

Sag nr. 13/16751  
Dok. nr. 117067-14

NOTAT

Ansøgning om opførelse af nyt fritliggende beboelse i det åbne land

### Sagsfremstilling

Det eksisterende stuehus beliggende på, Møgelbjergvej 11 - matrikel nummer 3 c, Næsbjerg By, Næsbjerg - er nedrevet i forbindelse med realiseringen af vindmøllerne ved Ulvemose/bækhede Plantage. Derfor har ejer ansøgt om opførelse af et nyt stuehus på matrikel nummer 4 i, Årre By, Årre der sammen med matrikelnummer 3c, Næsbjerg By, Næsbjerg udgør ejendommen Mølbjergvej 11, 6800 Varde

Begge matrikler ligger inden for bufferzonen for den enkelte vindmølle, og derudover er matrikel nummer 4 i, Årre By, Årre omfattet af kommuneplanbestemmelser, se bilag 1 til 4. Bufferzonen skal sikre, at der ikke opstår konflikt mellem støj fra vindmølleområdet og støjfølsomt anvendelse som for eksempel beboelsesboliger.

Der har ikke været tilmeldt beboelse på Møgelbjergvej 11 siden 1999, og derfor skal ansøgningen om et nyt stuehus behandles som nyopførelse, da det fremgår af Natur og Miljøklagenævnets praksis, at hvis en bygning har været forladt i længere tid og ikke repræsenterer nogen værdi af betydning skal en ansøgning behandles som opførelse af ny bebyggelse.

Det bemærkes, at ansøger også ejer Møgelbjergvej 5, hvor ansøger bor. Siden 2000 har de to landbrugsejendomme været ejet i fællesskab og har en samlet størrelse på 65,3 ha.

Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri i forbindelse med en landbrugsejendom kræver kun en landzonetilladelse i forhold til beliggenhed og udformning, når det ansøgte byggeri ikke er i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse.

### Forvaltningens vurdering

Ifølge landbrugslovens § 9, stk. 1 *"skal en landbrugsejendom holdes forsynet med en passende beboelsesbygning, medmindre ejendommen ejes sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning"*.

Da der ikke har været registreret beboelse på ejendommen Møgelbjerg 11 siden 1999, har forvaltningen rettet telefonisk henvendelse til Naturerhvervstyrelsen og forespurgt, om der fra deres side vil blive stillet krav om, at der skal opføres en ny bolig til landbrugsejendommen. Naturerhvervstyrelsen har oplyst, at da der er tale om 1 ejer til 2 ejendomme, har ejeren opfyldt bopælspligten gennem ejendommen Møgelbjerg 5 i henhold til landbrugsloven., og vil på den baggrund ikke påbyde ejeren af ejendommen, at opføre ny beboelse på Møgelbjerg 11, når bopælspligten kan opfyldes gennem ejendommen Møgelbjergvej 5. Ejendommen skal dog ændre status til en landbrugsejendom uden beboelse.

Landzoneafgørelsen træffes derfor på grundlag af planlægningsmæssige og landskabsmæssige hensyn, herunder at forebygge forurening og støjulemper.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte strider imod kommuneplanretningslinjer 29.1, 19.4, 20.2 og 20.6, idet matriklen til den ansøgte placering er beliggende indenfor et støjbelastet areal fra et vindmølleområde, i et bevaringsværdigt landskab (dallandskab), der ellers er ubebygget på lokaliteten, og indenfor et udpeget naturområde, hvor den ansøgte placering vil være i direkte tilknytning til værdifulde naturlokaliteter og midt i en væsentlig spredningskorridor. På den baggrund anbefaler forvaltningen meddelt afslag til opførelse af nyt stuehus på matrikel nr. 4i, Årre By, Årre.

Det følger af kommuneplan 2013 (hovedstruktur) Tema 29 Støjgener og VVM-pligtige anlæg, at *"støjbelastende arealer i landzone ikke må udlægges til støjfølsom anvendelse."* *"Støjkonsekvensområderne afgrænses i forhold til støjfølsom arealanvendelse med udgangspunkt i de bekendtgørelser og vejledninger, der gælder for de forskellige støjaktiviteter"*.

Varde Kommune har udlagt vindmølleområder i kommuneplanen, og der er udlagt en 600 meter bufferzone rundt om alle vindmølleområder jf. vindmølleloven § 2 stk. 3. Bufferzonen skal sikre, at der ikke opstår konflikter mellem støj fra vindmølleområdet og støjfølsom anvendelse, som beboelsesboliger henhører under, uanset hvor der i fremtiden kan blive lokaliseret vindmøller indenfor vindmølleområdet.

Hele matriklen, som stuehuset ønskes opført på, er beliggende indenfor 600 meter bufferzone for Ulvemose/Bækhede vindmølleområde, og en landzonetilladelse til beboelse vil derfor ikke være i overensstemmelse med kommuneplanretningslinje 29.1. Se bilag 2.

Endvidere er hele matriklen beliggende i dallandskab, se bilag 2. Dallandskab er et bevaringsværdigt landskab, og det følger af Kommuneplan 2013, Tema 19, Landskab at *" 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."* En landzonetilladelse til etablering af et nyt stuehus i et ellers ubebygget område vil derfor ikke være i overensstemmelse med kommuneplanretningslinje 19.4, se bilag 3.

Endelig er matriklen beliggende centralt i et område, der i kommuneplanen er udpeget som naturområde, se bilag 3. Naturområderne er områder med væsentlig naturmæssig betydning, og det følger af Kommuneplan 2013, Tema 20, Naturområder, at *"Naturområderne skal sikre de naturmæssige interesser, herunder dyrs og planter mulighed for spredning mellem enkeltlokaliteterne."* og at *"Inden for naturområderne kan der ikke forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til byggeri, anlæg og andre projekter, der ikke er forenelige med beskyttelsesinteresserne for naturområderne. Undtaget er bebyggelse, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugsejendom"*. Etablering af et nyt stuehus i et ellers ubebygget område og placeret centralt i naturområdet i direkte tilknytning til værdifulde naturlokaliteter og midt i en væsentlig spredningskorridor vil derfor ikke være i overensstemmelse med kommuneplanretningslinje 20.2 og 20.6, se bilag 4.

På baggrund af ovenstående, har det ikke været muligt for forvaltningen, at udpege en alternativ placering for opførelse af ny beboelse inden for de 2 matrikler som hører ind under ejendommen Møgelbjergvej 11.

Sagen er ikke vurderet efter lov om naturbeskyttelse, fordi det fornødne grundlag for at meddele afslag allerede er til stede i henhold til planloven.

**Sundhedskonsekvenser** - Ingen.

**Retsgrundlag**

Lov om planlægning (Planloven) lovebekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013, henholdsvis § 35, stk. 1 og § 36, stk.1, nr.3. og Landbrugsloven – Bekendtgørelse af lov om landbrugsejendomme, LBK nr. 616 af 1. juni 2010

**Høring** - Ingen.

**Anbefaling**

At der meddeles afslag til det ansøgte.