



**Varde
Kommune**

SPJALD TØMRER OG SNEDKER A/S
6971 Spjald
DK

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79946421

**Landzonetilladelse og dispensation til opførelse af 1000m²
tilbygning til eksisterende lagerbygning**

Adresse: Haulundvej 16, 6870 Ølgod
Matr.nr. 9k Havlund By, Ølgod

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til opførelse af 1000m² tilbygning til eksisterende lagerbygning.

11. juli 2025

Mads Burchardt Nielsen

Direkte tlf.: 79946421

Der meddeles samtidig dispensation efter lokalplan 1.24 punkt:

- **5.1** *"Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet må ikke overstige 25"*
Der godkendes en bebyggelsesprocent på 46%
- **5.2** *"Bebyggelse til bolig og erhverv skal respektere de på kortbilag 2 viste byggelinjer og -felter"*
Der gives tilladelse til at overskride 10 meter byggelinje mod det nordvestlige skel, med 2,5 meter
- **5.3** *"Intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en større højde end 8½ m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet"*
Der gives tilladelse til at bygge op til 10.1 m over terræn.

Journalnr.: 9085665

Sagsnr.: GEO-2025-04029

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At det ansøgte udføres som vist i ansøgningsmaterialet.
- At lokalplan 1.24 overholdes, dog med undtagelse af ovennævnte dispensationer.

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

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

Redegørelse for sagen

Der er tale om en erhvervsvirksomhed beliggende i det åbne land, og omfattet af Lokalplan 1.24 - "Erhvervsområde i den vestlige del af Ølgod".

Virksomheden oplever øget omsætning og som følge deraf et øget behov for oplagringsplads på matriklen.

Ansøger ønsker derfor at opføre 1000m² tilbygning til eksisterende lager, som hovedsageligt skal fungere som lageropbevaring.

Virksomheden producerer fjerkræudstyr (foder og æglægning). Anlæggene leveres til producenter på verdensplan. Ordrestørrelsen vokser stadig. Det er ikke usædvanligt, at en ordre fylder 10 -20 lastbiler. Virksomheden skal have plads til råvarer, produktion, pakning, oplagring af ordre, indtil ordren skal leveres. Der skal ligeledes være plads til flere sideløbende ordrer. Endelig skal der være plads til et fornuftigt stort reservedelslager, så kundernes produktion kan holdes i gang.

Byggeriet kræver dispensation i h.t. lokalplan 1.24 punkt

- **5.1** vedrørende bebyggelsesprocent.
- **5.2** vedrørende byggelinjer- og felter.
- **5.3** vedrørende bygnings højde

Det ansøgte forventes ikke at bidrage til gene for omkringliggende naboer, da placeringen af tilbygningen er placeret længst muligt væk fra omkringliggende naboer, samt at udvidelsen primært omhandler lageropbevaring.

Der er foretaget naboorientering, og der er indkommet bemærkninger til projektet, som udtrykker bekymring for trafikale- og støjæssige forhold, samt enkelte gener fra chauffører som overnatter i lastbiler i nærheden af matriklen.

Ansøgeren har, til de indkomne bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen meddelt, at der er foretaget uvildige støjmålinger som viser at ansøger overholder støjgrænserne, og at der efterfølgende løbende er implementeret tiltag som skal mindste støjforurening.

Ansøger tilslutter sig bekymringen om trafiksikkerheden i området, da de pga. øget omsætning også ser et øget behov for godstransport.

Vurdering og begrundelse efter planloven

Efter planlovens § 35 stk. 1 (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) 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 lokalplan 1.24 og kommuneplan 24.10.E02 omhandlende erhvervsområde.

I henhold til lokalplanens § 2.3 fremgår det, at lokalplanen er med bonusvirkning. Da der her meddeles dispensation fra lokalplanen, medfører dette, at udvidelsen kræver landzonetilladelse.

Det vurderes, at udvidelse af lagerhallen ikke ændrer væsentlig på eksisterende forhold på ejendommen.

Vi vurderer derfor, 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.

Varde Kommune har modtaget jeres ansøgning om byggetilladelse. Ansøgningen om byggetilladelse kan behandles når landzonetilladelsen er meddelt, og klagefristen er udløbet uden indsigelser.

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering, og Varde Kommune har som tidligere beskrevet modtaget bemærkninger til projektet.
- Hvis der opleves vedvarende støjforurenende aktiviteter, så kan der rettes henvendelse til Varde Kommunes Erhvervscenter på teknik@varde.dk
- Hvis man ønsker at trafiksikkerheden langs Haulundvej opprioriteres så kan der rettes henvendelse til vejogpark@varde.dk
- Projektarealet er beliggende inden for skovbyggelinjen. Varde Kommune vurderer at det ansøgte med den angivne placering ikke medfører væsentlige landskabelige eller biologiske konsekvenser i forhold til skoven.
- Kommunen skønner at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

Tilladelsens gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 08.08.2025, 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. 1157 af 1. juli 2020.

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

Jørn Gasbjerg

Byggesagsbehandler

E joga@varde.dk

Kopi

Plan- og Landdistriktsstyrelsen planloven@plst.dk

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.

