



LILJE-HUSET A/S  
C F Tietgens Boulevard 32  
5220 Odense SØ

**Teknik og Miljø**

Bytoften 2, 6800 Varde

79947484

**Landzonetilladelse til opførelse af 80m<sup>2</sup> fritidshus**

16-11-2021

Adresse: Tane Hedevej 49, 6857 Blåvand

Matr.nr. 25 i, Ho by, Ho

Varde Kommune modtog den 28. april 2021 jeres ansøgning om landzonetilladelse.

**Ane Volf**

Direkte tlf.: 79947484

**Afgørelse**

**Journalnr.:** 149491/21

**Sagsnr.:** 21/4964

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag landzonetilladelse til opførelse af 80m<sup>2</sup> fritidshus.

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 der maksimalt må opsættes én udvendig lampe. Lampen må ikke oplyse husets facade og lyset skal være nedadrettet
- At husets ydre bygningsdele er i mørke og afdæmpede farver
- At der ikke anvendes reflekterende materialer
- At arealerne omkring sommerhuset skal henligge som naturgrund uden haveanlæg eller lignende.
- At eksisterende fritidsbolig og udhus nedrives
- At der ikke må opføres yderligere bebyggelse, herunder overdækninger eller sekundære bygninger uden landzonetilladelse

**Redegørelse for sagen**

Ejendommen ligger lige uden for sommerhusområdet i Ho. Der er et mindre fritliggende fritidshus og et fritliggende udhus på ejendommen.

Der er søgt om at opføre et 80m<sup>2</sup> fritidshus med samme placering som det eksisterende fritidshus, der nedrives. Det nye hus opføres med facader i træ og med cementtagsten.

**Postadresse:**

Varde Kommune  
Bytoften 2, 6800 Varde



16-11-2021

**Journalnr.:** 149491/21

**Sagsnr.:** 21/4964

**Ref.:** Ane Volf

Side 2 / 6

### **Vurdering og begrundelse efter planloven**

Efter planlovens § 35 stk. 1 (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) 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 Grønt Danmarkskort og bevaringsværdigt kystlandskab. Ejendommen ligger også indenfor kystnærhedszonen.

Det er vurderet, at placeringen i området på den anden side af vejen i forhold til det eksisterende sommerhusområde medfører, at sommerhuset ikke fremtræder som en reel del af sommerhusområdet, men som et enkeltstående hus placeret i et naturområde.

Placeringen er i udpegning af Grønt Danmarkskort inden for kategorien eksisterende natur. 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. Da der er tale om erstatningsbyggeri med en begrænset udvidelse af etagearealet og med samme placering som eksisterende bebyggelse er det vurderet, at hensynet til intentionerne med Grønt Danmarkskort er tilgodeset. Det indgår i denne vurdering, at byggeriet på ejendommen samles til én bygning, og at arealerne omkring sommerhuset fremover skal henligge som naturgrund uden haveanlæg eller lignende.

Det er vurderet, at med de stillede vilkår om afdæmpede farver og begrænset belysning vil det nye fritidshus ikke påvirke kystlandskabet eller oplevelsen af kystnærhedszonen negativt. Huset ligger helt i udkanten af udpegningen og ikke er synligt fra de omkringliggende områder.

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

### **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



16-11-2021

uger er udløbet, og der ikke er indkommet klager. Jeres byggesag har sagsnr. 21/4367.

**Journalnr.:** 149491/21

**Sagsnr.:** 21/4964

**Ref.:** Ane Volf

### Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering, og der er indkommet bemærkninger omkring anvendelse og vedligeholdelse af vejen dels i forbindelse med byggeriet og dels som adgangsvej til fritidshuset.

Vejen er en privat fællesvej og det er et privatretligt anliggende. Vejvedligeholdelse af private fællesveje reguleres i Privatvejsloven. Vi finder ikke, at bemærkningen er til hinder for at meddele landzonetilladelse til projektet.

- 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.

Side 3 / 6

### Tilladelse og dispensation gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber **den 14. december 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 afgørelsen.
- 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.

Dispensationen er givet efter lov om naturbeskyttelse § 65, stk. 2, jævnfør § 3 (lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 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

**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)

## **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. 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](mailto: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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). I logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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](http://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](mailto: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.