



**Varde
Kommune**

KLITTENS TEGNESTUE ApS
Nørregade 13
6960 Hvide Sande
DK

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79946610

2. maj 2025

Landzonetilladelse til opførelse af 268 m² lagerhal med solceller på taget.

Adresse: Houstrup Strandvej 4, 6830 Nørre Nebel.
Matr.nr. 4al Houstrup By, Henne

Helle Lauridsen

Direkte tlf.: 79946610

Journalnr.: 9019532

Sagsnr.: GEO-2025-00789

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til opførelse af 268 m² lagerhal med solceller på taget i forbindelse med eksisterende erhvervsjendom på matriklen.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.
Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At byggematerialer og tag har en mat overflade uden glans for at undgå genskin.
- Solpanelerne integreres i tagfladen eller lægges på tagfladen og skal være parallelt med denne. De må være hævet op til 15 cm. fra tagfladen og skal placeres i harmoni med eventuelle ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solpanel-fladen.
- Både det enkelte solpanel og rammematerialet omkring, skal være mat sort og anti-refleks behandlet.
- Udendørs belysning på lagerbygningen skal afskærmes og nedadrettes, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen.
- 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/af facader, som oplyser selve bygningen
- Al belysning, der kan ses fra kyst- og dallandskaber, 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

Der ønskes opført en lagerhal på 268 m². Ydervægge er beklædt med træ og der er markerede felter med alu-kasseprofiler i farve som stern og tagedløb. Taget er beklædt med tagpap og solceller. Der etableres p-pladser og ændret anvendelse af eksisterende overkørsel.

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 §3 beskyttet vandløb, kystnærhedszonen og overgangslandskab.

§3 beskyttet vandløb

Vandløbsstrækningen Hejbøl Bæk (ident o5251_x) er §3 beskyttet vandløb og medtaget i vandplanerne 2021-2027. Med en målsætning om godt økologisk potentiale. Den samlede økologiske tilsand er ukendt, da alle kvalitetslementer på strækningen er ukendte. Vandløbsstrækningen er uden fiskevandsinteresse.

Varde Kommune vurderer at anlægning af vejareal og parkeringsplads ikke vil ændre tilstanden i det §3 beskyttede vandløb, og ikke har en negativ konsekvens for opfyldelse af miljømålene.

Parkeringsplads og indkørsel er placeret minimum 4 meter fra vandløbet.

Varde Kommune oplyser at iht. Varde Kommunes Hovedregulativ for vandløb, styk 8.6. Arbejdsbælter. Skal bredejer eller bruger af jorden, som grænser op til vandløbet, acceptere eventuelle gener ved udførsel af vandløbsvedligeholdelsen. Arbejdsbælterne er normalt 10 meter bredde, og her kan der forgå transport af materialer og kørsel med maskiner.

Det vurderes at fremtidigt vedligehold langs det offentlige vandløb vil kunne foregå uhindret.

Overgangslandskab og kystlandskab

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.

I det konkrete tilfælde opføres en lagerbygning, med solenergi på taget.

Den ønskede placering af lagerbygningen ligger med en afstand til både kyst- og dallandskabet, som vurderes at være tilstrækkelig til at den visuelle påvirkning i både kyst- og dallandskabet er minimal.

På baggrund af det tilsendte materiale kan lagerbygningen opføres. Værende beliggende i et overgangslandskab gives tilladelsen på baggrund af følgende vilkår:

- At byggematerialer og tag har en mat overflade uden glans for at undgå genskin.
- Solpanelerne integreres i tagfladen eller lægges på tagfladen og skal være parallelt med denne. Det må være hævet op til 15 cm. fra tagfladen og skal placeres i harmoni med eventuelle ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solpanel-fladen.
- Både det enkelte solpanel og rammematerialet omkring, skal være mat sort og anti-refleks behandlet. Dette er både for at den samlede flade kan fremstå så ensartet som muligt, men også for at undgå den samlede flade fremstår med tern. Derudover er det for at minimere risikoen for uhensigtsmæssig genskin i landskabet omkring lagerbygningen
- Udendørs belysning på lagerbygningen 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.
- 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/af facader, som oplyser selve bygningen.
- Al belysning, der kan ses fra kyst- og dallandskaber, skal monteres med bevægelsessensor.

Angående placering i forhold til vej:

Vi gør opmærksom på, at der er risiko for, at det nordvestlige hjørne af taget på den nye lagerhal kan blive påkørt. På grund af beliggenheden mod vej.

Natura 2000

Ejendommen er berørt af bestemmelserne i bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen).

De nærmeste Natura 2000-områder er N69 Ringkøbing fjord og Nymindestrømmen (omfattende Habitatområde H62 og Fuglebeskyttelsesområde F43 Ringkøbing Fjord), samt N83 Blåbjerg Egekrat, Lyngbos Hede og Hennegårds klitter (Habitatområde H72), beliggende henholdsvis ca. 1,8 km vest og ca. 2,2 km sydvest fra projektarealet. Der er ingen økologiske forbindelser mellem projektarealet

og Natura 2000-områderne, så på grund af afstanden vurderes der at projektet ikke vil på påvirke habitatnaturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for områderne.

Kommunen har skønnet, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Der er blevet registreret flagermus flere steder i nærområdet for projektet. Mange flagermusarter yngler- og raster i hulheder i træer. Da der ikke skal fældes træer i forbindelse med byggeriet, vurderes der at yngle-eller rastesteder for flagermus ikke påvirkes samt at den økologiske funktionalitet for flagermus på arealet opretholdes da byggeriet ikke vil hindre flagermus eventuelle brug af arealet væsentligt. Kommunen har ikke kendskab til eller forventning om forekomst af andre beskyttede arter i det berørte projektområde.

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
- Nedsivningstilladelse
- Tilladelse til overkørsel

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-2025-00787

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 30. 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. 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.