



**Varde
Kommune**

Alfred Jepsen
Storegade 32
6855 Outtrup

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79946610

1. april 2025

Landzonetilladelse til lovliggørelse af tilbygning på 79 m² med åben gavl og 29 m² depotrum, til eksisterende garagebygning til privat brug.

Helle Lauridsen

Direkte tlf.: 79946610

Adresse: Nr. Lydumvej 110, Lydum, 6830 Nørre Nebel.
Matr.nr. 8a, Lydum By, Lydum

Journalnr.: 8999631

Sagsnr.: GEO-2025-02013

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til lovliggørelse af tilbygning på 79 m² med åben gavl og 29 m² depotrum, til eksisterende 118 m² garagebygning til privat brug.
Byggeriet kræver også byggetilladelse.

Redegørelse for sagen

Der er en eksisterende garagebygning på 118 m².

Der er tilbygget 79 m² med åben gavl og 29 m² depot rum til eksisterende garage. Hele bygningen er til privat brug.

Taget er IBF-betontagsten og facader er vandret klinkbeklædning.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 11.10.L01.

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.

Beskyttede naturtyper

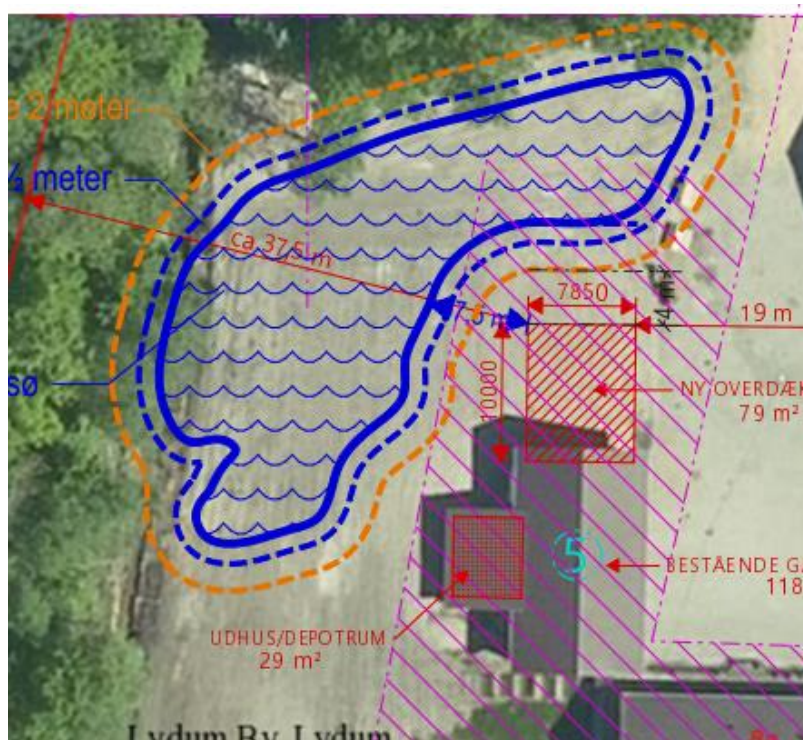
Ejendommen er beliggende i et område der i kommuneplanen er udpeget som beskyttede naturtyper. Der må **ikke ske tilstandsændringer af søen ved benyttelsen af bygningen.**

Der har været en fysisk lovliggørelse ift. søen, hvor søen har været tildækket og nu er blevet gravet igen. Der har været meddelt et påbud om reetablering af søen. Søen blev besigtiget den 5. februar 2025 og vurderet som lovliggjort.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

På det tilsendte luftfoto med lovliggørelse af tilbygningen på 79 m² og ny sø, er afstanden til søen og 2 meter bræmmen vist.



2 meter bræmmen måles fra søens øverste kant, og man må ikke sprøjte, gødske eller jordbehandle indenfor bræmmen.

Søen vil have et dynamisk vandspejl, alt efter årstiden, nedbørsmængder, grundvandshøjde m.m. og det kan derfor være, at afstanden til tilbygningen vil være mindre end de angivende 4 meter, på nogle tidspunkter af året.

Tilbygningen skal bruges som garage og køretøjerne skal komme ind fra nord. Det vurderes at der er under 4,5 meter fra den vejledende §3 registrering til tilbygningen. Fra søens kant skal der yderligere beregnes 2 meter til bræmmen. Dvs. at der er under 2,5 meter til brug, hvor køretøjerne kan komme ind i garagen.

I forhold til om brugen af tilbygningen påvirker søen, skal der undgås kørsel indenfor det som er beskyttet. Ved beskyttede søer indgår både udstrækningen af den sammenhængende åbne vandflade, det tilstødende vådområde med en vegetation bestående af vand- og sumplanter eller tilstødende områder, der er uden landvegetation på grund af temporær vanddækning, dvs. temporært udtørret søbund.

Det vurderes at tilbygningen på 79 m² ikke vil have nogen betydning for den beskyttede sø.

Det vurderes, i forhold til brugen af tilbygningen på 79 m², at hvis beskyttelsen overholdes og respekteres, vurderes det ikke at have en betydning for den §3 beskyttede sø.

Lokalplan nr. 11.10.L01

I henhold til lokalplanens § 8.4 om belysning, må der 'ikke foretages oplysning af bygninger, men alene opsættes lys omkring færdsels- og opholdsarealer.' Intentionen med dette er, at bygninger ikke kommer til at fremstå som oplyste elementer i det åbne land.

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om omfang og yde fremtræden, samt planlovens landzonebestemmelser.

På den baggrund finder vi, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte.

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-2022-21049

Øvrige oplysninger

- Der er ikke foretaget naboorientering, idet det er vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, fordi tilbygningen ligger langt væk fra naboer. Det er vurderet at det ikke vil være til gene for naboer.
- 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 29. 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

Helle Lauridsen
Byggesagsbehandler

E hlac@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.