



Benn Molin Lauritsen
Sr Randsigvej 78
6800 Varde

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947191

10. marts 2025

Mads Struck

Direkte tlf.: 79947191

Journalnr.: 8985522

Sagsnr.: GEO-2024-09009

Landzonetilladelse til opførelse af 4 ferielejligheder og fællesrum

Adresse: Søvigbækvej 51, 6800 Varde
Matr.nr. 7p Orten, Varde Jorder

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til opførelse af 4 ferielejligheder, 3 á 80 m² og 1 á 60 m², og 45 m² der tillægges stuehuset og fællesrum med tilhørende anretter køkken og toiletter i eksisterende tiloversblevne landbrugsbygninger og stuehus (BBR-bygning 1,2 & 3) Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse. Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

1. At der kun etableres et minimum af udendørsbelysning hvor det er yderst nødvendigt.
2. At udendørs belysning skal afskærmes og nedadrettes, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen, sådan at man undgår lysforurening af det åbne land.

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

Der ønskes opført 4 ferieboliger med et fælles lokale, med tilhørende køkken og toiletfaciliteter. De ønskes opført i overflødiggjorte stalde (BBR. Bygning 2 & 3) der henholdsvis er opført år 1926 og 1944

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

Ferielejlighederne opføres som selvstændige enheder og kan udlejes separat. Hver ferielejlighed er under 100 m². Tre af ferielejlighederne udføres i to plan med køkken al-rum i stueplan, samt stue og to værelser på 1. sal. Den fjerde lejlighed er på 60 m² i et plan. 45 m² af BBR-bygning 2 bliver tillagt til stuehuset. Parkeringsforholdene kan etableres på eksisterende grus plads.

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 indvindingsoplande, landbrugslandskaber, særligt værdifulde landbrugsområder samt områder til større solcelleanlæg

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.

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 som minimum du har modtaget en

- Byggetilladelse
- Udlejningstilladelse efter sommerhusloven fra Land- og Plandistriktsstyrelsen.
- Tilladelse til nyt spildevandsanlæg søges ved Anja Leonhard Graversen ved Varde kommune anjg@varde.dk.
- Tilladelse til ændret anvendelse af overkørsel søges ved Varde Kommune, Ejendomscenteret teknikogmiljo@varde.dk

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.

Denne tilladelse fritager dig ikke fra at skulle indhente tilladelse til forhold, som reguleres af anden lovgivning.

Hvis det i forbindelse med projektet bliver nødvendigt at udlede grundvand til vandløb, skal der forinden indhentes tilladelse hertil efter miljøbeskyttelsesloven. En eventuel ansøgning herom skal sendes til Varde Kommune.

Du skal være opmærksom på, at du ikke uden kommunens godkendelse må lave ændringer i grøfter, rørledninger eller dræn, som kan medføre opstuvning af vand uden for din ejendom.

Som lodsejer er man inden gravning m.m. forpligtiget til at få kortlagt forekomsten af eventuelle jordledninger på arealet (el, gas, telefon, m.m.). Kortlægningen kan ske ved henvendelse til de relevante selskaber. Hvis man foretager jordarbejder uden denne kortlægning – og der sker skade på en jordledning – kan man blive mødt med et erstatningskrav fra selskabet,

der ejer jordledningen.

Efter museumslovens § 25 kan den, der udfører et jordarbejde, forud for igangsætning af arbejdet, anmode det lokale kulturhistoriske museum om en udtalelse om, hvorvidt arbejdet indebærer risiko for ødelæggelse af fortidsminder. Efter lovens § 27 skal jordarbejde standses, hvis der under arbejdet findes spor af fortidsminder, og fortidsmindet skal straks anmeldes til det lokale kulturhistoriske museum.

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 7. april 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

Mads Struck

Byggesagsbehandler

E stru@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.