



Byggeri & Teknik I/S  
Birk Centerpark 24  
7400 Herning

[rup@byggeri-teknik.dk](mailto:rup@byggeri-teknik.dk)

**Teknik og Miljø**

Bytoften 2, 6800 Varde

79947406

**Landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus på 271 m<sup>2</sup> beboelse samt integreret garage på 98 m<sup>2</sup>. Eksisterende stuehus ændres til medhjælperbolig.**

09-04-2021

Adresse: Hedevangvej 6, 6800 Varde  
Matr.nr. 1a, Bilstoft by, Næsbjerg

**Birgit Kjær Nielsen**

Direkte tlf.: 79947406

Varde Kommune modtog den 3. december 2020 jeres ansøgning om landzonetilladelse.

**Journalnr.:** 40371/21

**Sagsnr.:** 20/13732

**Afgørelse**

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus på 271 m<sup>2</sup> beboelse og 98 m<sup>2</sup> integreret garage. Eksisterende stuehus ændres til medhjælperbolig

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.

Der henvises til nedenstående vilkår.

**Vilkår**

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At det ansøgte udføres som vist i ansøgningsmaterialet,
- At det nuværende stuehus ændres til medhjælperbolig,
- At medhjælperboligen ikke kan udstykkes til en selvstændig ejendom,
- At der ikke indenfor åbeskyttelseslinen etableres hæk, træer, hævet terrasseanlæg m.m. samt drivhus m.m.,
- At eksisterende adgang til nuværende stuehus – efterfølgende medhjælperbolig – fjernes i forbindelse med etablering af den nye adgang til både medhjælperboligen og til det nye stuehus,
- At alle materialer skal være ikke-reflekterende og holdes i afdæmpede mørke farver. Hvis der benyttes en mørk fuger vurderes det, at stenen B430 Bison fra Strøjer kan godkendes, da fugen visuelt fremstår som en forholdsvis stor procentdel af facaden,

**Postadresse:**

Varde Kommune  
Bytoften 2, 6800 Varde



09-04-2021

- At der må ikke opsættes belysning på/af facader mod dallandskabet for at sikre, at bygningen ikke fremstår som et oplyst element i landskabet. Det vil sige på byggeriets sydlige og vestlige facade,
- At der må ikke etableres belysning langs den nye indkørsel samt i havearealer mv. mod dallandskabet, da det vil kunne påvirke oplevelsen af landskabet negativt,
- At al øvrig belysning (dvs. bag huset mod nord) skal være nedadrettet og afskærmet, så belysningen ikke kan ses fra omgivelserne,
- At der skal placeres minimum 2 mindre grupper af træer (min. 3-5 træer pr. gruppe) i form af afskærmende træbeplantning bestående af hjemmehørende arter foran huset mod dallandskabet (dvs. sydsydvest for huset og sydøst for huset) for at mindske den visuelle påvirkning af landskabet, da den samlede bebyggelse ellers ikke vil fremstå som en sammenhængende bebyggelse,
- At de træer, der skal plantes, skal være træer, der i udvokset størrelse som minimum opnår samme højde som huset, da de ellers ikke vil have nogen form for visuel effekt,
- At de plantede træer skal have en reel mulighed for at blive store, og de skal plejes og udskiftes, hvis de går ud.

**Journalnr.:** 40371/21  
**Sagsnr.:** 20/13732  
**Ref.:** Birgit Kjær Nielsen

Side 2 / 8

### Redegørelse for sagen

Ejendommen er beliggende i landzone og er en landbrugsejendom.

Ejendommen består i dag af et stuehus, maskinhuse, staldbygninger og gyllebeholdere.

Der søges om opførelse af nyt stuehus på 271 m<sup>2</sup> beboelse og 98 m<sup>2</sup> integreret garage.

Nuværende stuehus skal fremover anvendes til medhjælperbolig.

Det nye stuehus og garagen opføres i mursten med tegltag.

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.



09-04-2021

### Vurdering og begrundelse efter planloven

Efter planlovens § 35 stk. 1 (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) 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 overgangslandskab og Grønt Danmarkskort. Bebyggelsen er placeret uden for åbeskyttelseslinjen.

### Åbeskyttelseslinjen

Der er i ansøgningsmaterialet ikke indtegnet haveanlæg. Ejer og ansøger er den 4. februar 2021 blevet gjort opmærksom på, at etablering af haveanlæg inden for åbeskyttelseslinjen vil kræve en dispensation. Kommunen har ikke taget stilling til, hvorvidt kommunen er indstillet på at meddele dispensation til haveanlæg inden for åbeskyttelseslinjen, men det kan oplyses, at der som udgangspunkt ikke gives dispensation til eksempelvis plantning af hæk eller træer, opførelse af drivhus/orangeri, hævet terrasseanlæg m.m.

### Grønt Danmarkskort

Anlægsarealet indgår i kommuneplanens udpegning af Grønt Danmarkskort som areal med status som Potentiel natur/Potentiel økologisk forbindelse. På sådanne arealer kan der ifølge kommuneplanens retningslinje 20.6 ikke forventes tilladelse til byggeri, anlæg og andre projekter, der ikke er forenelige med naturbeskyttelsesinteresserne. Det vurderes, at hensynet til intentionerne med Grønt Danmarkskort er tilgodeset i tilstrækkelig grad ved at flytte byggeriet nærmere på de eksisterende bygninger end oprindeligt ansøgt. Herved undgås, at byggeriet kommer på tværs af en potentiel økologisk forbindelse.

### Landskab

Huset ønskes placeret i overgangslandskabet lige på grænsen til dallandskabet, som er udpeget i kommuneplanen. 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 blive stillet vilkår, hvis det vurderes, at ny udvikling får negative konsekvenser for den fremtidige landskabsoplevelse i dal- og kystlandskaber.

Ifølge kommuneplanen skal nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra dal- eller kystlandskaber, tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.

**Journalnr.:** 40371/21  
**Sagsnr.:** 20/13732  
**Ref.:** Birgit Kjær Nielsen

Side 3 / 8



09-04-2021

Stuehuset ønskes placeret på toppen af bakken ca. i kote 24 ovenfor dallandskabet, hvor det laveste punkt ligger ca. i kote 11,5. Stuehuset vil derfor være meget synligt fra dallandskabet særligt fra syd og sydøst, hvor der ikke er beplantning. Det er derfor vigtigt, at bebyggelsen tilpasses landskabet både i forhold til placering og materialer.

**Journalnr.:** 40371/21  
**Sagsnr.:** 20/13732  
**Ref.:** Birgit Kjær Nielsen

Side 4 / 8

Det vurderes, at der vil være behov for placering af grupper af afskærmende træbeplantning bestående af hjemmehørende arter foran huset mod dallandskabet for at mindske den visuelle påvirkning af landskabet, da den samlede bebyggelse ellers ikke vil fremstå som en sammenhængende bebyggelse. Der stilles vilkår om min. 2 mindre grupper af træer (3-5 træer pr. gruppe) placeret, så de afskærmer for bebyggelsen mod dallandskabet, dvs. sydsydvest for huset og sydøst for huset.

For at mindske påvirkningen af dallandskabet stilles der vilkår om, at der ikke må opsættes belysning på/af facader mod dallandskabet for at sikre, at bygningen ikke fremstår som et oplyst element i landskabet. Alle materialer skal være ikke-reflekterende og holdes i afdæmpede mørke farver.

Endvidere stilles der vilkår om, at der ikke må etableres belysning langs den nye indkørsel samt i havearealer mv. mod dallandskabet, da det vil kunne påvirke oplevelsen af landskabet negativt.

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.



09-04-2021

**Journalnr.:** 40371/21  
**Sagsnr.:** 20/13732  
**Ref.:** Birgit Kjær Nielsen

Side 5 / 8

### Andre tilladelser

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

- Byggetilladelse
- Nedsivningstilladelse
- Tilladelse til jordvarme

Der er meddelt tilladelse til ny vejadgang fra Vej og Park.

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. 20/13732.

### Øvrige oplysninger

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

### Tilladelsens gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber **den 7. maj 2021**, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside ([www.vardekommune.dk](http://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. nr. 1157 af 1. juli 2020.



09-04-2021

**Journalnr.:** 40371/21  
**Sagsnr.:** 20/13732  
**Ref.:** Birgit Kjær Nielsen

Side 6 / 8

### **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](mailto:bikn@varde.dk)

**Bilag**

Oversigtskort 1:10.000

**Kopi**

Erhvervsstyrelsen [erst@erst.dk](mailto:erst@erst.dk)

ARKVEST – Arkæologi Vestjylland, Lundvej 4, 6800 Varde [post@arkvest.dk](mailto:post@arkvest.dk)

Danmarks Naturfredningsforening Varde afdelingen, v/ Merete V. Hansen, Frøstrupvej 200, 6830 Nr. Nebel [dnvarde-sager@dn.dk](mailto:dnvarde-sager@dn.dk)

Ejer Dan Pedersen - [Dansp87@hotmail.com](mailto:Dansp87@hotmail.com)

## **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](http://www.naevneneshus.dk). I logger på [www.naevneneshus.dk](http://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](mailto: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.