

BYGGELEDDER ApS
Sr Randsigvej 21
6800 Varde
DK

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

27. maj 2025

Birgit Kjær Nielsen

Direkte tlf.: 79947406

Landzonetilladelse til opførelse af en garage/udhusbygning på 177 m² i grundplan med 98 m² uudnyttet loftrum. Der indrettes et wc/bad i bygningen.

Journalnr.: 9052074

Sagsnr.: GEO-2025-02556

Adresse: Ølgodvej 36, 6800 Varde
Matr.nr. 6f, Stundsig By, Horne

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til opførelse af en garagebygning på 177 m² i grundplan med 98 m² uudnyttet loftrum. Der indrettes et wc/bad i bygningen

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At garage/udhusbygningen alene må anvendes til garage/udhusformål og må ikke anvendes til erhverv eller beboelse.
- At læhegnene skal vedligeholdes og om nødvendigt efterplantes og beskæres, så en sund beplantning sikres.
- At byggematerialer og tag har en mat overflade uden glans for at undgå genskin.
- At udendørs belysning på bygningen 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 bygningen må ikke 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 bygninger.
- At al belysning, der kan ses uden for matriklen, skal monteres med bevægelsessensor.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

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 og består alene af et nyt stuehus under opførelse.

Øvrige bygninger på ejendommen nedrives.

Der ansøges om opførelse af en garage/udhusbygning på 177 m² i grundplan og 98 m² uudnyttet loftrum. Der indrettes et bad/wc i bygningen.

Bygningen må alene anvendes til garage/udhusformål og ikke til erhverv eller beboelse.

Bygningen opføres med hvidpudset ydervægge og med tag af sort tagpap og med en højde på ca. 7,2 m.

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 på overgangen mellem overgangs- og dallandskab, jf. kommuneplanens udpegninger. For landskabstyperne gælder følgende retningslinier:

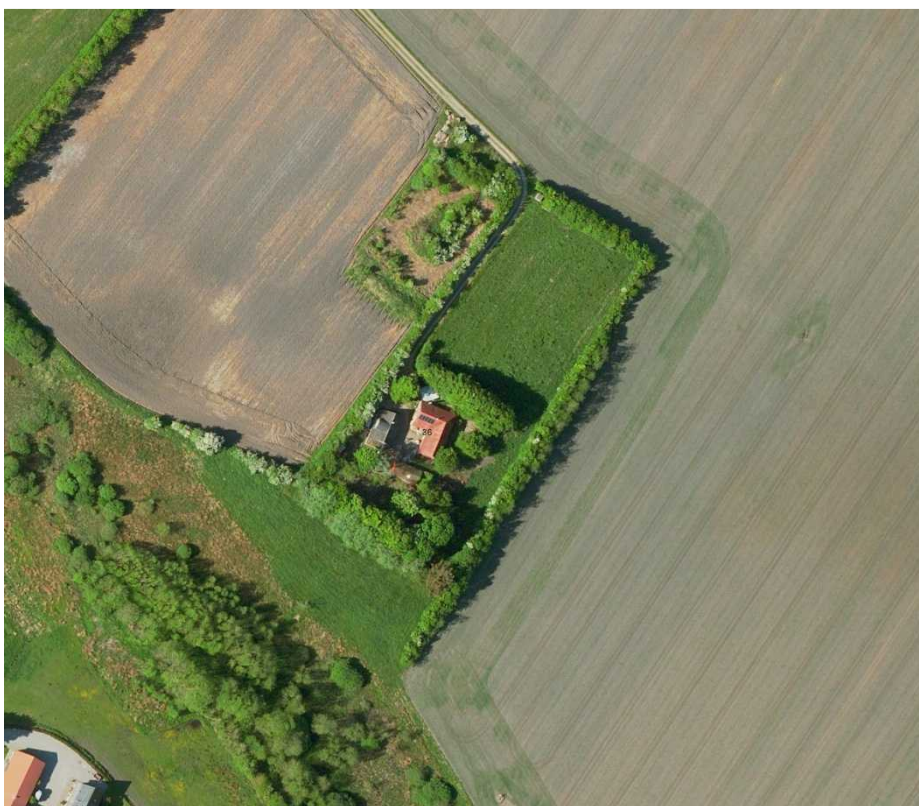
Generelt	
19.1	Anvendelse af reflekterende materialer i det åbne land skal søges begrænset og om nødvendigt afskærmes.
19.2	Etablering af energiproducerende anlæg skal ske under hensyntagen til de landskabelige værdier og placeres, så oplevelsen af landskabet ikke påvirkes i væsentlig grad.
Overgangslandskaber	
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.
Dallandskaber	
19.4	Større sammenhængende dallandskaber skal beskyttes, bevares og styrkes som sammenhængende halvkulturlandskaber og friholdes for ny bebyggelse og anlæg. Der kan dog tillades mindre anlæg med rekreative formål.
19.5	Til- og ombygninger ved eksisterende ejendomme skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.

Både dal- og 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 af dal- eller overgangslandskabet.

På en eksisterende landbrugsejendom ønskes opført en ny garage/udhus med sadeltag med sort tagpap og hvidpudsede mure i stedet for den eksisterende staldbygning, som nedrives. Matriklen ligger højt i landskabet, som stiger mod nord og overgangslandskabet, mens det falder mod syd og dallandskabet. På luftfoto fra maj-juni 2024 er bygningerne på matriklen omkranset af beplantning, som skærmer dallandskabet fra indkig.

Såfremt den eksisterende beplantnings udstrækning som på luftfoto fra 2024 bevares, vurderes den visuelle påvirkning af dallandskabet minimal ved det ønskede byggeri ved opførelse på den givne placering.



På baggrund af byggeriets beliggenhed i et dallandskab gives tilladelsen på ovenstående vilkår.

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.

Det nærmeste Natura 2000-område er ca. 5,5 km fra matriklen. Etablering af en garage/udhusbygning med 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 opførelse af garagen/udhuset på 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

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-2025-02339.

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. 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.