

WEDRAW ApS
1879 Frederiksberg C
DK

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

28. april 2025

Birgit Kjær Nielsen

Direkte tlf.: 79947406

Journalnr.: 9012092

Sagsnr.: GEO-2025-00898

**Landzonetilladelse til stuehus på 231 m² beboelse i grundplan, 62 m² beboelse i tagetagen, 61 m² uudnyttet tagetage, integreret garage på 77 m² i grundplan og 55 m² uudnyttet loftrum/etageareal.
Lovliggørelse af opført udhus/overdækket areal på i alt 116 m² samt lovliggørelse af tilbygning til eksisterende udhus på 50 m². Bygningen er i dag et overdækket areal på i alt 120 m².**

Adresse: Mønstervej 51, Henne
Matr.nr. 72 m, Søvigård, Outrup

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til stuehus på 231 m² beboelse i grundplan, 62 m² beboelse i tagetagen samt 61 m² uudnyttet tagetage, integreret garage med 77 m² i grundplan og 55 m² uudnyttet loftrum/etageareal.

Lovliggørelse af opført udhus/overdækket areal på i alt 116 m² samt lovliggørelse af tilbygning til eksisterende udhus på 50 m². Bygningen er i dag et overdækket areal på i alt 120 m².

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- Det gamle stuehus nedrives senest ved ibrugtagning af det nye stuehus.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

- Beskyttede naturtyper må ikke berøres,
- Der må ikke anvendes reflekterende materialer.
- Der skal bevares den indsendte bygningsarkitektur, med valmet saddeltag, mursten med hvid gesims og hvide vinduer.
- Udendørs lyskilder skal være afskærmet og nedadrettet, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen, og så lysforurening af nattehimlen undgås. Der skal desuden monteres bevægelsessensor på al udendørs belysning.
- 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 kan opsættes, men må ligeledes ikke oplyse selve bygningen.
- Beplantningen rundt om bygningen skal bevares og vedligeholdes således der fastholdes den afskærmende effekt, så der ikke opstår visuelle forstyrrelser fra Søvig bæk og tilløbende vandløb. (beplantning mod syd og vest).

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

Ejendommen er beliggende i landzone og er en landbrugsejendom.

Ejendommen består i dag af et stuehus samt udhus/overdækket areal og et overdækket areal.

Eksisterende stuehus nedrives senest ved ibrugtagning af det nye stuehus.

Der ansøges om opførelse af et nyt stuehus på 231 m² beboelse i grundplan, 62 m² beboelse i tagetagen samt 61 m² uudnyttet tagetage, integreret garage med 77 m² i grundplan og 55 m² uudnyttet loftrum/etageareal.

Der ansøges endvidere om lovliggørelse af tilbygning til eksisterende udhus/overdækket areal med 50 m². Bygningen er på 120 m² og anvendes i dag som et overdækket areal.

Derudover søges lovliggjort et opført udhus/overdækket areal på i alt 116 m².

Den nye bebyggelse opføres i mursten og med stråtag.

Sagen har været i høring hos Ørsted. De udtaler i mail af 10. februar 2025, at de ingen bemærkninger har til placeringen, såfremt den nye bebyggelse placeres udenfor den tidligere angivne/viste afmærkning, hvilket er et vilkår og en forudsætning for placeringen/tilladelsen.

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 kystlandskab.

Der ønskes at opføre et nyt stuehus og garage samt lovliggøre eksisterende bebyggelse på en grund, som ligger i landzone og inden for udpegningen Kystlandskaber.

Ejendommen er en del af kystlandskabet ved Filsø Inddæmningen, som er kendetegnet ved at være et relativt lavtliggende terræn med prægning fra tilløbende vandløb til Filsø, såsom Søvig Bæk. Området er sårbar for visuelle forstyrrelser som nye tekniske anlæg. Udviklingstendenser i kystlandskabet er at anlægge nye spredte bygningstyper som primært ligner moderne parcelhuse. Dette er en markant kontrast til det kystnære præg, og skaber spredt uønsket urbanisering af landskabet.

Ejendommen er placeret på en hældning mod Søvig bæk og et tilløbende vandløb. Terrænet falder relativt bræt mod det tilløbende vandløb mens det er mere stabilt fald mod Søvig Bæk. Ejendommen har en del beplantning, såsom læhegn og klynger af træer, mod syd og vest for huset som afskærmer den nuværende bebyggelse fra vandløbene. Bygningen er placeret på hældningen og ikke bakketop jf. højdekurverne i området.

Der ønskes at opføre bygninger, så der samlet på grunden kommer til at være 486 m² bebyggelse.

Nuværende er der 306 m² bebyggelse på grunden, hvoraf 166 m² ønskes lovliggjort.

Det nye stuehus ønskes opført i røde mursten med stråtækt sadeltag. Der er hvide vinduer og gesims samt murstensdetaljer over vinduerne.

Det eksisterende stuehus ønskes nedrevet ved færdigt nyt stuehus.

Punkt 19.7 i kommuneplan 2021 siger, at kystlandskab som udgangspunkt friholdes for bebyggelse, med visse undtagelser. Punkt 19.8 siger, at bygninger placeret i kystlandskab, skal være tilpasset landskabets karakter, med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.

Det vurderes, at i dette tilfælde vil en bebyggelse af denne forøgelse godt kunne godkendes pga., at det er en eksisterende ejendom, hvor stuehuset nedrives og erstattes af den nye bygning som er tilpasset den byggeskik og bebyggelsesstruktur, som ses i kystlandskabet. Det vurderes, at det ansøgte, vil fremstå som en nyfortolkning af en egnskarakteristisk gård i 1½ etage med valmet saddeltag.

Det vurderes derfor, at bebyggelsen godt kan tillades med ovenstående vilkår.

Lovliggørelse af udhuse/overdækninger vurderes ok, så længe de overholder samme krav om belysning og at der ikke anvendes reflekterende materialer.

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 rastepladser for Habitatdirektivets bilag IV-arter.

Natura 2000-områder

Projektområdet ligger ca. 985 m vest fra Natura 2000-område N84 Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Fiilsø og Kærgård Klitplantage, som her udgøres af habitatområde H73 af samme navn samt fuglebeskyttelsesområde F56 Fiilsø. De nærmeste habitatnaturtyper fra udpegningsgrundlaget af habitatområdet er klithede, tør hede og surt overdrev samt urtebræmme langs Søvig bæk. Projektarealet står i naturmæssig forbindelse til området da det ligger i den grønne bræmme langs Søvig bæk i forlængelse af området. Der vurderes dog at projektet ikke vil påvirke området da der er tale om byggeri af beboelse der ikke vil påvirke naturen omkring.

Den eneste art på udpegningsgrundlaget for området er odder. Odder er blevet registreret i Søvig bæk. Odder lever i tilknytning til alle slags vådområder med stillestående eller rindende vand, hvor der findes et fødegrundlag for arten. Odder bruger tæt bevoksning, træødder eller huler i tilknytning til disse vandmiljøer som raste- og yngleplads. Projektområdet ligger i tilknytning til eksisterende bygninger og på en græsplæne så der vurderes at pga. den menneskelige aktivitet samt afstanden til passende habitat for arten at odder ikke påvirkes af projektet.

Fuglearterne på udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet er for de fleste tilknyttet rørskove, enge eller holme. Ynglefuglene natravn og rødrygget tornskade anvender mere eller mindre tilgroede bevoksninger i tilknytning til lysåbne arealer såsom hede. Ingen af arterne forventes derfor at anvende projektområdet, fordi det er tæt på bebyggelse med menneskelig aktivitet og ikke indeholder de habitat-karakteristika de enkelte arter har som krav til levested.

Bilag IV-arter

Projektarealet ligger inden for opmærksomhedszone for bilag IV-arten birkemus da arten er blevet registreret i området. Birkemusen forekommer i mange forskellige naturtyper, men dens primære habitater er lysåbne ådale, engområder, heder samt i levende hegn og lysåbne skove med rig undervegetation. Om vinteren foretrækker birkemusen at opholde sig på mere tørre og beskyttede arealer, f.eks. i diger og på skrænter. Byggeriet ønskes opført hvor der nu er græsplæne så der vurderes at projektarealet ikke er levested for arten og at arten derfor ikke påvirkes.

Kommunen har ikke kendskab til eller forventning om forekomst af andre beskyttede arter i det berørte projektområde.

Der gøres opmærksom på, at der er et generelt forbud mod forstyrrelse af bilag IV-arternes yngle- eller rasteområder samt forsætlig forstyrrelse i særdeleshed i perioder hvor dyrene yngler/udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer jf. naturbeskyttelsesloven § 29a og EU's Habitatdirektiv, samt forsætligt individdrab jf. § 10 i artfredningsbekendtgørelsen. Hvis der mod forventning er en formodning om eller kendskab til, at det berørte areal anvendes af overstående eller andre bilag IV-arter anmodes der om at rette

henvendelse til den relevante myndighed, som er Styrelsen for Grøn Arealforvaltning og Vandmiljø samt Varde Kommunes Naturcenter.

Grønt Danmarkskort

Projektområdet ligger inden for Grønt Danmarkskort designeret som "potentiell 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). Det vurderes at projektet ikke vil hindre naturbeskyttelsesinteresserne i Grønt Danmarkskort da det nye hus ønskes placeret nær nuværende bebyggelse og op til en mark i omdrift.

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

I skal være opmærksomme på, at I først må gå i gang med det ansøgte, når I har modtaget en byggetilladelse, ny spildevandstilladelse.

Vi har modtaget jeres ansøgning om byggetilladelse. Der kan først meddeles byggetilladelse når klagefristen på landzonetilladelsen på de 4 uger er udløbet, og der ikke er indkommet klager. Jeres byggesag har sagsnr. GEO-2025-00731.

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 **26. maj 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. I må derfor ikke udnytte tilladelsen, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.
- I får omgående besked, hvis der bliver klaget over tilladelsen.
- Tilladelsen bortfalder, hvis I 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 I skal gøre, hvis I ønsker at klage.

Hvis I har spørgsmål eller bemærkninger, er I velkomne 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.

I klager via Klageportalen, som I finder på www.naevneneshus.dk. I logger på www.naevneneshus.dk, ligesom I 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 I klager, skal I som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. I 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 I ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal I 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 jeres 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.