

Rasmussen Arkitekter ApS
2730 Herlev
DK

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

13. maj 2025

Birgit Kjær Nielsen

Direkte tlf.: 79947406

Journalnr.: 9038049

Sagsnr.: GEO-2024-08114

Landzonetilladelse til lovliggørelse af opført udhus/garage (bygning 2) på 80 m². Udhuset/garagen blev i 1995 godkendt med 50 m², men blev opført med 80 m² i stedet for.

Adresse: Vesterbækvej 54, 6800 Varde
Matr.nr. 12B, Skamstrup By, Øse

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til lovliggørelse af opført udhus/garage på i alt 80 m² (bygning 2).

Udhuset /garagen blev i 1995 godkendt med et areal på 50 m², men der blev opført 80 m² i stedet.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At al udendørs belysning skal afskærmes og nedadrettes, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen. Dette er 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 eller af facader, men nødvendig arbejdsbelysning, f.eks. ved døre og porte, kan opsættes, men må ikke oplyse selve bygningerne og skal slukkes ved arbejdets ophør eller monteres med en bevægelsessensor.
- At belysning, der kan ses fra dallandskabet, skal monteres med en bevægelsessensor.
- At byggematerialer har en mat overflade uden glans for at undgå genskin.
- At læhegnene skal bevares og vedligeholdes og om nødvendigt efterplantes og beskæres, så en sund beplantning sikres.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

- At efterplantningen skal ske med danske, hjemmehørende arter.

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 uden landbrugspligt og består i dag af et enfamiliehus og 2 udhuse.

Den ene udhus/garage blev ansøgt og opført i 1995 på 50 m².
Udhus/garagen blev i stedet opført med 80 m².

Udhuset/gargen er opført med pudset ydervægge med ståltag.

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 landbrugsområde.

Vesterbækvej 54 er beliggende i et område, der ifølge kommuneplanen er udpeget som et overgangslandskab. For landskabstypen gælder retningslinierne:

Generelt	
19.1	Anvendelse af reflekterende materialer i det åbne land skal søges begrænset og om nødvendigt afskærmes.
19.2	Etablering af energiproducerende anlæg skal ske under hensyntagen til de landskabelige værdier og placeres, så oplevelsen af landskabet ikke påvirkes i væsentlig grad.
Overgangslandskaber	
19.9	Nye bygninger, anlæg og beplantning, 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.

På ejendommen Vesterbækvej 54 ønskes udhus/garagebygningen lovliggjort. Bygningen ligger umiddelbart nordvest for stuehuset, og er en smule mere tilbagetrukket fra landskabet ift. enfamiliehuset. Terrænet omkring ejendommen er relativt fladt, og omgivet af en del beplantning.

På baggrund heraf vurderes, at bygningen ikke vil påvirke det nærtliggende dallandskab i negativ grad på ovenstående vilkår.

Derudover stilles der vilkår om, at eksisterende læhegn skal bevares, jf. nedenstående kortudsnit. At et læhegn bevares vil sige at:

- Læhegnene skal vedligeholdes og om nødvendigt efterplantes og beskæres, så en sund beplantning sikres.
- Efterplantningen skal ske med danske, hjemmehørende arter.



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.

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-2024-05594.

Øvrige oplysninger

- Der er ikke foretaget naboorientering, idet det er vurderet at være af underordnet betydning for naboerne.
- 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 **10. juni 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.