

Tina Andersen
6862 Tistrup

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

2. juli 2025

Birgit Kjær Nielsen

Direkte tlf.: 79947406

Journalnr.: 9080668

Sagsnr.: GEO-2025-03914

Landzonetilladelse til opførelse af en garagebygning indeholdelse et udhus på i alt 105 m².

Adresse: Grødevej 36, 6862 Tistrup
Matr.nr. 8 g, Hodde by, Hodde

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til opførelse af en garagebygning indeholdelse et udhus på i alt 105 m².

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At al udendørs belysning 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 for at sikre, at bygningerne ikke fremstår som oplyste elementer i landskabet, må der ikke opsættes yderligere belysning på eller af facader, men nødvendig arbejdsbelysning kan opsættes, men skal slukkes ved arbejdets ophør eller monteres med bevægelsessensor.
- At belysning, der kan ses uden for matriklen, skal monteres med bevægelsessensor.
- At byggematerialer har en mat overflade uden glans for at undgå genskin.

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.

Postadresse:

Varde Kommune

Bytoften 2, 6800 Varde

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 i dag af et stuehus, maskinhus og et udhus.

Der ansøges om opførelse af en garagebygning indeholdende et udhus på i alt 105 m². Bygningen opføres med henholdsvis saksespær og gitterspær.

Højden på bygningen er ca. 4,8 m og opføres i ydervægge af fibercement og med tagpap.

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 dallandskab og indenfor særligt værdifulde landbrugsområde.

For dallandskaber gælder:

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.
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.

Dallandskaber er områder, hvor det kan være nødvendigt at stille 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 dallandskabet.

På en landbrugsejendom ønskes opført en garage/udhusbygning på 105 m² som erstatning for en eksisterende bygning i tilknytning til beboelseshus m.m. Matriklen ligger højt i landskabet, som skråner mod nord ned mod Varde Å, men er dog delvist afskærmet af lidt beplantning i nærhed til bebyggelsen og beplantning i nærheden til åen, der delvist skærmer for indsynet.

Såfremt den eksisterende beplantning bevares, vurderes det, på baggrund af oplyste informationer, at etablering af den ønskede garage/udhus vil påvirke dallandskabet visuelt i mindre grad.

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

Inden der kan træffes afgørelse om landzonetilladelse, skal der iht. Planhabitatbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1383 af 26.11.2016) § 4 jf. § 5 og § 7 foretages en vurdering af, om projektet kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, og om projektet kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rastepladser for Habitatdirektivets bilag IV-arter.

Natura 2000-områder:

Det nærmeste Natura 2000-område fra projektarealet er N88 Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde, habitatområde H77, beliggende ca. 300 m nord for projektområdet. Arealet her udgøres af Varde Å og ådal og den nærmeste habitatnaturtype fra udpegningsgrundlaget er den urtebræmme der vokser langs åen. Alle arter på udpegningsgrundlaget er akvatiske eller tæt tilknyttet åen. Odder og grøn kølleguldsmed er blevet registreret ved Varde Å i nærheden af projektet. På grund af projektets natur og afstanden til åen/passende habitater for arterne vurderes der, at arter og habitatnaturtyper fra udpegningsgrundlaget ikke vil blive påvirket af projektet, hvorved der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter:

Der er blevet registreret bilag IV-arterne brunflagermus og dværgflagermus ved Varde Å/Nørholm skov, og arter af flagermus forventes at bruge hele ådalen, da der er gode levesteder og fourageringmuligheder for dem her. Opførelse af garage/udhus på det pågældende sted vurderes til ikke at påvirke eventuelle flagermus brug af området.

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

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.

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

Grønt Danmarkskort:

Garagen/udhuset ønskes opført uden for Grønt Danmarkskort.

På den baggrund finder vi, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte på ovennævnte vilkår.

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen og planlovens landzonebestemmelser.

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-2025-03868.

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering, og der er ikke indkommet bemærkninger.
- Projektarealet er beliggende inden for skovbyggelinjen. Varde Kommune vurderer, at der med den angivne placering vil det ansøgte ikke medføre væsentlige landskabelige eller biologiske konsekvenser i forhold til skoven.

Tilladelsens gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den **30. juli 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.