

Sand & Lundgaard Arkitektfirma ApS
Fælledvej 7A
7200 Grindsted
DK

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på 142 m² samt garage på 71 m², dertil kommer overdækninger på 35 m²

Denne Landzonetilladelse erstatter tidligere tilladelse af 17. marts 2026, pga. væsentlige projektændringer

Adresse: Galsthovej 20, Grindsted
Matr.nr. 1s, Sdr. Starup By, V. Starup

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til Opførelse af enfamiliehus. Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse. Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- Byggematerialer og tag skal fremstå i ikke-reflekterende materialer.
- Byggematerialer skal være i afdæmpet farver, ud over vinduer og døre som også tillades i hvid.
- Udendørs belysning skal afskærmes og nedadrettes, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen for at undgå lysforurening af det åbne land.
- Bygningen må ikke fremstå som et oplyst element i landskabet. Nødvendig belysning ved døre/indgange kan opsættes, men der må ikke opsættes belysning på/af facader, som oplyser selve bygningen.
- Al belysning, der kan ses fra dallandskabet, altså mod nord, skal monteres med bevægelsessensor.

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.

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 at bygge et enfamiliehus på 142 m² og en garage på 71 m². Materialerne ønskes til sort betontagsten, røde mursten og hvide træ/alu vinduer og døre.

Ejendommen ligger i overgangslandskab til dallandskab.

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,

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947223

4. august 2026

Søren Krog Madsen

Direkte tlf.: 79947223

Journalnr.: 9453106

Sagsnr.: GEO-2026-03758

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

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 overgangslandskab

Der vurderes det nye stuehus og garage placeres i umiddelbar nærhed som det eksisterende hus.

Det vurderes, at bebyggelsen er af underordnet betydning ift.

dallandskabet, da der er tale om byggeri, der erstatter det tidligere byggeri indenfor haven ved den tidligere ejendom samt ligger der øvrige bygninger mellem ejendommen og dallandskabet.

Der er eksisterende beplantning på grunden samt nær vandløbet, som hjælper for at skjule bebyggelsen fra dallandskabet.

Dette er på baggrund af retningslinjerne 19.1 og 19.9 i Kommuneplan 2025.

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.

Natura 2000-områder:

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.

Bilag IV-arter:

Kommunen har ikke kendskab til eller forventning om forekomst af beskyttede arter i eller nær det berørte projektområde så der 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. naturbeskyttelsesloven³ § 29a og EU's Habitatdirektiv, samt forsætligt individdrab jf. § 10 i artfredningsbekendtgørelsen⁴. 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.

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

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.maj 2021

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
- Nedrivningstilladelse
- Nedsivningstilladelse

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

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering i forbindelse med den første ansøgning, og der er ikke indkommet bemærkninger det reviderede projekt er vurderet til ikke at give øgede gener for naboer.

Tilladelsens gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 2. september, 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

Søren Krog Madsen

Byggesagsbehandler

E srem@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 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.