

Uffe Dyhrberg Geertsen
Vesterhavsvej 61
6830 Nørre Nebel

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

27. maj 2025

Birgit Kjær Nielsen

Direkte tlf.: 79947406

Journalnr.: 9051491

Sagsnr.: GEO-2025-02503

Landzonetilladelse til opførelse af en uopvarmet udestue på 30 m² hvoraf de 15 m² er et integreret overdækket areal.

Adresse: Vesterhavsvej 61 6830 Nørre Nebel
Matr.nr. 31f, Nr. Nebel By, Nr. Nebel

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til opførelse af en uopvarmet udestue på 30 m² hvoraf de 15 m² er et integreret overdækket areal.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At læhegnene skal vedligeholdes og om nødvendigt efterplantes og beskæres, så en sund beplantning sikres.
- At byggematerialer har en mat overflade uden glans for at undgå genskin.
- At al udendørs belysning på bygningen skal afskærmes og nedadrettes, så man ikke kan se ind i lampen uden for matriklen. Dette er for at undgå lysforurening af det åbne landskab.
- At bygningen ikke må fremstå som et oplyst element i landskabet. Nødvendig belysning ved døre og porte kan opsættes, men der må ikke opsættes belysning på eller af facader, som oplyser selve bygningen.
- At al belysning, der kan ses uden for matriklen, skal monteres med en bevægelsessensor.

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.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

Redegørelse for sagen

Ejendommen er beliggende i landzone uden landbrugspligt og består i dag af et enfamiliehus, garage og udhus.

Der ansøges om opførelse af en uopvarmet udestue på 30 m², hvoraf de 15 m² er et integreret overdækket areal.

Udestuen ønskes placeret indenfor havearealeat og i nærheden af eksisterende bebyggelse.

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 indenfor Grønt Danmarkskort og på overgangen mellem kyst- og overgangslandskab, jf. kommuneplanens udpegninger.

Retningslinierne for kystlandskaber er:

Kystlandskaber	
19.6	Kystlandskaberne skal beskyttes, bevares og styrkes som åbne, dynamiske naturlandskaber.
19.7	Kystlandskaber skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse og anlæg med undtagelse af bebyggelse, der erhvervsmæssigt er nødvendig for driften af en landbrugs- eller skovejendom. Der kan dog tillades mindre anlæg med rekreative formål, hvis de rekreative mindre anlæg ikke påvirker oplevelsen af kystlandskabet.
19.8	Nødvendige bygninger og anlæg skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.

Matriklen ligger i Nørre Nebel Marsklandskab, som er en del af et større, uforstyrret område, godt og vel 5 km fra kysten. Udestuen ønskes opført i et relativt fladt terræn. En stor del af grunden er omkranset af et læbælte, mens placering af udestuen fra de resterende vinkler skærmes af eksisterende bygninger. Udestuen vil derfor ikke være synlig uden for matriklen.

På baggrund af dette vurderes det, at opførelsen af den ønskede udestue i forbindelse med de eksisterende bygninger på matriklen ikke vil medføre væsentlige negative påvirkninger af kystlandskabet eller af Nørre Nebel Marsklandskab.

På baggrund af byggeriets beliggenhed i kystlandskab gives tilladelsen på ovennævnte vilkår.

Grønt Danmarkskort

Projektområdet ligger inden for Grønt Danmarkskort designeret som "potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser". Dispensation til byggeri gives kun hvis det er forenelige 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) og Planlovens § 11 a, nr. 14 (LBKG nr. 223 2024-03-01). Det vurderes, at projektet ikke vil hindre naturbeskyttelsesinteresserne i Grønt

Danmarkskort, da udestuen ønskes bygget, hvor der allerede er en eksisterende bygning og terrasse.

Natura 2000

Inden der kan træffes afgørelse i sagen, skal der iht. planhabitatbekendtgørelsen § 4 jf. § 5 foretages en vurdering af, om projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

De nærmeste Natura 2000-områder er ca. 4 km fra matriklen. Etablering af en uopvarmet udestue på den ansøgte placering, vurderes ikke til at udgøre en risiko for væsentlig påvirkning af enten naturtyper eller arter, som er på udpegningsgrundlaget for området, hvorfor der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering.

Bilag IV arter

Iht. planhabitatbekendtgørelsen § 7 jf. § 5 kan der ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv. hvis det ansøgte, kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter, eller ødelægge de plantearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV.

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

Varde Kommune vurderer at det ansøgte projekt ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV, fordi opførelsen af den uopvarmede udestue på det ansøgte sted ikke er et levested for de beskyttede arter.

Varde Kommune gør opmærksom på, at der også er et forbud mod forsætligt individdrab i henhold til habitatdirektivets artikel 12, og som er implementeret i blandt andet artsfredningsbekendtgørelsen § 10. Hvis I inden eller under arbejdet, opdager eller formoder at det berørte areal, anvendes af bilag IV-arter, skal I henvende jer til Styrelsen for Grøn Arealforvaltning og Vandmiljø og Varde Kommunes Naturcenter.

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.

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-2025-02503.

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 **24. 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. 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.