



**Varde
Kommune**

PLYSEN DESIGN ApS
6710 Esbjerg V
DK

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79946610

Landzonetilladelse til opførelse af kontorbygning

6. maj 2025

Adresse: Præstebrovej 35, Hjortkær, 6818 Årre
Matr.nr. 11a Hjortkær By, Grimstrup

Helle Lauridsen

Direkte tlf.: 79946610

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til opførelse af kontorbygning med tegnestue i en etage på 120 m² i tilknytning til eksisterende murerfirma på ejendommen.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Journalnr.: 9031115

Sagsnr.: GEO-2025-00885

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At udendørs belysning mod overgangsskabet (mod øst) skal være arbejdsrelateret.
- At udendørs belysning afskærmes og nedadrettes, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen.
- At nødvendig arbejdsbelysning må ikke oplyse selve bygningen og skal ved arbejdets ophør slukkes eller monteres med bevægelsescensor.

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 kontorbygning med tegnestue på 120 m² i tilknytning til eksisterende murerfirma på ejendommen. Tegnestuen er indrettet med køkken, kontorer og badeværelse.

Ydervæg er blank mur i tegl. Stern og underbeklædning i swisspearl plade, vinduer og døre i antracit/koksfarve. Sort tagpap på taget.

Postadresse:

Varde Kommune

Bytoften 2, 6800 Varde

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 landbrugslandskab og 74 m fra bygningen er der overgangslandskab.

På matriklen ligger i dag et landbrug med både en beboelsesbygning samt flere landbrugsbygninger. Matriklen er højtbeliggende, og landskabet rundt om er generelt dalende. Kun mod nordøst er landskabet stigende. Dele af matriklen er omkranset af et læbælte, bl.a. rundt om beboelsesafdelingen, mens den vestlige grænse af matriklen, som vender mod overgangslandskabet, ligger i åben forbindelse hermed.

Den ønskede kontorbygning ønskes opført i tegl og underordner sig størrelsesmæssigt det allerede eksisterende byggeri på matriklen. På baggrund heraf vurderes det, at den ønskede kontorbygning ikke vil medføre negativ påvirkning af nærliggende overgangslandsskab, da det størrelsesmæssigt underordner sig det allerede eksisterende byggeri.

Der stilles vilkår om, at udendørs belysning mod overgangslandskabet (mod øst) skal være arbejdsrelateret. Det medfører at:

Udendørs belysning afskærmes og nedadrettes, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen for at undgå lysforurening af det åbne land.

Nødvendig arbejdsbelysning må ikke oplyse selve anlæggene og skal slukkes ved arbejds ophør eller monteres med en bevægelsessensor.

Natura 2000-områder – habitatnaturtyper og arter:

Det nærmeste Natura 2000-område er N90 Sneum Å og Holsted Å, Habitatområde H79, beliggende ca. 2 km øst for projektet. Området her udgøres af Sneum Å med habitatnaturtyperne rigkær, tidvis våd eng, surt overdrev og urtebræmme. Alle arter på udpegningsgrundlaget for området er enten fuldt akvatiske eller tæt tilknyttet åen. På grund af projektets beskedne omfang samt afstanden fra projektet til området vurderes der at naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ikke vil blive påvirket af projektet, hvorved der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter:

Kontoret ønskes bygget på hvad der nu er en befæstet opbevaringsplads. Kommunen har ikke kendskab til eller forventning om forekomst af andre beskyttede arter i eller nær det berørte projektområde.

På baggrund af overstående indledende screening vurderes der at der ikke er en væsentlig påvirkning af yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter, hvorfor der ikke skal udarbejdes en videre vurdering.

Der gøres opmærksom på, at der er et generelt forbud mod forstyrrelse af bilag IV-arternes yngle- eller rasteområder samt forsætlig forstyrrelse i særdeleshed i perioder hvor dyrene yngler/udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer jf. naturbeskyttelsesloven § 29a og EU's Habitatdirektiv, samt forsætligt individdrab jf. § 10 i artfredningsbekendtgørelsen. Hvis der mod forventning er en formodning om eller kendskab til, at det berørte areal anvendes af overstående eller andre bilag IV-arter anmodes der om at rette henvendelse til den relevante myndighed, som er Styrelsen for Grøn Arealforvaltning og Vandmiljø samt Varde Kommunes Naturcenter.

§3-beskyttet natur:

Projektet er beliggende ca. 55 m nord for et beskyttet engareal og sø jf. naturbeskyttelsesloven §3. Efter denne paragraf er der et forbud mod en tilstandsændring af de beskyttede naturarealer. Der skal derfor sikres at der ikke deponeres eller køres i området i forbindelse med byggeriet.

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 som minimum har modtaget en

- Byggetilladelse
- Der skal etableres nyt spildevandsanlæg.

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-2025-00886

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 3. 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

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.