



**Varde
Kommune**

Hybel Syd A/S
6000 Kolding
DK

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947484

22. september 2026

Ane Volf

Direkte tlf.: 79947484

Journalnr.: 9478845

Sagsnr.: GEO-2026-04290

Landzonetilladelse og dispensation til stuehus på 191m² og 73m² integreret garage, samlet 264m²

Adresse: Tarpvej 211, Lunde, Nørre Nebel

Matr.nr. 1d, Tarp by, Lunde

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til opførelse af 191m² stuehus og 73m² integreret garage, samlet 264m².

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.



Gul ramme: Projektareal. Lyseblå skravering: Åbeskyttelseslinje. Rød linje: Matrikelskel. Sort linje: Ejerlavsskel.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

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 der ikke må opsættes belysning på eller af facader. Dog må der opsættes nødvendig belysning ved adgangsdør og port,
- At al udvendigt belysning, der kan ses fra dallandskabet, skal monteres med bevægelsessensor,
- At byggematerialer og tag har en mat overflade uden glans for at undgå genskin, glansværdien må være maksimalt 10,
- At eventuel overskydende jord ikke udjævnes inden for åbneskyttelseslinjen,
- At der ikke sker oplag af materialer inden for åbneskyttelseslinjen.

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

Der er ansøgt om at opføre et nyt stuehus på landbrugsejendommen Tarp Byvej 211, Lunde. Den eksisterende bebyggelse (stuehus og driftsbygninger) vil blive nedrevet. Stuehuset placeres lige nord for den eksisterende bebyggelse og ligger delvist oveni tidligere stald.

Stuehuset opføres med facadebeklædning af røde teglsten og sort engoberede tagsten med en glansværdi på 7.

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, særligt værdifuldt landbrugslandskab. Derudover ligger ejendommen indenfor åbneskyttelseslinjen, se nedenfor.

Det ansøgte erstatter eksisterende bebyggelse på ejendommen, og bliver delvist placeret, hvor der i dag ligger en staldbygning. Der inddrages derfor ikke yderligere landbrugsareal. Med de ovenfor stillede vilkår vurderes at bebyggelsen ikke reducerer landskabets kvaliteter eller oplevelsesværdien af dallandskabet.

Vurdering og begrundelse efter naturbeskyttelsesloven

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. Det ansøgte erstatter eksisterende bebyggelse på ejendommen, og bliver delvist placeret, hvor der i dag ligger en staldbygning. Projektarealet er beliggende i en afstand af ca. 110 m fra Lydum Å og udenfor den egentlige ådal. For at bebyggelsen bliver mindst synlig i landskabet er der stillet vilkår om, at der ikke må opsættes belysning på eller af facader, at al udvendig belysning, der kan ses fra dallandskabet, skal monteres med bevægelsessensor, samt at byggematerialer og tag har en mat overflade uden glans for at undgå genskin.

Det vurderes jf. ovenstående, at det ansøgte ikke vil medføre væsentlige landskabelige eller biologiske konsekvenser i forhold til Lydum Å og dens omgivelser.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Inden der kan træffes afgørelse om landzonetilladelse, skal der iht. Planhabitatbekendtgørelsen, Administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, BKG nr. 1383 af 26. november 2016 §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, Rdir, 92/43 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 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.

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, LBKG nr. 927 af 28. juni 2024 § 29a og EU's Habitatdirektiv, samt forsætligt individdrab jf. § 10 i artfredningsbekendtgørelsen, LBKG nr. 927 af 28. juni 2024. 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 Varde Kommunes Naturcenter samt Styrelsen for Grøn Arealforvaltning og Vandmiljø (SGAV).

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

Den samlede vurdering er derfor, 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
- 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-2026-04291.

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering ved brev af den 16. juni 2026, og der er ikke indkommet bemærkninger.

Tilladelse og dispensation gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget, er tilladelsen gyldig når klagefristen udløber **den 20. oktober 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. 1, jævnfør § 16 (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

Ane Volf

Ingeniør

E anvo@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).

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@friluftstraadet.dk og lokal til Varde Varde@friluftstraadet.dk.

Danmarks Sportsfiskerforbund (post@sportsfiskerforbundet.dk), (vadehavet@sportsfiskerforbundet.dk).

Dansk Forening for Rosport, Postboks 74, Skovalléen 38 A, 2880 Bagsværd (dffr@roning.dk).

Dansk Kano og Kajak Forbund, Idrættens Hus, Brøndby Station, 2605 Brøndby (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.

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.