



**Varde
Kommune**

Albert Hedegård Christiansen
Rønnevænget 41
6870 Ølgod

Teknik og Miljø
Bytoften 2, 6800 Varde

Landzonetilladelse til opførelse af garage på 112 m² samt integreret overdækning på 16 m²

Adresse: Skonagervej 7, Næsbjerg, 6800 Varde
Matr.nr. 3m Skonager By, Næsbjerg

Afgørelse

Varde Kommune meddeler landzonetilladelse til opførelse af garage på 112 m² samt integreret overdækning på 16 m². Garagen placeres ca. 9,5 meter fra eksisterende fritliggende enfamiliehus.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At byggematerialer og tag har en mat overflade uden glans for at undgå genskin.
- At udendørs belysning afskærmes, nedadrettes og vinkles på en sådan måde at man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen. Dette er for at undgå lysforurening af det åbne land.
- At bygningen ikke må fremstå som et oplyst element i landskabet. Nødvendig belysning ved døre og porte kan opsættes, men der må ikke opsættes belysning på/af facader, som oplyser selve bygningen.
- At al belysning, der kan ses fra kyst- og dallandskaber, 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.

01. oktober 2026

Malene Kristiansen
Direkte tlf.: 79946509

Journalnr.: 9483834
Sagsnr.: GEO-2026-05637

Postadresse:
Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde

Redegørelse for sagen

Ejendommen er beliggende i landzone og er landbrugspligtig.

Der er søgt om opførelse af garage på 112 m² samt integreret overdækning på 16 m².

Garagen placeres ca. 9,5 meter nordøst for eksisterende fritliggende enfamiliehus og opføres med facader af træbeklædning og sort tag.

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 overgang mellem dallandskab og overgangslandskab, og indenfor særligt værdifulde landskabsområder.

Overgangslandskaber er områder, hvor det kan være nødvendigt at stille særlige vilkår ved etablering eller ændring af bygninger, anlæg eller beplantning. På baggrund af en konkret vurdering kan der fastsættes vilkår, hvis det vurderes, at ny udvikling vil få negative konsekvenser for den fremtidige oplevelse af dal- og kystlandskaberne.

I den konkrete sag placeres det nye byggeri ca. 10 meter nordøst for stuehuset og den eksisterende garage. Byggeriets areal og højde overstiger ikke de eksisterende bygninger. Byggeriet opføres med træbeklædning og sort tag.

Placeringen bag de eksisterende bygninger vurderes at bidrage til at reducere den visuelle påvirkning af dallandskabet umiddelbart mod sydvest. Byggeriet udgør en sekundær bebyggelse, som visuelt skal underordne sig de eksisterende forhold, og træbeklædningen understøtter denne vurdering. Sammenholdt med, at det nye byggeri placeres i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse, vurderes det samlet set, at byggeriet er tilpasset omgivelserne. For at undgå lysforurening mod dallandskabet stilles vilkår om begrænsning af udvendig belysning.

Natura 2000

Den nye bygning er placeret øst for det eksisterende hus. Huset ligger således imellem garagen og den beskyttede eng mod vest. Den nye bygning medfører dermed ingen tilstandsændring i det beskyttede område.

Ind på grunden er der ingen Natura 2000-område. Det nærmeste habitatområde er H77 Nørholm Hede, Nørholm skov og Varde Å øst for Varde, som ligger 160 meter nordvest for matriklen. Den nærmeste habitatnaturtype er et surt overdrev 400 m fra matriklen. Eftersom påvirkningen af byggeriet er lokal og begrænset til selve matriklen, kan der godt afvises en væsentlig påvirkning af de arter og naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for habitatområdet.

Bygningen placeres 4 meter fra skel, hvorfor der ikke er behov for en rydning af træer, og som potentielt kan være levested for flagermus.

Det øvrige areal er have, som ikke er egnet som yngle- eller rastested for padder.

Bilag IV-arten odder vurderes til at færdes langs Skonager Lilleå, som ligger langs matrikelgrænsen. Odder lever i tilknytning til vådområder. Yngleområderne forudsætter uforstyrrelse, herunder fravær af menneskelig aktivitet. Det kan være moser, rørskov eller krat, hvor der er mulighed for en grav. Rasteområderne er mere diffuse end yngleområderne, men er især i tilknytning til søer og vandløb. Der vurderes, at odder ikke anvender området, hvor der skal bygges på grund af dens placering tæt på en beboelsesejendom.

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 Varde Kommunes Naturcenter samt Styrelsen for Grøn Arealforvaltning og Vandmiljø (SGAV).

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.

Andre tilladelser

I skal være opmærksomme på, at I først må gå i gang med det ansøgte, når I har modtaget en

- Byggetilladelse

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-2026-04862.

Øvrige oplysninger

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

¹ Naturbeskyttelsesloven LBKG nr. 927 af 28. juni 2024

² Artfredningsbekendtgørelsen BKG nr. 521 af 25. marts 2021

- Der er foretaget høring ved Evida, da ejendommen ligger indenfor høringszonen for Esbjerg-Ølgod naturgasledning. Evida har ingen bemærkninger.

Tilladelsens gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den **29. oktober 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 kontakte mig.

Med venlig hilsen

Malene Kristiansen

Byggesagsbehandler

E mkrx@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.

Du klager via Klageportalen, som du finder på www.naevneneshus.dk. Du logger på 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. 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.