



BHKG ApS
Homarken 17
6857 Blåvand

Sendt til e-boks og email

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

7994 6800

Håndhævelse af vilkår i zonetilladelse – matr.nr. 19b, Ho By, Ho.

28-02-2022

Varde Kommune har modtaget en henvendelse om overtrædelse af vilkår i zonetilladelse efter den tidligere by- og landzonelov (i dag planlovens § 35), tinglyst 5. februar 1988 og 15. august 1989 på ejendommen matr.nr. 19b, Ho By, Ho. De to zonetilladelser giver mulighed for henholdsvis at etablere og udvide en sø (den nuværende). BHKG ApS er noteret som ejer af ejendommen.

Mette E. Lauridsen

Direkte tlf.: 7994 7727

Journalnr.: 177687/19

Sagsnr.: 19/13435

Afgørelse

Varde Kommune håndhæver ikke vilkårene i zonetilladelserne tinglyst hhv. 5. feb. 1988 og 15. aug. 1989 på matr.nr. 19b, Ho By, Ho.

Afgørelsen er truffet i henhold planlovens § 51, stk. 1 og 3, hvorefter kommunen som tilsynsmyndighed påser overholdelse af planloven, herunder tilsidesættelse af vilkår i tilladelser, og skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning.

Sagens baggrund

I henvendelsen til Varde Kommune anføres, at udsynet skal genoprettes, hvilket er vigtigt og meningen med de tinglyste servitutter.

De relevante vilkår om udsynet i de pågældende zonetilladelser lyder således:

- "at en evt. beplantning udføres således at udsynet fra Skallingvej mod øst ikke hindres," (5. februar 1988)
- "eventuel beplantning består af egnskarakteristiske (hjemmehørende) arter, og udføres således, at udsynet fra Skallingen mod øst ikke hindres," (15. august 1989)

Varde Kommune har sendt sagen i høring hos lodsejer, og i det indkomne høringssvar anføres bl.a.:

"BHKG ApS har været kun været ejere at arealet siden 2015 og der har ikke været foretaget ændringer i beplantningen i denne periode samt ændret plejeadfærd af de selvsåede arter ved søen. Vores rådgivere har også gennemgået de "historiske kort" og det fremgår tydelig at området er præget af selvsåede arter, hvor der nogle gange har lidt mere og nogle gange lidt mindre. Måske skyldes det at "foto" på de historiske kort er foretaget på forskellige årstider.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde



28-02-2022

Journalnr.: 177687/19
Sagsnr.: 19/13435
Ref.: Mette E. Lauridsen

Side 2 / 6

Tidligere ejer har også fjernet en del træer omkring 2011 tættest mod ejendommen på matriklen.

Kort sagt er vores rådgivere, BHGK`s ejere og undertegnet ganske uforstående over anmelders påstand om en mulig overtrædelse og vil stille rigtigt mange arealejere overfor næsten umulige opgaver med selvsåede arter”.

Herefter blev håndhævelsessagen, herunder stillingtagen til hvorvidt der foreligger et ulovligt forhold, udsat, idet den igangværende lokalplanlægning blev vurderet at kunne fastlægge bestemmelser af betydning for spørgsmålet om mulig overtrædelse af vilkår i landzonetilladelsen og dermed håndhævelsessagens videre forløb, jf. håndhævelsesvejledningen (9392/2007), hvoraf det bl.a. fremgår: *”Hvis ejer/bruger under behandlingen af en håndhævelsessag ønsker retlig lovliggørelse, ved fx at søge dispensation, skal tilsynsmyndigheden tage stilling til ansøgningen efter de gældende regler og procedurer herom. Håndhævelsessagen udsættes, indtil tilsynsmyndigheden har vurderet, om der er grundlag for at dispensere”.*

I oktober 2021 er lokalplan 08.01.L03 vedtaget. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af hotelbyggeri på bl.a. matr.nr. 19b, Ho By, Ho. I lokalplanen, der overfører området til byzone, er der bl.a. bestemmelser om udsigtskiler (8.4.1) og beplantningen inden for disse (8.3.1) samt afgravning af søens kanter (8.5.4). Sidstnævnte er – samtidig med krav om tørpumpning af søen og fjernelse af fisk - også stillet som ibrugtagningsbetingelse (10.1)

Der er ikke fastsat bestemmelser om helt eller delvist ophør af tilstandsservitutter i lokalplanen, men i § 12 står bl.a., at tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. I lokalplanens redegørelse (s. 43) oplyses bl.a., at *”Der er den 5/2 1988 og 15/8 1989 tinglyst vilkår om udgravning af en kunstig sø på matr.nr. 19b. Denne deklaration med Varde Kommune som påtaleberettiget ophæves af Varde Kommune som påtaleberettiget ved lokalplanens realisering i området”.*

Henset til servitutterne med vilkår for zonetilladelse er ikke ophørt i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 21, og ikke vurderes at være fortrængt i medfør af planlovens § 18, er servitutterne fortsat gældende og kan håndhæves, indtil de aflyses ved lokalplanens realisering, som det oplyses i lokalplanens redegørelsesdel. Lokalplanen indebærer ikke en handlepligt, og i lokalplanen oplyses, at der ikke foreligger et konkret projekt for området, og på den baggrund vurderes det relevant at fortsætte



28-02-2022

denne håndhævelsessag, herunder stillingtagen til hvorvidt der foreligger et ulovligt forhold.

Journalnr.: 177687/19
Sagsnr.: 19/13435
Ref.: Mette E. Lauridsen

Begrundelse

Begrundelsen for ikke at håndhæve vilkårene i zonetilladelse er, at ordlyden af vilkårene "evt. beplantning ... udføres ..." for det første utvivlsomt betyder, at der ikke er en pligt til at udføre en beplantning, men der kan etableres en beplantning, idet ordet "eventuel" anvendes. For det andet indebærer ordet "udføres" klart, at der skal ske en aktiv handling, mens passivitet eller manglende vedligehold ikke er omfattet. For det tredje er det Varde Kommunes vurdering, at ordet "beplantning" er et fagudtryk, der alene omfatter det forhold, at der plantes træer/buske, men modsætningsvis ikke dækker over selvsåning (træers/buskes egen spredning af frø) samt at der er tale om mere end blot enkeltstående træer/buske.

Side 3 / 6

Vilkårene er begrænset til alene at gælde for matr.nr. 19b, Ho By, Ho, og beplantning på andre ejendomme er derfor ikke reguleret heraf. Der er ingen bestemmelser om vedligeholdelse, beskæring, højder eller lignende. Der er heller ikke fastsat et afstandskrav mellem beplantning og søen, men det fremgår klart af vilkårene, at formålet er at fastholde udsynet fra Skallingevej mod øst.

Ved fortolkning af vilkårene lægger Varde Kommune afgørende vægt på ordlyden, og kommunen finder derfor ikke, at formålet med vilkårene - som må forstås i lyset af, at beplantning kan etableres - kan udvide vilkårenes anvendelsesområde til at omfatte selvsåede træer/buske, således at sådanne kan kræves fjernet.

Luftfoto fra 1985, 1990, 1992, 1995, 1999, 2002, 2004, 2005, 2006, 2008, 2010, 2011, 2012, 2014, 2015, 2016, 2017 og 2018 er gennemgået, og på det foreliggende grundlag vurderes der ikke at være etableret beplantning fx i form af plantede lige rækker. Derimod ser luftfotos ud til at vise en gradvis tilgroning, der kun i begrænset omfang beskæres eller fjernes.

Varde Kommune vurderer derfor på det foreliggende grundlag, at der er tale om selvsåede træer/buske, og derfor foreligger der ikke et ulovligt forhold, i form af en overtrædelse af vilkårene i zonetilladelse.

Klagevejledning

Det er muligt at klage til Planklagenævnet over kommunens tilsynsafgørelser efter planloven for så vidt angår retlige spørgsmål, mens det kan indbringes for Ankestyrelsen - det kommunale tilsyn, hvis Varde Kommune ikke lever op til sin tilsynsforpligtelse, jf. planklagenavnets



28-02-2022

afgørelse af 26. april 2018, NMK-33-04331 og s. 819f i Planloven af Helle Tegner Anker m.fl., 2013.

Journalnr.: 177687/19

Sagsnr.: 19/13435

Ref.: Mette E. Lauridsen

I forhold til Planklagenævnet skal klagen være indgivet **inden 4 uger** fra afgørelsen er modtaget.

Side 4 / 6

Se yderligere i vedlagte vejledning – bilag 1.

Afsluttende bemærkninger

Dette er alene en afgørelse i forhold til de i zonetilladelserne stillede vilkår, og der er hermed ikke taget stilling til anden regulering.

Hvis der er spørgsmål til det fremsendte, er du velkommen til at kontakte mig herom.

Kopi af dette brev er sendt til anmelder.

Med venlig hilsen

Mette E. Lauridsen

Jurist

E mele@varde.dk



28-02-2022

BILAG 1

Klagebestemmelser og klagefrist

Journalnr.: 177687/19

Sagsnr.: 19/13435

Ref.: Mette E. Lauridsen

Planklagenævnet

Du kan klage over denne afgørelse til planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 3. Efter denne bestemmelse kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over denne afgørelse, hvis du mener, at kommunen efter din opfattelse ikke har haft ret til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Side 5 / 6

Klageberettiget er i øvrigt

- erhvervsministeren
- 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 den 28. februar 2022.

Du klager via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk og www.virk.dk. Du 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 du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Betales gebyret ikke rettidigt, afvises klagen. Spørgsmål vedrørende gebyr rettes til Planklagenævnet, som du finder via Nævnenes Hus - www.naevneneshus.dk.

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 Planklagenævnet på e-mail plan@naevneneshus.dk eller til Varde Kommune, Naturcenteret, enten til adressen Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til vardekommune@varde.dk. Hvis du sender din anmodning til Varde



28-02-2022

Kommune, videresendes anmodningen herefter til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Journalnr.: 177687/19

Sagsnr.: 19/13435

Ref.: Mette E. Lauridsen

Rettidig klage har ikke opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Side 6 / 6

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er bekendtgjort af kommunen eller – i forbindelse med klage – af Planklagenævnet.

Ankestyrelsen

Klage over manglende eller utilstrækkeligt tilsyn i øvrigt kan indbringes for Ankestyrelsen – det kommunale tilsyn, jf. kommunestyrelseslovens § 48, stk. 1.

Klagen sendes til Ankestyrelsen, 7998 Statsservice eller pr. e-mail:
ast@ast.dk