



Mia From Munk-Pedersen  
Lydumvej 50  
6830 Nørre Nebel

**Teknik og Miljø**

Bytoften 2, 6800 Varde

79946610

**Landzonetilladelse og dispensation til opførelse stuehus og garage, heraf en del til erhvervet.**

11. februar 2026

Adresse: Lydumvej 50, 6830 Nørre Nebel  
Matr.nr. 5a Lydum By, Lydum

**Helle Lauridsen**

Direkte tlf.: 79946610

**Afgørelse**

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til opførelse af nyt ca. 280m<sup>2</sup> stuehus og ca. 109m<sup>2</sup> garage, heraf ca. 32m<sup>2</sup> erhverv til driften af landbruget.

**Journalnr.:** 9134769

**Sagsnr.:** GEO-2025-03775

Eksisterende stuehus nedrives, senest ved færdigmelding af det nye stuehus.

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

Dispensation efter naturbeskyttelsesloven

Ejendommen ligger inden for åbeskyttelseslinjen langs Lydum Å.  
Der gives derfor samtidig dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

**Vilkår efter planloven og naturbeskyttelsesloven**

Tilladelsen efter planloven og dispensation efter naturbeskyttelsesloven er givet på betingelse af følgende vilkår:

- Udvendige materialer skal udføres med **matte** overflader uden glans for at undgå genskin.
- Belysning på det nye byggeri afskærmes og nedadrettes, så man ikke kan se ind i selve lyskilden udenfor matriklen, for at undgå lysforurening af det åbne land.

**Postadresse:**

Varde Kommune  
Bytoften 2, 6800 Varde

For at sikre, at bygninger ikke fremstår som et oplyst element i landskabet, må der ikke opsættes dekorativ belysning på facader.

Nødvendig arbejdsbelysning, f.eks. ved døre og porte kan opsættes, men må ligeledes ikke oplyse selve bygningen og skal slukkes ved arbejdets ophør, eller monteres med bevægelsessensor.

- Der stilles vilkår om etablering af ny beplantning umiddelbart øst for det nye stuehus.

Beplantningens formål er at reducere den visuelle eksponering i dallandskabet, og skal etableres som et almindeligt 3-rækket læhegn, bestående af danske hjemmehørende arter, som er egnet til etablering i det åbne land.

Beplantningen skal bibeholdes, plejes og om nødvendigt efterplantes, så det fremover bliver et rumgivende element i landskabet.

Beplantningen skal have en udstrækning tilsvarende vedlagte plantepincip og placeres 5 meter fra stuehusets østlige gavl.



- Projektet skal opføres med en udformning og placering som angivet i det indsendte ansøgningsmateriale.
- Eventuel overskydende materiale må ikke udjævnes inden for åbesskyttelseslinjen.

Kommunen sørger for, at varige vilkår bliver tinglyst på ejendommen ved udløbet af nedennævnte klagefrist med hjemmel i planlovens § 55 og naturbeskyttelsesloven § 66.

Ved eventuelle krav om kort over ansøgte forhold udført efter tinglysningens anvisning, skal ejer/ansøger levere dette.

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

Der ønskes opført et stuehus med 280 m<sup>2</sup> beboelse og en garage på 109 m<sup>2</sup>, heraf 32 m<sup>2</sup> erhverv til driften af landbruget. I alt ca. 389 m<sup>2</sup>.

Ydervæg udføres i mursten og tagbeklædning udføres i tagsten.

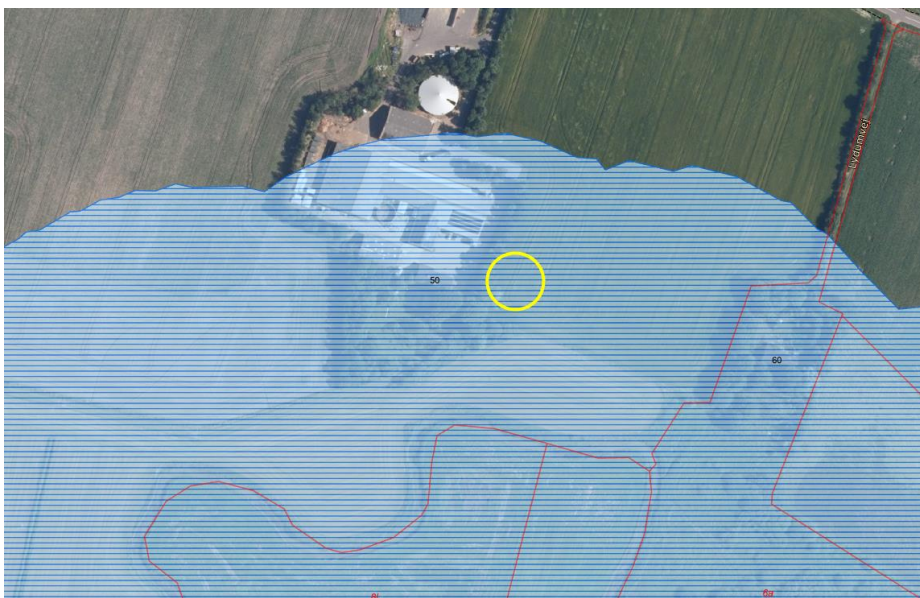
Der ønskes etableret en 220m grusvej og ny overkørsel fra stuehuset ud til Lydumvej. Vejens bredde vil være 3,5m.

### Vurdering og begrundelse efter naturbeskyttelsesloven og planloven

#### Sø- og Åbeskyttelseslinjer

Ifølge § 16 i naturbeskyttelsesloven må der ikke placeres bebyggelse mv. inden for en afstand på 150 m fra visse søer og vandløb. Bestemmelsens formål er at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke strider mod de nævnte formål i naturbeskyttelsesloven.



Gul cirkel: Projektareal. Blåskravet flade: Åbeskyttelseslinje. Rød linje: Matrikelskel.

Landbruget på ejendommen er ad åre blevet udvidet, så det nuværende stuehus ligger klemt inde mellem erhvervsbygninger. Det nuværende stuehus ligger meget tæt på staldbygning, værksted, gylletank m.m. Dette bevirker, at store køretøjer, der kører til og fra jeres virksomhed, kører meget tæt forbi jeres hoveddør til fare og gene for jer og de ansatte. I ønsker derfor at bygge nyt stuehus og garage væk fra jeres virksomhed, - dog stadig i tilknytning til virksomheden. Det er på grund af de øgede vandmængder ikke muligt at opføre det nye stuehus umiddelbart syd for det eksisterende stuehus i den eksisterende have.

Da det nye byggeri etableres i et terræn, der falder mod syd/sydøst, skal der terrænreguleres, hvor bygningerne placeres. Terrænreguleringen varierer, da det eksisterende terræn på projektarealet varierer. Der terrænreguleres med maksimalt 0,5 m.

Projektarealet er beliggende på agerjord. Stuehus og garage ønskes opført i tilknytning til eksisterende bebyggelse mod vest. Den nuværende bygningsmasse er omkranset af afskærmende beplantning. En del af

beplantningen mod øst fjernes, så den nye bebyggelse opfattes samhörørende med det eksisterende byggeri.

Der stilles vilkår om, at der etableres et nyt beplantningsbælte i en afstand af højst 5 m fra stuehusets østlige gavl for at afskærme byggeriet fra det omkringliggende landskab.

Der er ligeledes stillet vilkår om, at beplantningen umiddelbart syd for projektarealet skal bevares og vedligeholdes og hvis nødvendigt gentilplantes for at gøre bebyggelsen mindst mulig synlig fra åen.

Det er kommunen vurdering, at projektet ikke strider mod formålet, idet stuehuset og garagen opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Afskærmningen af bebyggelsen flyttes i forbindelse med det nye byggeri mod øst, så byggeriet bliver sløret og ikke fremstår markant i landskabet. Samlet vurderes det, at projektet ikke vil medføre væsentlige landskabelige eller biologiske konsekvenser i forhold til Lydum Å og den omkringliggende ådal.

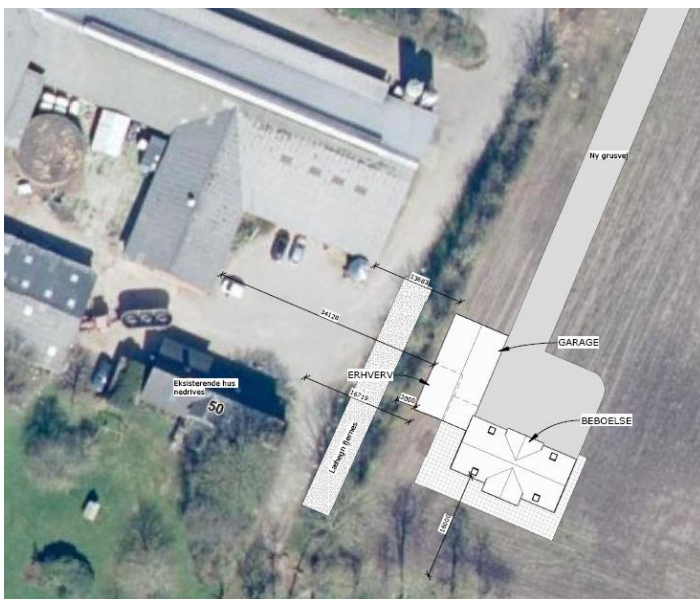
Der etableres en ny adgangsvej nord/nordøst for projektarealet. Da der ikke foretages terrænændringer i forbindelse med etablering af vejen, skal denne ikke vurderes i forhold til åbeskyttelseslinjen.

#### 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, særligt værdifulde landbrugsområder.

*Formålet med retningslinjerne er at bevare de værdifulde landskabers individuelle præg og kvaliteter for eftertiden. Særligt skal landskaberne friholdes for unødvendig bebyggelse, anlæg og beplantning, der kan forringe landskabernes karakter, variation og oplevelsesværdi.*



*Fremtidige forhold på adressen med det nye stuehus og garage/mandskabsbygning*



*Eksisterende forhold. Adressen ses omkranset af læhegn.*

Læhegn omgiver ejendommen til flere sider og landskabeligt opfattes de som en afgrænsning af ejendommen. Der ønskes opført et nyt stuehus umiddelbart øst for ejendommens østlige læhegn og samtidig fjernes en del af læhegnet.

Afstanden fra den nye garagebygning til de eksisterende og blivende bygninger på ejendommen opgives jf. vedlagte materiale til at være ca. 13,6 meter. Den afstand vurderes acceptabel ift. at sikre det nye byggeri kan tilpasses ejendommen. Placeringen vurderes tilpasset på ovenstående vilkår.

#### NATURA 2000 område og Bilag IV -arter

*Inden der kan træffes afgørelse om landzonetilladelse, skal der iht. Planhabitatbekendtgørelsen<sup>1</sup> § 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 Habitatdirektivets<sup>2</sup> bilag IV.*

#### *Natura 2000-områder:*

Det nærmeste Natura 2000-område fra projektområdet er N69 Ringkøbing fjord og Nymindestrømmen, udpeget til habitatområde H62 og fuglebeskyttelsesområde F43, beliggende ca. 4,8 km nordvest. På grund af afstanden hertil, samt mangel på naturmæssige forbindelser til området, vurderes der at habitatnaturtyper og arter på udpegningsgrundlaget for området ikke vil blive påvirket af byggeriet.

#### *Bilag IV-arter:*

Byggeriet ønskes opført på en mark i omdrift men tæt på Lydum Å og engene i ådalen. Arealet er et oplagt område for flagermus da der er gode fourageringsmuligheder. Der er ingen levesteder for flagermus på selve projektarealet men flagermus færdes eventuelt i området. Der vurderes dog at byggeriet ikke vil påvirke flagermus' brug af området væsentligt. Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen og planlovens landzonebestemmelser.

Ud fra situationsplanen skal der fældes noget af et læhegn. Mange arter af flagermus raster eller yngler i hulninger i træer (primært løvtræer). Der gøres opmærksom på at efter artsfredningsbekendtgørelsen § 6 stk. 2 og stk. 6<sup>3</sup>, må rovfugles og ugles rede-træer ikke fældes i perioden 1. februar – 31. august, hule træer og træer med spættehuller ikke fældes i perioden 1. november - 31. august, kolonirugende fugles træer må ikke fældes i perioden 1. februar – 31. juli samt at ørnes, sort storks og rød glentes træer må ikke fældes.

Kommunen har ikke kendskab til eller forventning om forekomst af andre bilag IV-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<sup>4</sup> § 29a og EU's Habitatdirektiv, samt forsætligt individdrab jf. § 10 i artfredningsbekendtgørelsen<sup>5</sup>. 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.

---

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

<sup>2</sup> Habitatdirektivet Rdir, 92/43

<sup>3</sup> Artfredningsbekendtgørelsen BKG nr. 521 af 25. marts 2021

<sup>4</sup> Naturbeskyttelsesloven LBKG nr. 927 af 28. juni 2024

<sup>5</sup> Artfredningsbekendtgørelsen BKG nr. 521 af 25. marts 2021

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.

Den samlede vurdering er, at der kan meddeles tilladelse og dispensation til det ansøgte. Det er en forudsætning, at ovenfor stillede vilkår overholdes.

### **Andre tilladelser**

Du skal være opmærksom på, at du først må gå i gang med det ansøgte, når du som minimum har modtaget en

- Byggetilladelse
- Tilladelse til overkørsel

Vi har modtaget din ansøgning om byggetilladelse. Der kan først meddeles byggetilladelse når klagefristen på landzonetilladelsen på de 4 uger er udløbet, og der ikke er indkommet klager. Din byggesag har sagsnr. GEO-2025-02116.

### **Øvrige oplysninger**

- Der er foretaget naboorientering, og der er ikke indkommet bemærkninger.

### **Tilladelse og dispensation gyldighed**

- Hvis der ikke bliver klaget, er tilladelsen gyldig når klagefristen udløber den 11. marts 2026, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside ([www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)).
- Dispensation fra naturbeskyttelsesloven er først gyldig, når endelig tinglysning har fundet sted.
- Hvis der bliver klaget over tilladelsen og dispensationen, skal sagen afgøres endeligt af Planklagenævnet og/eller Miljø- og Fødevareklagenævnet. Du må derfor ikke udnytte tilladelsen, medmindre Planklagenævnet og/eller Miljø- og Fødevareklagenævnet 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.
- Dispensationen bortfalder, hvis du ikke udnytter den inden 3 år fra i dag.

### **Lovgrundlag**

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning, jævnfør Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.

Dispensationen er givet efter lov om naturbeskyttelse § 65, stk. 1 jævnfør § 16 (lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse).

### **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

**Mads Burchardt Nielsen**

Byggesagsbehandler

**E** [mniq@varde.dk](mailto:mniq@varde.dk)

## Kopi

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø ([mail@sgav.dk](mailto:mail@sgav.dk)).  
Danmarks Naturfredningsforening Varde Afdeling v/Merete V. Hansen ([dnvarde-sager@dn.dk](mailto:dnvarde-sager@dn.dk)).  
Naturstyrelsen Blåvandshuk, Ålholtvej 1, 6840 Oksbøl ([blh@nst.dk](mailto:blh@nst.dk)).  
Dansk Ornitologisk Forening, Varde ([varde@dof.dk](mailto:varde@dof.dk)).  
Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V ([natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)).  
ARKVEST – Arkæologi Vestjylland, Lundvej 4, 6800 Varde ([post@arkvest.dk](mailto:post@arkvest.dk)).  
Landboretligt Udvalg, att. Jacob Carl ([jca@tellus.dk](mailto:jca@tellus.dk)).  
Landboretligt Udvalg, att.: Laila Kubel Madsen ([lkm@lrs.dk](mailto:lkm@lrs.dk)).  
Sagro, att.: Stine Bundgaard Pedersen ([sbp@sagro.dk](mailto:sbp@sagro.dk)).  
Friluftsrådet [lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.dk) og lokal til Varde [Varde@friluftsradet.dk](mailto:Varde@friluftsradet.dk)  
Danmarks Sportsfiskerforbund ([post@sportsfiskerforbundet.dk](mailto:post@sportsfiskerforbundet.dk)), ([vadehavet@sportsfiskerforbundet.dk](mailto:vadehavet@sportsfiskerforbundet.dk)).  
Dansk Forening for Rosport, Postboks 74, Skovalléen 38 A, 2880 Bagsværd ([dffr@roning.dk](mailto:dffr@roning.dk)).  
Dansk Kano og Kajak Forbund, Idrættens Hus, Brøndby Station, 2605 Brøndby ([miljoudvalg@kano-kajak.dk](mailto:miljoudvalg@kano-kajak.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.

Du klager via Klageportalen, som du finder på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Du logger på [www.naevneneshus.dk](http://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](mailto: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.

## **Dispensationen efter naturbeskyttelsesloven kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet**

### **Klagevejledning**

Dispensationen kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet af

- Adressaten for afgørelsen,
- Ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
- Offentlige myndigheder,
- En berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker,
- Lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- Landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø,
- Landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er annonceret på Varde Kommunes hjemmeside.

Du klager via Klageportalen, som ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk) - 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 betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Spørgsmål vedrørende gebyr rettes til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som du finder via Nævnenes Hus - [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

Miljø- og Fødevareklagenævnet 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, Naturcenteret, Bytoften 2, 6800 Varde eller på email til [vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk). Varde Kommune videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Afgørelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har således opsættende virkning, medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemmer andet.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er bekendtgjort af kommunen eller – i forbindelse med klage – af Miljø- og Fødevareklagenævnet.