oplevelsen af kystlandskabet, da ændringerne er foretaget i eksisterende bebyggelse og der ikke er sket en forøgelse af arealet.

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 rasteplasser for Habitatdirektivets bilag IV-arter.

#### Natura 2000- områder – habitatnaturtyper og arter:

Nærmeste Natura 2000-område fra bygningen er N69 Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen, som udgøres af habitatområde H62 af samme navn, samt Fuglebeskyttelsesområde F43 Ringkøbing fjord (RAMSAR), beliggende henholdsvis ca. 10m og ca. 113m nord for bygningen. Den nærmeste habitatnaturtype fra udpegningsgrundlaget for området er surt overdrev. Da der er tale om ændret anvendelse i eksisterende bygning og der er mere end 125m til habitatnaturtypearealet vurderes, at dette ikke er blevet påvirket.

Alle arter fra udpegningsgrundlaget er enten fuldt akvatiske, bortset fra odder der kun er tæt tilknyttet vandmiljøer. Der er ca. 114m til nærmeste vandløb, Gødel kanal. Grundet afstanden og projektets natur vurderes der at ingen af de fuldt akvatiske arter er blevet påvirket. Odder lever i tilknytning til alle slags vådområder med stillestående eller rindende vand - vandløb, større søer, fjorde og langs kysten, hvor der findes et fødegrundlag for arten. Odder bruger tæt bevoksning, træødder eller huler i tilknytning til disse vandmiljøer som raste- og yngleplads. Arten er blevet registreret i kanalen ca. 110m nord for sagsbygningen. Det vurderes dog, at der ikke er egnede yngle- eller rastesteder langs kanalen nær sagsbygningen, men at odder kan forekomme i kanalen i forbindelse med fouragering. Den ændrede anvendelse af bygningen hindrer ikke færdsel af arten.

Ingen af arterne fra udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet vurderes til at ville benytte sagsbygningen, eller umiddelbare områder omkring, som ynglested.

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

#### Andre bilag IV-arter:

Der er registreret strandtudse i området. Strandtudse er primært udbredt langs kysterne, hvor den typisk yngler i f.eks. klitsøer eller vandhuller på strandenge. De raster og fouragerer i forbindelse hermed. Den ændrede anvendelse af bygningen vurderes ikke at have påvirket de mulige levesteder i nærheden heraf.

Markfirben er ligeledes blevet registreret flere steder i nærområdet. Markfirben trives bedst på steder med bar og løs, gerne sandet jord, som for eksempel klitter og heder. Levestedet skal helst have stor variation med muligheder for solbadning/regulering af kropstemperatur og skjul mod fjender og arten lever derfor oftest i sydvendte randzoner mellem åbne arealer og vegetation. Arealet vest for bygningen opfylder disse betingelser. Den ændrede anvendelse af bygningen vurderes ikke at have påvirket de mulige levesteder for arten.

Kommunen har ikke kendskab til eller forventning om forekomst af andre beskyttede arter ved sagsbygningen.

#### Grønt Danmarkskort:

Bygningen ligger inden for Grønt Danmarkskort designeret som "potentielt natur og potentielle økologiske forbindelser". Tilladelse til byggeri gives kun hvis det er foreneligt med naturbeskyttelsesinteresserne for området dvs. når det ikke vil blokere for muligheden for økologisk forbindelse eller hindre muligheden for naturudvikling på tilstødende arealer iht. Varde Kommune Kommuneplan 2021 (RL 20.7) og Planlovens § 11 a, nr. 14 (LBKG nr. 572 2024-05-29). Det vurderes at den ændrede benyttelse ikke hindrer naturbeskyttelsesinteresserne i Grønt Danmarkskort da der ikke er inddraget yderligere naturarealer eller vil påvirke tilstødende arealer.

Bygningen er beliggende inden for skovbyggelinjen. Varde Kommune vurderer, at den ændrede anvendelse af bygningen ikke har landskabelige eller biologiske konsekvenser i forhold til skoven.

Samlet set vurderer vi, 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

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-2024-06896.

### **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 20. marts 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

**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.