

Tom Henriksen
Øster Vejrupvej 7
6880 Tarm

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

3. februar 2025

Birgit Kjær Nielsen

Direkte tlf.: 79947406

Journalnr.: 8953997

Sagsnr.: GEO-2024-09327

Landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus med 200 m² beboelse og 160 m² integreret garage/udhus. Der etableres solceller på taget.

Adresse: Kvongvej 471 6800 Varde
Matr.nr. 5a, Hallum By, Kvong

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus med 200 m² beboelse i grundplan og 160 m² integreret garage/udhus i grundplan.

Byggeriet opføres med loft til kip.

Der etableres solceller på taget.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At udendørs belysning 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. Nødvendig belysning ved døre og porte kan opsættes, men må ligeledes ikke oplyse selve bygningen.
- At al belysning, der kan ses fra dallandskabet, skal monteres med bevægelsessensor.
- At byggematerialer og tag har en mat overflade uden glans for at undgå genskin.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

- At solpanelerne skal lægges på tagfladen og være parallelt med denne. Det må være hævet op til 15 cm. fra tagfladen og skal placeres i harmoni med eventuelle ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solpanel-fladen. Dette er for at give tagfladen et arkitektonisk roligt udtryk.
- At rammematerialet omkring det enkelte solpanel skal være sort og anti-refleks behandlet. Dette er 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 ansøger levere dette.

Udgifterne til tinglysning skal dækkes af ansøgeren på ejendommen. Når kommunen anmoder tinglysningskontoret om at foretage tinglysning, vil ansøgeren 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 på 200 m² beboelse og 160 m² integreret garage/udhus. Byggeriet opføres med loft til kip.

Bebyggelsen opføres med ydervægge i sort træbeklædning og med listepaptag.

Højden på byggeriet bliver ca. 6 meter.

Eksisterende byggeri på ejendommen er nedrevet.

Der blev i 2021 meddelt landzonetilladelse til et enfamiliehus, som aldrig blev opført.

Både placeringen og udformningen er ændret i forhold til tidligere udstedt landzonetilladelse.

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 indenfor særligt værdifulde landbrugsområder.

Ejendommen er beliggende i et område, der jf. kommuneplanen er udpeget som overgangslandskab. For overgangslandskaber gælder retningslinjerne:

	OVERGANGSLANDSKABER
19.9	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.

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.

Som også beskrevet i landzonetilladelsen fra 2021 er terrænet dalende i nord- og sydlig retning, imod dallaberne på begge sider af ejendommen, hhv. Kovadsbæk og Kvorup Bæk.

Der er en del beplantning på hele matriklen bestående af både løv- og nåletræer. Beplantningen er med til at forankre et byggeri på ejendommen til landskabet.

I dette tilfælde vurderes det, at det ønskede byggeri ikke vil få betragtelige negative konsekvenser for den fremtidige landskabsoplevelse i dallandskabet.

Værende beliggende i et overgangslandskab meddeles tilladelsen med følgende vilkår:

- At udendørs belysning 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. Nødvendig belysning ved døre og porte kan opsættes, men må ligeledes ikke oplyse selve bygningen.
- Al belysning, der kan ses fra dallandskabet, skal monteres med bevægelsessensor.
- At byggematerialer og tag har en mat overflade uden glans for at undgå genskin.
- Solpanelerne skal lægges på tagfladen og være parallelt med denne. Det må være hævet op til 15 cm. fra tagfladen og skal placeres i harmoni med eventuelle ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solpanel-fladen. Dette er for at give tagfladen et arkitektonisk roligt udtryk.
- Rammematerialet omkring det enkelte solpanel skal være sort og anti-refleks behandlet. Dette er 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, ny nedsivningstilladelse, tilladelse til jordvarme såfremt dette etableres.

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.bygogmiljoe.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 **3. marts 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.