



**Varde
Kommune**

S SØRENSEN
6800 Varde
DK

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947484

8. september 2025

Landzonetilladelse til opførelse af 80m² fritidshus

Adresse: Frisvadvej 92, Varde

Matr.nr. 3f, Lunderup Hgd., Varde Jorder

Ane Volf

Direkte tlf.: 79947484

Journalnr.: 9127335

Sagsnr.: GEO-2025-02722

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til opførelse af 80m² fritidshus. Eksisterende fritidshus nedrives.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At hidtidigt fritidshus og øvrige småbygninger nedrives senest ved ibrugtagning af ny bolig
- At der ikke etableres yderligere faste anlæg rundt om huset
- At facade udføres i trælister der fremstår ubehandlet eller med farveløs overfladebehandling
- At tag beklædes med sedum eller tilsvarende organisk materiale
- At der ikke anvendes reflekterende materialer
- At der maksimalt må opsættes én udvendig lampe på bygningen. Denne skal være indstillet, så den kun lyser, når der er behov for det, fx med bevægelsessensor. Lyskilden skal være afskærmet og nedadrettet
- At der ikke opsættes anden udvendig belysning

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 i dag bebygget med et mindre fritidshus, der i henhold til BBR-oplysninger er opført i 1979. Desuden fremgår det af luftfoto at der er mindre småbygninger opført omkring den eksisterende bebyggelse.

Varde Kommune har modtaget ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af 80 m² fritidshus til erstatning for nuværende fritidshus, der nedrives.

Fritidshuset vil blive placeret ca. 15m syd for det nuværende fritidshus. Huset udføres med træfacader og naturtag (sedum). Husets højde er 5m. Der foretages ikke terrænregulering i forbindelse med opførelsen.

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 skov, der afkaster byggelinje, samt indenfor råstofareal. Skoven er ikke fredskov og der skal derfor ikke ske sagsbehandling efter Skovloven.

Den ny bebyggelse erstatter hidtidig bebyggelse og udføres med materialer og farver samt med vilkår om at begrænse udvendig belysning for at mindske påvirkningen af dallandskabet. Projektarealet ligger i yderkanten af råstofområdet og der stilles vilkår om at der ikke må inddrages yderligere areal.

Natura 2000

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.

Det nærmeste Natura 2000-område fra projektarealet er N88 Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde, habitatområde H77, beliggende ca. 1 km syd. På grund af afstanden hertil vurderes der at habitatnaturtyper på udpegningsgrundlaget for området ikke påvirkes af projektet.

Alle arter på udpegningsgrundlaget for området er akvatiske eller tæt tilknyttet vandmiljøer. Da der ingen vandmiljøer er i eller i nærheden af projektet vil disse arter ikke blive påvirket.

Bilag IV-arter:

Der er en ældre registrering af flere arter af flagermus i Lunden ca. 1,3 km sydvest for projektarealet. Fælles for arterne er, at de yngler og raster i hulheder i træer eller bygninger. De er desuden afhængige af egnede fødesøgningsområder med rigt insektliv. Projektarealet har potentiale for at huse flagermus da der er skov og lysåbne arealer. Hulheder og sprækker i træer er meget vigtige opholdssteder for en lang række af vores hjemlige

flagermusarter. De benyttes både som dagkvarterer om sommeren, dvs. også for ynglekolonierne, som vinterkvarterer og som såkaldte mellemkvarterer. Man kan altså året rundt finde flagermus i hule træer. Da der skal fældes træer i forbindelse med byggeriet, blev arealet derfor besøgt d. 17. juni 2025. Træerne der skal fældes, er primært asp samt et par unge egetræer og hassel. Der kunne ikke ses nogle hulheder så der vurderes at de ikke er levested for flagermus.

Der skal gøres opmærksom på at Varde kommune stiller krav om at rydning af bevoksning kun kan udføres i perioden 1. Sept -1. April dog gælder følgende: Hule træer eller træer med spættehuller må ikke fældes i perioden 1. november - 31. august, Rovfugles og uglers redetræer må ikke fældes i perioden 1. februar - 31. august, Kolonirugende fugles redetræer må ikke fældes i perioden 1. februar – 31. juli samt Ørnes, sort storks og rød glentes træer må ikke fældes jf. artsfredningsbekendtgørelsen § 6 stk. 2 og stk. 4. 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 indviddrab 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 yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter, hvorfor der ikke skal udarbejdes en videre vurdering.

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
- Nedrivningstilladelse
- Spildevandstilladelse

Varde Kommune har ikke modtaget din ansøgning om byggetilladelse. Der skal derfor indsendes en ansøgning om byggetilladelse. Når du søger om byggetilladelse skal du anvende den digitale portal www.bygogmiljoe.dk.

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 6. oktober 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

Ane Volf

Ingeniør

E anvo@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

Rasmus Sørensen

Susanne Jensen

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.