



**Varde
Kommune**

Kim Kristensen
Karlsgårdevej 3
6800 Varde

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

Landzonetilladelse og dispensation til enfamiliehus på 138 m² beboelse i grundplan, 64 m² integreret udhus, 44 m² integreret carport, 16 m² integreret overdækket areal samt en fritliggende bygning indeholdende 35 m² uopvarmet udestue samt 24 m² integreret overdækket areal.

3. marts 2026

Birgit Kjær Nielsen

Direkte tlf.: 79947406

Adresse: Vesterbækvej 53, Sig, 6800 Varde
Matr.nr. 9e, Skamstrup By, Øse

Journalnr.: 9275746

Sagsnr.: GEO-2025-08908

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til enfamiliehus på 138 m² beboelse i grundplan, 64 m² integreret udhus, 44 m² integreret carport, 16 m² integreret overdækket areal samt en fritliggende bygning indeholdende 35 m² uopvarmet udestue samt 24 m² integreret overdækket areal.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Dispensation efter naturbeskyttelsesloven

Ejendommen ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring fortidsmindet med fredningsnr. 310462. Der gives derfor samtidig dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde



Gul cirkel: Projektareal. Lyserød flade: Fortidsmindebeskyttelseslinje. Rød linje: Matrikelskel.

Vilkår efter planloven og naturbeskyttelsesloven

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

- At udendørs belysning afskærmes og nedadrettes, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen for at undgå lysforurening af det åbne land.
- At for at sikre, at bygningen ikke fremstår som et oplyst element i landskabet, må der ikke opsættes belysning på/af facader. Nødvendig belysning ved døre og porte kan opsættes, men må ligeledes ikke oplyse selve bygningen.
- Al belysning, der kan ses fra dallandskabet, skal monteres med bevægelsessensor.
- At byggematerialer og tag har en mat overflade uden glans for at undgå genskin.
- At byggeriet opføres som angivet i det indsendte ansøgningsmateriale.
- At eventuel overskydende materiale ikke udjævnes inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen.
- At ArkVest – arkæologi Vestjylland kontaktes, inden byggeriet påbegyndes.

Kommunen sørger for, at vilkårene 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

Ejendommen er beliggende i landzone uden landbrugspligt.

Alle eksisterende bygninger på ejendommen er søgt nedrevet.

Der er ansøgt om opførelse af et nyt enfamiliehus på 138 m² beboelse, integreret udhus på 64 m², integreret carport på 44 m² samt integreret overdækninger på i alt 16 m².

Derudover ansøges om en fritliggende uopvarmet udestue på 35 m² med integreret overdækket areal på 24 m² - i alt 59 m².

Bebyggelsen opføres i træ med tagsten.

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 særligt værdifuldt landbrugsområde.

Ejendommen er beliggende i et område, der jf. kommuneplanen er udpeget som dallandskab. For dallandskaber gælder retningslinjer:

	GENERELT
19.1	Anvendelse af reflekterende materialer i det åbne land skal søges begrænset og om nødvendigt afskærmes.
19.2	Etablering af energiproducerende anlæg skal ske under hensyntagen til de landskabelige værdier og placeres, så oplevelsen af landskabet ikke påvirkes i væsentlig grad.
	DALLANDSKABER
19.4	Større sammenhængende dallandskaber skal beskyttes, bevares og styrkes som sammenhængende halvkulturlandskaber og friholdes for ny bebyggelse og anlæg. Der kan dog tillades mindre anlæg med rekreative formål.
19.5	Til- og ombygninger ved eksisterende ejendomme skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.

I nærværende sag beklædes facaden med cedertræ der patinerer naturligt, og taget beklædes med engoberede sorte/brune teglsten.

Det vurderes at det ønskede byggeri ikke reducerer landskabets kvaliteter eller oplevelsesværdien. Tilladelsen gives på ovenstående vilkår:

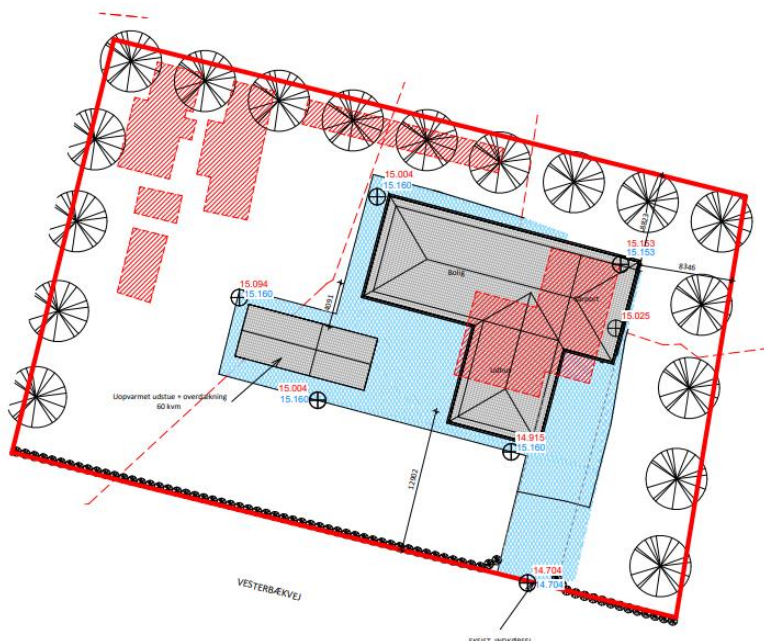
Vurdering og begrundelse efter naturbeskyttelsesloven

Fortidsmindebeskyttelseslinjen

Ifølge § 18 i naturbeskyttelsesloven må der ikke placeres bebyggelse med videre inden for 100 m fra fortidsminder. Bestemmelsens formål er at sikre fortidsminderne værdi som landskabselementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet, indsyn til og udsyn fra fortidsminderne skal sikres med bestemmelsen. Samtidig skal bestemmelsen sikre de arkæologiske lag i området omkring fortidsminderne, idet der ofte er særlig mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved de fredede fortidsminder.

Kommunen kan kun i særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelsen.

Varde Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra naturbeskyttelsesloven til opførelse af et enfamiliehus på ca. 138 m², integreret udhus på ca. 64 m², integreret carport på ca. 44 m² samt integrerede overdækninger på i alt ca. 16 m². Derudover søger der om opførelse af en fritliggende uopvarmet udestue på ca. 35 m² med integreret overdækket areal på 24 m² samt til etablering af flisebelægning omkring bebyggelsen.



Situationsplan fra ansøgningen

Der terrænreguleres inden for det blå område på situationsplanen herover. Der terrænreguleres med maks. 25 cm, hvor boligen placeres. Terrænreguleringen foretages for at sikre at overfladevand ledes væk fra boligen.

Projektarealet er beliggende inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen. Der er i dag et enfamiliehus og flere udhuse på ejendommen. Alle eksisterende bygninger på ejendommen nedrives.

Varde Kommune har haft sagen i høring ved ArkVest – Arkæologi Vestjylland. ArkVest udtaler blandt andet:

”Arkæologi Vestjylland har ingen indvendinger imod byggeriet, det nye hus bliver opført ca. samme sted hvor der tidligere har ligget en bygning, så området er formodentlig forstyrret. Der er ikke større risiko for at støde på velbevarede fortidsminder her, og vi ønsker ikke at foretage en forundersøgelse”.

Udsynet til og indsynet fra fortidsmindet ændres ikke i forbindelse med opførelse af byggeriet, idet den nye bebyggelse opføres, hvor der er eksisterende bebyggelse eller på et areal, hvor der i dag er opført bebyggelse mellem fortidsmindet og projektarealet. Fortidsmindets landskabelige værdi ændres således ikke i forbindelse med opførelse af det ansøgte. Det vurderes at eventuelle skjulte fortidsminder sandsynligvis allerede er forstyrret i forbindelse med tidligere udgravning til byggeri på arealet.

Det vurderes jævnfør ovenstående, at der foreligger særlige omstændigheder, som kan begrunde, at der kan meddeles den fornødne dispensation.

Natura 2000-områder:

Det nærmeste Natura 2000-område fra projektarealet er N88 Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde, beliggende ca. 235 m vest.

På grund af afstanden hertil vurderes der, at byggeriet ikke vil påvirke habitatnaturtyper og arter på udpegningsgrundlaget for området.

Bilag IV-arter:

Kommunen har ikke kendskab til eller forventning om forekomst af bilag IV-arter i eller nær det berørte projektområde. Derfor 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.

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. naturbeskyttelsesloven¹ § 29a og EU's Habitatdirektiv, samt forsætligt individdrab jf. § 10 i artfredningsbekendtgørelsen².

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.

¹ Naturbeskyttelsesloven LBKG nr. 927 af 28. juni 2024

² Artfredningsbekendtgørelsen BKG nr. 521 af 25. marts 2021

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen og planlovens landzonebestemmelser.

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

I skal være opmærksomme på, at I først må gå i gang med det ansøgte, når I har modtaget en byggetilladelse og ny spildevandstilladelse.

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-2025-08906.

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 **31. marts 2026**, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside (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 Fødevarerklagenævnet. I må derfor ikke udnytte tilladelsen, medmindre Planklagenævnet og/eller Miljø- og Fødevarerklagenævnet bestemmer andet.
- I får omgående besked, hvis der bliver klaget over afgørelsen.
- Tilladelsen bortfalder, hvis I ikke udnytter den inden 5 år fra i dag.
- Dispensationen bortfalder, hvis I 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. 2 jævnfør § 18 (lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse).



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

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø mail@sgav.dk
Danmarks Naturfredningsforening Varde Afdeling v/Merete V. Hansen (dnvarde-sager@dn.dk).
Naturstyrelsen Blåvandshuk, Ålholtvej 1, 6840 Oksbøl (blh@nst.dk).
Dansk Ornitologisk Forening, Varde (varde@dof.dk).
Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V (natur@dof.dk).
ARKVEST – Arkæologi Vestjylland, Lundvej 4, 6800 Varde (post@arkvest.dk).
Slots- og Kulturstyrelsen, center for kulturarv (cfk@slks.dk).
Landboretligt Udvalg, att. Jacob Carl (jca@tellus.dk).
Landboretligt Udvalg, att.: Laila Kubel Madsen (lkm@lrs.dk).
Sagro, att.: Stine Bundgaard Pedersen (sbp@sagro.dk).
Friluftsrådet lokalraad@friluftsradet.dk og lokal til Varde Varde@friluftsradet.dk
Danmarks Kulturarvs Forening (post@kulturarvsforening.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. I 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 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.

I klager via Klageportalen, som ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. I logger på www.borger.dk eller 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 I klager, skal I betale et gebyr. I betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Spørgsmål vedrørende gebyr rettes til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som du finder via Nævnenes Hus - 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 I ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Varde Kommune, Naturcenteret, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til vardekommune@varde.dk. Varde Kommune videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt jeres 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.