



**Varde
Kommune**

Tegnestuen Øglen ApS
Torvet 4
6862 Tistrup
DK

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947191

Landzonetilladelse til ændret anvendelse fra enfamiliehus til kro med to værelser til udlejning - Lydumvej 84, Nørre Nebel

Adresse: Lydumvej 84, 6830 Nørre Nebel
Matr.nr. 1k, Lydumgård, Lydum

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til ændret anvendelse fra enfamiliehus til kro med to værelser til overnatning. Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Redegørelse for sagen

Varde kommune har den 5. september 2024 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at ændre anvendelse fra enfamiliehus til erhverv indeholdende en kro med restaurant faciliteter. Restaurantområdet etableres i bygningens stueplan. På bygningens 1. sal indrettes der to værelser til udlejning, så der kan tilbydes overnatning.

Sagen har været i partshøring samt naboorientering, hvor der er indkommet følgende bemærkninger:

- Undren over udformning af parkeringspladser ved ejendommens baghave, med overkørsel via naboejendommens grund – Lydumvej 86. Ejer af Lydumvej 86 ønsker ikke, at der sker overkørsel via vedkommendes ejendom.
- Bekymring om hvorvidt udformning af parkeringspladser ud mod vej kan etableres, samt om overkørsel skal laves bredere.
- Positive over projektet i sin helhed samt glæde over, at nogen vil udvikle i området.

Ansøger har til dette bemærket:

- De vil gerne ændre overkørselsforhold til ejendommen, således overkørsel sker via eksisterende overkørsel.

20. maj 2025

Mads Struck

Direkte tlf.: 79947191

Journalnr.: 9044098

Sagsnr.: GEO-2024-07166

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

Hertil er der vedlagt følgende reviderede skitse:



Da ejer har valgt at ændre overkørsel til alene at anvende den eksisterende overkørsel via egen ejendom, har kommunen ikke yderligere bemærkninger til forholdene.

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 blandet bolig og erhverv, samt kirkeomgivelser.

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.

Øvrige oplysninger

Kommunen har ikke kendskab eller forventning til forekomst af beskyttede dyre- og plantearter som er opført på Habitatdirektivets bilag IV, litra a, i projektområdet, og vurderer derfor at projektet ikke vil forringe levesteder for sådanne arter.

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-2025-01283

Tilladelsens gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 17. 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

Mads Struck

Byggesagsbehandler

E stru@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

Dem der har indgivet bemærkninger i forbindelse med høringen.

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.