



**Varde
Kommune**

ARKITEKTLADEN A/S
Mellemdammen 13C
6760 Ribe
DK

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

12. februar 2026

Birgit Kjær Nielsen

Direkte tlf.: 79947406

Journalnr.: 9158525

Sagsnr.: GEO-2025-00746

Landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på 134 m² beboelse i grundplan, integreret garage på 35 m² og integreret overdækket areal på 9 m².

Adresse: Bryndumsager 4 6818 Årre
Matr.nr. 16b, Årre by, Årre

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på 134 m² beboelse i grundplan, integreret garage på 35 m² og integreret overdækket areal på 9 m².

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At den nuværende bolig nedrives senest ved ibrugtagning af ny bolig.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er beliggende i landzone uden landbrugspligt.

Der ansøges om opførelse af et nyt enfamiliehus på 134 m² beboelse i grundplan, integreret garage på 35 m² samt integreret overdækket areal på 9 m².

Bebyggelsen opføres i mursten og med tagsten.

Eksisterende bebyggelse nedrives senest ved ibrugtagning af det nye enfamiliehus.

Den nye bebyggelse placeres med næsten samme placering som eksisterende.

Der er meddelt tilladelse fra Vejmyndigheden til at flytte vejadgangen til ejendommen. Det er en betingelse, at den eksisterende adgang på grunden fjernes inden etablering af den nye adgang.

Postadresse:

Varde Kommune

Bytoften 2, 6800 Varde

Sagen har været til høring hos Energinet, som ingen bemærkninger har.

Ejendommen er beliggende indenfor støjkurver til statsveje.

Der er modtaget en screening af vejtrafiktøj.

Den udførte screening af vejtrafiktøjen fra Tingvejen viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse overholdes ved ejendommen.

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, indenfor særligt værdifulde landbrugsområder og indenfor Råstofplan 2020.

Råstofplan 2020

Det ansøgte ligger indenfor lerinteresseområde, jf. råstofplanen.

Da det ansøgte placeres på eksisterende bebyggelse, inddrages der ikke nye råstofressourcer. Derfor er der ingen bemærkninger til det ansøgte.

Natura 2000 og Bilag IV

Inden der kan træffes afgørelse om landzonetilladelse, skal der iht. Planhabitatbekendtgørelsen¹ § 4 jf. § 5 og § 7, foretages en vurdering af, om projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, og om projektet kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rastepladser for dyrearter eller ødelægge plantearter som er opført på Habitatdirektivets² bilag IV.

Da det nærmeste Natura 2000-område ligger mere end 2 km fra projektområdet vurderes det at projektet ikke vil kunne påvirke habitatnaturtyper og arter fra udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne væsentligt, hvorfor der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering.

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 der ikke er en påvirkning af yngle- eller rastesteder for disse 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. naturbeskyttelsesloven³ § 29a og EU's Habitatdirektiv³, samt forsætligt individdrab jf. § 10 i artfredningsbekendtgørelsen⁴. Hvis der

¹ Administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, BKG nr. 1383 af 26. november 2016

² Habitatdirektivet Rdir, 92/43

³ Naturbeskyttelsesloven LBKG nr. 927 af 28. juni 2024

⁴ Artfredningsbekendtgørelsen BKG nr. 521 af 25. marts 2021

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 Varde Kommunes Naturcenter samt Styrelsen for Grøn Arealforvaltning og Vandmiljø (SGAV).

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

I skal være opmærksomme på, at I først må gå i gang med det ansøgte, når I har modtaget en byggetilladelse, ny spildevandstilladelse, tilladelse til etablering af jordvarme, såfremt dette etableres.

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-2024-08901.

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 **12. marts 2026**, som er 4 uger fra tilladelsen 6bliver 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 videregiver 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.