



**Varde
Kommune**

Landinspektør Arne Vedsted Aps
Rindumgaards Allé 3
6950 Ringkøbing
DK

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947484

3. februar 2026

**Landzonetilladelse til ændret anvendelse af del af matr.nr.
5p, Lønne Præstegård, Lønne**

Adresse: Vesterlundvej 100, Nørre Nebel

Matr.nr. 5p, Lønne Præstegård, Lønne

Ane Volf

Direkte tlf.: 79947484

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til ændret anvendelse af ca. 1,8 ha af matr.nr. 5p, Lønne Præstegård, Lønne fra landbrugsareal til haveformål/natur ved boligejendom i forbindelse med, at arealet overføres til ejendommen 5lr, Lønne Præstegård, Lønne, Vesterlundvej 100, Nørre Nebel.

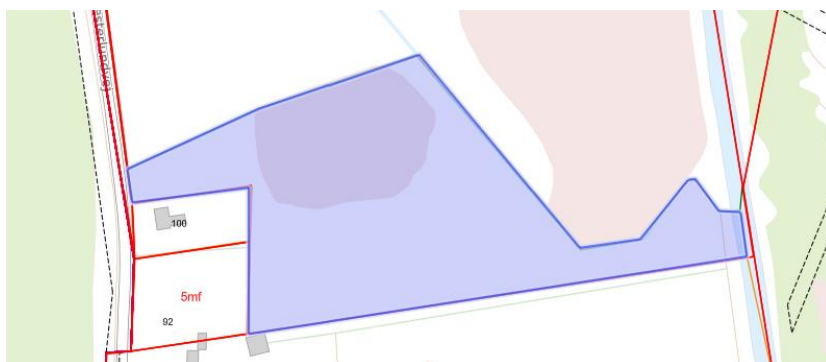
Journalnr.: 9298127

Sagsnr.: GEO-2025-08246

Der er en forudsætning at der ikke sker tilstandsændringer af arealet. Dette omfatter bebyggelse, anlæg, beplantning, terrænregulering m.v., der kan kræve konkrete vurderinger, tilladelser og/eller dispensationer efter Planloven eller anden lovgivning.

Redegørelse for sagen

Ejendommen Vesterlundvej 100, Nørre Nebel er en ejendom i landzone, der er bebygget med en bolig. Der er ansøgt om at overføre et areal på 18.448m² fra landbrugsejendommen matr.nr. 5p, Lønne Præstegård, Lønne, Mærskhusvej 4, Bork Mærsk, Nørre Nebel til matr.nr. 5lr, Lønne Præstegård, Lønne, Vesterlundvej 100, Nørre Nebel. Arealet ændrer anvendelse til haveformål.



Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

Det fremgår af ansøgningen, at arealet skal henligge i åben naturtilstand og at der foregår ikke nogen ændringer i forbindelse med arealoverførslen.

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 bevaringsværdigt kulturmiljø – Vesterlund, Kragelund, Lønne, Lønnestak, kystnærhedszonen, kystlandskab, skovrejsning uønsket, støjbuffer og støjkonsekvensområde omkring tekniske anlæg – Nymindegablejrens skydebane, grønt danmarkskort - eksisterende værdifuld natur og eksisterende økologiske forbindelser og potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser og ligger også inden skovbyggelinjen, delvist indenfor skovbyggelinjen ligesom der er beskyttet natur i form af overdrev og et beskyttet vandløb i medfør af Naturbeskyttelsesloven.

Desuden er ejendommen beliggende i en afstand af ca. 300m til Ramsarområde og fuglebeskyttelsesområde og vandløbet langs skel mod øst er beliggende indenfor habitatområde.

Ejendommen er berørt af bestemmelserne i bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen).

Der sker ikke nogen fysiske ændringer af arealet i forbindelse med arealoverførslen og kommunen har skønnet, 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.

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

- Der er ikke foretaget naboorientering, idet det er vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, fordi der ikke sker fysiske ændringer i forbindelse med arealoverførslen.
- 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.
- Kommunen har skønnet, 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 3. marts 2026**, 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

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

Ejer af matr.nr. 5p, Lønne Præstegård, Lønne

Ejer af matr.nr. 5lr, Lønne Præstegård, Lønne

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.