



**Teknik og Miljø**

Bytoften 2, 6800 Varde

79946800

**Afgørelse om matr.nr. 11ba, Vejers By, Oksby**

01-07-2022

Varde Kommune træffer hermed afgørelse om, at de nuværende forhold på matr.nr. 11ba, Vejers By, Oksby – hegning og afgræsning – er lovligt eksisterende forhold og derfor ikke i strid med den gældende lokalplan 05.02.L02, ligesom delvis udskiftning af hegnet er umiddelbart tilladt efter lokalplan 05.02.L02.

**Mette E. Lauridsen**

Direkte tlf.: 79947727

Når der ikke foreligger et ulovligt forhold, kan der ikke meddeles påbud om fjernelse heraf og ophør hermed.

**Journalnr.:** 83147/22

**Sagsnr.:** 21/11045

Afgørelsen er truffet med hjemmel i planlovens § 51, stk. 3 og lokalplan 05.02.L02.

Varde Kommune meddeler samtidig – under forudsætning af at ovenstående afgørelse om planforholdene i tilfælde af klage eller søgsmål opretholdes af klageinstansen og/eller domstolene - dispensation jf. Miljøaktivitetsbekendtgørelsens § 8, stk. 3, til at der må opholde sig får på arealet.

**Vilkår:**

- Dispensationen er betinget af, at der på arealet maksimalt må opholde sig 10 moderfår med lam ad gangen, og kun i månederne maj-oktober, at der ikke må være / etableres faste installationer på arealet i form af stalde og læskure, og at der ikke må fodres med supplerende foder på arealet.

**Sagens baggrund**

Varde Kommune har siden september 2021 modtaget en række henvendelser vedrørende arealet fra tre skelnaboer til det udlagte fællesareal. Naboerne har ligeledes året tidligere henvendt sig til kommunen omkring arealet, hvor fokus dog i højere grad var den udlagte stiforbindelse på arealet som forbinder Jafdalvej og Nødvej.

Henvendelserne er for denne afgørelse sammenfattet til følgende spørgsmål:

1. Hvad betyder det, at matriklen skal henligge som ubebygget fællesareal jf. lokalplanen?
  - a. Skal offentligheden have adgang til arealet?
2. Må arealet indhegnes og må det ske med et pigtråds- eller el-hegn?

**Postadresse:**

Varde Kommune  
Bytoften 2, 6800 Varde



01-07-2022

- a. Må placeringen af hegnet ændres så stiforbindelsens areal reduceres og bevoksningen langs stiforbindelsen indhegnes?
3. Må der være dyr på arealet i form af heste eller får?

**Journalnr.:** 83147/22  
**Sagsnr.:** 21/11045  
**Ref.:** Mette E. Lauridsen

Varde Kommune har herefter foretaget en gennemgang af arkiverne, oplysninger i tingbogen og foretaget partshøring og lægger på den baggrund følgende historik til grund for sagens behandling:

Side 2 / 15

Matrikel 11ba, Vejers By, Oksby har oprindeligt været, og er stadig en del af landbrugsejendommen Kræmmervej 49, Vejers.

Fredningsudvalget for Ribe Amt meddelte i 1971 på visse vilkår tilladelse til at grave grus på den østlige del af matriklen, som på det tidspunkt var større, og også omfattede et område, hvor der nu er sommerhuse vest for den nuværende matrikel.

Der blev den 8. august 1972 tinglyst en deklaration vedrørende dette, hvoraf det fremgår, at *"efterhånden som gravningen gennemføres, skal arealerne ved passende opfyldnings- planerings-, kultiverings- og tilplantningsarbejder, herunder afskærmende beplantning, bringes i en sådan stand, at de ikke virker skæmmende for landskabet og i videst muligt omfang på ny kan anvendes jordbrugsmæssigt. Gravningen skal være afsluttet inden 15. juni 1975. De til søen stødende arealer skal gøres kuperede og skal tilplantes med en spredt og varieret beplantning i et bælte på mindst 30 m langs søbredden. Almenheden gives gående adgang til og omkring søen. Indtil arealerne tages i brug til gravning, skal de så vidt dette er muligt anvendes jordbrugsmæssigt, og efterhånden som gravningen ophører, skal arealerne på ny indtages til jordbrugsmæssig anvendelse, så vidt dette er muligt"*. Blåvandshuk kommune var – sammen med landbrugsministeriet og fredningsplanudvalget for Ribe Amt – påtaleberettiget.

Der blev gennemført en besigtigelse den 19. juni 1975 med repræsentanter fra skovtilsynet på vegne af Landbrugsministeriet, Blåvandshuk Kommune og fredningsplanudvalget i Ribe Amt. Det blev konstateret, at grusindvindingen stort set er afsluttet, og at retableringsarbejder er udført i et vist omfang og på tilfredsstillende vis. Således er afgravede arealer retableret som landbrugsjord i muligt omfang, og skråninger mod den ved gravningen fremkomne sø udfladet og delvis tilsået. Der var enighed om at færdiggøre arbejdet som en videreførelse af det påbegyndte, og det blev tiltrådt, at ejerne af sikkerhedshensyn etablerer et lavt hegn (ca. 1 m højt) med låge omkring søen i en afstand af 10-15 m fra vandkanten og at sløre hegnet med lav beplantning. Man enedes om at fastsætte en frist for udførelse af de manglende arbejder til 15. juni 1976.



01-07-2022

**Journalnr.:** 83147/22  
**Sagsnr.:** 21/11045  
**Ref.:** Mette E. Lauridsen

Side 3 / 15

3. juni og 30. august 1976 var der igen besigtigelse, hvor det blev konstateret, at der endnu manglede beplantning langs østkanten af arealet, og at der stadig findes maskiner og materiel på arealet. Fristen for at færdiggøre retableringsarbejdet blev udsat til 1. februar 1977.

17. juni 1980 udsteder Ribe Amtsråd et påbud om efterkommelse af vilkår om at arealet skal gøres kuperet, og at ejerne af sikkerhedshensyn etablerer et lavt hegn med låge omkring søen i en afstand af 10-15 m fra vandkanten.

Af et udateret udkast til brev fra Statsskovvæsenet, Oxbøl Skovdistrikt til Landbrugsministeriet fremgår det, at gravningen er tilendebragt og arealet efterbehandlet, så det henligger med naturlig vegetation efter tilførsel af staldgødning og med en mindre sø i den østlige del. Den vestlige del er sammen med hovedparten af ejernes andre arealer og imod ejernes ønske inddraget til sommerhusbebyggelse, hvorfor deres landbrugsdrift i stedet større grad baseres på arealer lejet af staten. Den østlige del vil blive adskilt fra sommerhusbebyggelsen ved en planlagt vej. På baggrund af ejernes ønske om at udnytte arealet landbrugsmæssigt bl.a. til fåregræsning, og betænkelighed ved at f.eks. børn ved leg i søen, som stedvis er dyb, skal komme ud for ulykker, har ejerne søgt om dispensation for de to forhold. Statsskovvæsenet bakker op om dette. Man vurderer, at der er opnået et fuldt acceptabelt resultat, og beplantning er ikke fornøden for at skjule evt. forkrænkeligheder – måske vil den snarere virke atypisk. Fåregræsning vurderes at ville fastholde et gammelt træk fra Vestjylland og være lige så berigende for området. Der næres den samme betænkelighed, når det gælder sikkerhed. Behovet for offentlig tilgængelige områder på stedet vurderes at være dækket uden dette område. Ejerne stiller et areal til rådighed for en stiforbindelse lang nordskellet eller sydskellet. Statsskovvæsenet anbefaler en dispensation, for så vidt angår plantning og almenhedens færdsel.

I brev fra Landbrugsministeriet til Skovtilsynet dateret 13. august 1980 er gengivet et brev af samme dato til Ribe Amtsråd. Det fremgår, at Skovtilsynet på parternes vegne i en skrivelse af 21. juli 1980 har anmodet om at give dispensation fra den tinglyste deklaration, for så vidt angår bestemmelserne om at de til søen stødende arealer skal tilplantes med en spredt og varieret beplantning i et bælte på mindst 30 m fra søbredden, og at almenheden skal gives gående adgang til og omkring søen. Skovtilsynet anbefaler at der gives dispensation. Herefter skriver Landbrugsministeriet til Ribe Amt, at man meddeler den fornødne dispensation fra de omhandlede bestemmelser og bemærker, at den tinglyste deklaration vil blive kvitteret til aflysning, når man modtager underretning om, at amtsrådet har godkendt efterbehandlingsarbejderne.



01-07-2022

**Journalnr.:** 83147/22  
**Sagsnr.:** 21/11045  
**Ref.:** Mette E. Lauridsen

Side 4 / 15

Ribe Amtsråd konstaterer i et brev dateret 22. august 1980, at indvindingen er afsluttet og arealet efterbehandlet i overensstemmelse med deklarationens bestemmelser.

Landbrugsministeriet meddeler i et brev dateret 29. august 1980 ejerne af matriklen, at tinglysningen af 8. august 1972 kan aflyses, hvilket sker 6. november 1980. Hermed slutter sagsbehandlingen om råstofindvindingen.

Ejendommen overdrages ved skøde fra 1987 til den nuværende ejer Kristian Christiansen. Heraf fremgår det, at køber respekterer tinglyste servitutter – og her nævnes:

1. Partiel byplanvedtægt nr. 9 (10/11-1977)
2. Deklaration ang. udstykning, bebyggelse, vandforsyning, afløb, grundejerforening m.v. (12/8-1983)

Ad 1. Den partielle byplanvedtægt vedrører oprindelige matrikler 10a og 11ba, hvoraf dele siden er udstykket til sommerhuse. Af byplanvedtægtens plan II fremgår fællesarealer. Dette gælder også matrikel 11ba.

Byplanvedtægten er vedtaget den 20. september 1976. Af § 2 fremgår, at de på vedhæftede plan II viste fællesarealer er offentlig tilgængelig for gående færdsel.

Ad 2. Deklaration ang. udstykning, bebyggelse, vandforsyning og afløb, grundejerforening m.v. er dateret 6. august 1983, og er signeret af de tidligere ejere: Lars Christiansen og Jakob Christiansen.

Deklarationen vedrører hele den oprindelige matrikel 11ba. Der udstykkes sommerhuse på den vestlige del af 11ba. Det fremgår af kort, at der er tale om sommerhusgrunde, og at den østlige del af 11ba er et fællesområde. Dette svarer til den nuværende matrikel 11ba. Deklarationen supplerer byplanvedtægten fra 1976 ved bl.a. at fastlægge udstykningsplanen, men der er ikke bestemmelser om fællesområdet – dets anvendelse og adgangen dertil.

Det fremgår, at alle spørgsmål vedr. deklarationens tolkning afgøres af kommunalbestyrelsen, hvis fortolkning parcelejerne er pligtige til at underkaste sig.

Af lokalplan 05.02.L02 fra 2015 fremgår bl.a. at

- fællesarealer, som er fastlagt i ældre deklarationer mv skal henligge ubebyggede. Følgende matrikler er omfattet: 4bh, 5ga, 6c, 11f, 10a, 11ba og 9ae Vejers By, Oksby samt dele af matr.nr. 7a og 3ch Vejers By, Oksby.



01-07-2022

- For Delområde 1: For at bevare de større åbne arealer inden for delområdet skal enkelte matrikler fortsat henligge som fællesareal, i overensstemmelse med de hidtidigt gældende deklamationer.
- Matr.nr. 4bh, 5ga, 6c, 11f, 10a, 11ba og 9ae Vejers By, Oksby samt dele af matr.nr. 7a og 3ch Vejers By, Oksby skal henligge som ubebyggede fællesarealer.
- De ubebyggede arealer skal henligge i naturtilstand og friholdes for ændringer, konstruktioner, etableret beplantning mv. (pkt. 8.01)

**Journalnr.:** 83147/22  
**Sagsnr.:** 21/11045  
**Ref.:** Mette E. Lauridsen

Side 5 / 15

Byplanvedtægt 9 af 20. september 1976 ophæves som følge af lokalplanens vedtagelse. (pkt. 12)

#### *Oplysninger fra ejer om arealet*

Ifølge den nuværende ejers oplysninger blev arealet efter endt grusgravning efter faderens ønske udlagt som et grønt område med en ø i midten af søen, og med et ønske om, at det skulle forblive sådan.

Den nuværende ejer har oplyst, at der i den forbindelse (omkring 1980) blev etableret et fårehegn med pigtråd ovenpå hele vejen rundt om arealet. Hegnet ser stadig sådan ud på siden ud mod Nødvejen.

Nuværende ejer har oplyst, at der gennem alle årene har været landbrugsdrift på arealet. Arealet er ikke blevet omlagt, men er alle årene blevet dyrket med græs. Der søges hvert år om enkeltbetaling og tilskud som kompensation for at arealet ikke gødskes og sprøjtes. Det er Landbrugsrådgivning Syd, som hjælper med dette.

Der har alle år sket afgræsning. De første år af egne heste (ca. 3 stk.). Nu er det enkelte heste, som for korte perioder går der i forbindelse med, at deres ejere er på ferie i området. Dertil kommer at der nu hvert år i perioder går nogle får. Det er med henblik på pleje af arealet efter faderens ønske. De afgræssende dyr lever af græsset, og drikker vand fra søen.

Arealet afslås hvert efterår med en brakpudser.

Offentligheden har aldrig haft direkte adgang til arealet. Men lågerne i vest og øst er ikke låst.

Der er sommeren 2021 opsat nyt hegn på nord-, vest-, og sydsiden af arealet, mens det oprindelige hegn stadig står mod øst. Mod nord ser det ud til at hegnet er rykket ca. 0,5 meter ind på arealet i forhold til hvor det tidligere stod. Mod vest går det samme sted langs vejen. Mod syd er hegnet blevet rykket ca. 3-5 m ud, så det nu følger kanten af stien, hvor det før stod nord for beplantningen langs stien.



01-07-2022

Nuværende ejer har oplyst, at det et sted fremgår, at der skal være beplantning langs sydsiden af matriklen.

**Journalnr.:** 83147/22  
**Sagsnr.:** 21/11045  
**Ref.:** Mette E. Lauridsen

*Hørings svar fra Lodsejerforeningen "ENGESØ" – ejer af matrikel nord for matr.nr. 11ba*

Side 6 / 15

Der rejses indsigelse mod hegningen i det nordvestlige hjørne, idet der er blevet heget et stort stykke af matr.nr. 10a, Vejers By, Oksby, med, og det anføres, at skelpæle/-mærker er blevet fjernet. Matrikelstyrelsens skelsætning kræves indsat i udkastet.

*Hørings svar fra ejer af matr.nr. ghm, Vejers By, Oksby - 7. februar 2022*

Lodsejer anfører, at der er opsat nyt elhegn med en anden placering, hvorfor de får dyr tæt på og dermed miljøgener i form af lugt og fluer samt fritgående dyr, idet folk glemmer at lukke lågen. Endvidere henvises der til lokalplanens §8.02, hvori der står, at der ikke må placeres jordvolde, hække, hegn mm., og der opfordres til at ændre lokalplanen, så arealet udlægges til landbrugsareal. Dernæst sammenlignes med søen nord for, som ikke er heget, og det oplyses, at der har været en fælles plan for genetableringen udarbejdet af Hedeselskabet, ligesom der henvises til den tidligere byplanvedtægt tinglyst i maj 1976.

*Hørings svar fra advokat Henrik Norup på vegne af ejer af matr.nr. 6ee, Vejers By, Oksby – 11. februar 2022, hvoraf uddrag gengives nedenfor:*  
"...

Det gøres overordnet gældende, at:

- Hegnets ændring i planlovens forstand er en genopførelse/genetablering, hvorfor heget er omfattet af den gældende lokalplan
- lokalplanen forbyder indhegning, hvorfor indhegningen er i strid med lokalplanen og skal fjernes, og
- indhegningen er i strid med lokalplanens principper, hvorfor kommunen ikke ved dispensation kan tillade indhegningen. (afsnit 1)

Det gøres videre gældende, at:

- byplanvedtægten blev vedtaget før der blev meddelt dispensation til heget,
- heget altid har været omfattet af byplanvedtægten og lokalplanens regler, og
- heget til stadighed har været ulovligt,
- Kommunen ikke har dispenseret fra byplanvedtægten, hvorfor heget er ulovligt, og
- der ikke er sagligt grundlag for at udstede en dispensation efter miljøaktivitetsbekendtgørelsen. (afsnit 2)



01-07-2022

Såfremt det måtte blive lagt til grund, at det ikke er i strid med byplanvedtægt og lokalplanen, at indhegne matrikel 11ba, så gøres det gældende, at

- hegnet skal etableres 10-15 meter i overensstemmelse med Landbrugsministeriets dispensation, og
- det indhegnede areal ikke er egnet til dyrehold, hvorfor der ikke er grundlag for at udstede en dispensation efter miljøaktivitetsbekendtgørelsen (afsnit 3).

...”

*Hørings svar fra ejer af matr.nr. 6eu, Vejers By, Oksby – 22. februar 2022*

Der rejses indsigelser mod det fremsendte udkast til afgørelse, idet det anføres, at der ikke er rejst indsigelser af ejer af arealet under alle planprocesser, og der er ikke søgt dispensation i forhold til plangrundlaget. Endvidere anføres det, at landbrugsretten med underskrift på deklARATIONEN er afgivet, og der laves en sammenligning med matr.nr. 7a, Vejers By, Oksby, hvortil der er offentlig adgang, selvom ejerforholdene er sammenlignelige. Dernæst meddeles det, at visse af ejers oplysninger ikke er korrekte, og det gøres gældende, at hegningen er i strid med byplanvedtægt og lokalplan, at der ikke er meddelt dispensation hertil og at der er vundet hævd på tilgang til en del af området.

I sin konklusion anføres det, at deklARATIONEN tillægges underordnet betydning ved anvendelse af planlovens § 51, stk. 3, og at man derved modgår lokalplanens formål og intentionerne bag lokalplanen. Dispensationen til fårehold strider mod anvendelsen fastlagt i lokalplanen, at med underskrift på deklARATIONEN er ret til landbrugsmæssig drift afgivet og at arealet ikke kan bære dyreholdets omfang.

Afslutningsvis anføres en række forventninger, såfremt indsigelsen ikke tages til følge.

*Supplerende bemærkninger fra ejers advokat Jesper Theilmann Jensen – den 8. marts 2022*

Det anføres, at med aflysning af deklARATIONEN tinglyst den 8. august 1972 er det færdige areal godkendt og dermed er der meddelt dispensation til hegningen, som på tidspunktet for godkendelsen (22. august 1980) var på den nuværende placering. – en side dog undtaget.

Nyt hegn er opsat sommeren 2021 og på et stykke rykket hegnet 3-5 meter for at beskytte beplantningen på arealet. Flytningen af hegnet bør der gives tilladelse til på grund af risikoen for hærværk på den tilbageværende beplantning på arealet.

**Journalnr.:** 83147/22  
**Sagsnr.:** 21/11045  
**Ref.:** Mette E. Lauridsen

Side 7 / 15



01-07-2022

Afslutningsvis bestrides, at ejer har fjernet skelpæle, og at hegnet har stået på sin nuværende placering i mere end 40 år uden at være påtalt på nogen måde, hvorfor der må være vundet hævd på arealet.

**Journalnr.:** 83147/22  
**Sagsnr.:** 21/11045  
**Ref.:** Mette E. Lauridsen

### **Begrundelse – planforhold (fællesareal og hegn)**

Svar på de indsendte høringssvar er i det omfang, at det er fundet relevant, indarbejdet i nedenstående begrundelse. Det skal derfor fremhæves allerede nu, at denne del af afgørelsen er begrænset til de planlægningsmæssige forhold, hvorfor fx hævd ikke omtales heri. Ligeledes skal det fremhæves, at afgørelsen er begrænset til matr.nr. 11ba, hvorfor forhold på matr.nr. 10a ikke er en del heraf.

Side 8 / 15

#### *Lovgrundlag*

Indledningsvist bemærkes, at en lokalplan som hovedregel ikke kan tilsidesætte anden lovgivning. Dette kræver særlig hjemmel. Af vejledningen om lokalplanlægning, afsnit 1.5.8, (vejledning nr. 9922 af 28. september 2009) fremgår at i almindelighed er der ikke behov for at udarbejde en lokalplan for råstofudvinding, og hvis kommunen ønsker at sikre en bestemt efterbehandling, kan man benytte lokalplanretten efter planlovens § 13 til at fastsætte retningslinjer, inden indvindingen starter.

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

En lokalplans retsvirkninger vedrører alene fremtidige dispositioner. Lokalplanen udløser således som udgangspunkt ingen handlepligter for ejer eller bruger af de omhandlede ejendomme. Eksisterende lovlig brug kan fortsætte uanset planens bestemmelser, også når nye ejere eller brugere har overtaget ejendommen. Et udlæg af et areal til fx offentligt formål ændrer således ikke på retten til at fortsætte med fx landbrugsmæssig anvendelse af en ejendom i et sommerhusområde. Fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse er således ikke dispensationskrævende.

Det er som udgangspunkt ikke muligt i medfør af planloven at fastlægge ejer- eller brugsforhold. Tvister om, hvem der har ret til at råde over et areal, er en civilretlig problemstilling, der i givet fald må løses ved domstolene.

I NoMo nr. 168 står følgende om fællesarealer:

*"Ved fællesarealer og fællesanlæg forstås efter praksis arealer eller anlæg, som en kreds af grundejere i fællesskab er ejere af. Der kan ikke*





01-07-2022

fastsættes bestemmelser i en lokalplan om en grundejerforenings ret og pligt til drift og vedligeholdelse af offentlige arealer eller anlæg. Der er tale om en undtagelse fra hovedreglen, om at lokalplanlægning ikke medfører en egentlig handlepligt for grundejere. Hvor langt vedligeholdelsespligten kan udstrækkes, er ikke endeligt afklaret i praksis. Nævnet har i en nyere sag (sag C nedenfor) fastslået, at der kan være pligt til at forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, når disse er udlagt i en lokalplan, jf. lov om private fællesveje". Link til udtalelsen: [Nyhed | Miljø- og Fødevareklagenævnet \(naevneneshus.dk\)](https://naevneneshus.dk)

**Journalnr.:** 83147/22  
**Sagsnr.:** 21/11045  
**Ref.:** Mette E. Lauridsen

Side 9 / 15

Lokalplanen indebærer dog, at hvis der sker ændringer på arealet, og ændringen er et forhold, der er reguleret i lokalplanen, vil sådanne ændringer skulle være i overensstemmelse med lokalplanen.

#### *Vurdering*

Varde Kommune vurderer ud fra dokumenterne om råstofindvindingen, at arealet som led i efterbehandlingen efter råstofindvindingen udlægges til landbrugsjord/landbrugsmæssig anvendelse, at der stilles krav om hegning, og at offentligheden ikke tillægges adgang til arealet. Det vurderes endvidere, at Blåvandshuk Kommune har været en del af tilsynet med reetableringen efter råstofudgravningen – påtaleberettiget i henhold til den tidligere servitut fra 1972 og deltagelse i besigtigelsen den 19. juni 1975 – ligesom skovtilsynet på vegne af landbrugsministeriet og fredningsplanudvalget for Ribe Amt. Efterbehandlingen blev godkendt og deklARATIONEN AFLYST, hvorfor det lægges til grund, at forholdene siden 1980 har været i overensstemmelse med vilkårene stillet i forbindelse med råstofindvindingen.

Varde Kommune vurderer, at der ikke er og aldrig har været etableret et fællesareal i den forstand, at flere grundejere ejer arealet i fællesskab, hvilket efter praksis er et krav, jf. NoMo nr. 168. Da planloven som udgangspunkt ikke giver adgang til at regulere ejerforhold, skal realiseringen heraf ske ved samtykke, da lokalplanlægning ikke indebærer en handlepligt. Når der ikke er etableret et fællesareal i planlægningsmæssig forstand, har offentligheden ikke på den baggrund adgang til arealet. Eller med andre ord er realiseringen af byplanvedtægten i den henseende ikke mulig.

På den baggrund lægges det til grund, at den efter den dagældende råstoflovgivning godkendte efterbehandling er den tilstand på arealet, som i planlægningsmæssig henseende må anses for lovligt eksisterende forhold på det tidspunkt, hvor byplanvedtægten vedtages – også selvom efterbehandlingen afsluttes efter byplanvedtægten vedtagelse, idet der ikke er stillet krav til udformningen af et fællesareal i byplanvedtægten, men alene udpeget et ønsket område, og Blåvandshuk Kommune har været



01-07-2022

en aktiv del af tilsynet med reetableringen efter råstofudgravningen og dermed har haft mulighed for at protestere mod efterbehandlingen. Varde Kommune vurderer ikke, at bestemmelsen om hegning i den tidligere byplanvedtægts § 5 omfatter hegning af fællesarealet, idet § 5 ifølge overskrift og indhold omhandler bebyggelsens omfang og placering og dermed sommerhusparcellerne. Hegning af matr.nr. 11ba er derfor ikke reguleret af byplanvedtægten. Der lægges i den forbindelse vægt på, at ejers oplysninger er i tråd hermed, og at disse forhold er opretholdt uafbrudt lige siden uden, at dette har givet anledning til indsigelser i mere end 35-40 år.

**Journalnr.:** 83147/22  
**Sagsnr.:** 21/11045  
**Ref.:** Mette E. Lauridsen

Side 10 / 15

Efterfølgende planlægning ændrer ikke på ejers ret til at fortsætte med eksisterende lovlige forhold – altså landbrugsdrift og dermed forbundet hegning – ligesom et ejerskifte heller ikke ophæve denne ret.

Til spørgsmålet om ændring af hegningen vurderer Varde Kommune, at matr.nr. 11ba er omfattet af lokalplanens pkt. 8.01, der omfatter ubebyggede arealer. Det fremgår ikke af bestemmelsen, at hegning af ubebyggede arealer er forbudt, men disse skal "friholdes for ændringer". Det fremgår ikke klart hvilke "ændringer", som er omfattet af bestemmelsen – om det fx kun er nye tiltag, mens eksisterende forhold må repareres/renoveres.

Lokalplanens §8.02 gælder ifølge ordlyden kun for nærzonen. Det vurderes endvidere, at et trådhegn/et landbrugshegn ikke er omfattet af "jordvolde, plankeværk, hække o.lign." som beskrevet i lokalplanens § 8.02, idet disse betegnelser dækker over lukkede afskærmninger, og som fjerner oplevelsen og udsynet over et sammenhængende område. Af disse grunde er bestemmelserne i §8.02 ikke relevante i denne sammenhæng.

Det vurderes ikke, at matr.nr. 11ba er sammenlignelig med matr.nr. 10a (den nordlige sø) og matr.nr. 7a, idet der ikke er tale om samme udstykning. Servitutten tinglyst den 12. august 1983 omfatter således ikke de to andre matrikler, og byplanvedtægten har aldrig omfattet matr.nr. 7a. Dernæst er der ikke tale om samme ejerforhold for matr.nr. 10a, og anvendelsen er og har ikke været den samme. Af disse grunde er forholdene ikke sammenlignelige.

Til sammenligningen med afgørelsen MAD2020.151PKN bemærkes, at i denne afgørelse har den berørte lokalplannr. 1.112 følgende formulering i § 12, stk. 7 om ubebyggede arealer:

*"Fiskerhaver som er indtegnet på kortbilag 4, er omfattet af følgende bestemmelser:*

*I skel mod vej, sti og offentlige arealer (undtagen i skel mod jernbanen) skal der være løvfældende hække bestående af hvidtjorn eller vilde roser*



01-07-2022

*(ikke Rosa Rugosa) eller stakitter med en maksimal højde på 1,2 m. Stakitter skal have en åben lodret struktur af malede træstave enten hvide eller "tjærede". Mure, faste hegn (undtagen stakitter nævnt ovenfor) og stengærder er ikke tilladt".*

**Journalnr.:** 83147/22  
**Sagsnr.:** 21/11045  
**Ref.:** Mette E. Lauridsen

Side 11 / 15

Der er altså en klar beskrivelse af, hvad der er tilladt og hvad der ikke er tilladt. Til forskel er formuleringen i den konkrete lokalplan i denne sag i § 8.01 om ubebyggede arealer følgende: *"Ubebyggede arealer indenfor den enkelte grund skal henligge i naturtilstand og friholdes for ændringer, konstruktioner, etableret beplantning mv. ..."*

Varde Kommune vurderer ikke, at det er klart, at et hegn som i den konkrete sag skal anses for en "ændring, konstruktion eller etableret beplantning", og et hegn som i den konkrete sag hindrer ikke, at arealet henligger i naturtilstand. Til forskel er hegn i den nævnte afgørelse direkte reguleret i bestemmelsen, og derved opstår spørgsmålet om genopførelse/genetablering vs. vedligehold/repairation. Tilsvarende gør sig gældende i afgørelsen U 2009.2677, hvor der i den vedtagne lokalplan var et krav om, at hegn skal være levende hegn.

Varde Kommune vurderer, henset til at der altid har været hegn om arealet, at det ikke er en ændring i strid med lokalplanens pkt. 8.01 at opretholde et hegn – heller ikke selvom hegnets placering er justeret til skelgrænsen og opdateret til et moderne fårehegn.

Varde Kommunes fortolkning skal ses i lyset af, at der stilles krav til formuleringen af lokalplanbestemmelser klarhed og entydighed for at kunne håndhæve disse. Til eksempel fremgår det af MAD2013.434, at *"En bestemmelse i en lokalplan må derfor - for at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse - være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej"*.

Afslutningsvis bemærkes, at Varde Kommune bestrider, at der ikke kan dispenseres til nogen form for hegning af fællesarealer i forhold til lokalplanen fx om led i naturpleje, men finder ikke at forholdet er relevant for denne sag.

### **Begrundelse – dyrehold**

#### *Lovgrundlag*

I henhold til Miljøaktivitetsbekendtgørelsens § 8 er svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold som udgangspunkt ikke tilladt i et sommerhusområde. Kommunalbestyrelsen kan dog i henhold til § 8 stk. 3 dispensere fra forbuddet, og i den forbindelse stille vilkår.



01-07-2022

### Vurdering

På matr. 11ba er der et græsareal på ca. 2,24 ha, som historisk er blevet drevet og udnyttet landbrugsmæssigt ved afgræsning. Varde Kommune vurderer, at der i dette tilfælde, og på baggrund af den hidtidige benyttelse af arealet, kan dispenseres fra forbuddet mod dyrehold. Det er dog en forudsætning, at ovenstående afgørelse om planforholdene i tilfælde af klage eller søgsmål opretholdes af klageinstansen eller domstolene.

**Journalnr.:** 83147/22  
**Sagsnr.:** 21/11045  
**Ref.:** Mette E. Lauridsen

Side 12 / 15

Der er indkommet høringssvar, hvor der er spurgt ind til det maksimale antal får. Varde Kommune vælger at ændre vilkåret, således at der maksimalt må være 10 moderfår med lam, hvilket er under størrelsesgrænsen for erhvervsmæssigt dyrehold.

Det er i høringssvar anfægtet, at der ikke må fodres med tilskudsfoder. Varde Kommune fastholder vilkåret om at der ikke må fodres med tilskudsfoder, da det vurderes fagligt forsvarligt, at der kan være får på arealet uden at blive tilskudsfodret. Antallet af får kan tilpasses i forhold til den mængde græs, der er til rådighed.

Der er i høringssvar anfægtet, at der ikke gives dispensation, så der i kortere perioder om sommeren kan gå 2-3 heste på arealet. Varde Kommune vurderer ud fra korrespondancen i forbindelse med reetablering af arealet efter grusgravningen, at der har været tale om fåreafræsning, og at fåreafræsning vurderes at ville fastholde et gammelt træk fra Vestjylland, og være lige så berigende for området som tilplantning. Varde Kommune ønsker derfor ikke at give dispensation til at der kan opholde sig heste på arealet.

Der er fra en nabo gjort opmærksom på, at dyrene går meget tæt på hans sommerhus, og somme tider løber ud af indhegningen, fordi lågen ikke bliver lukket efter dem. Varde Kommune vurderer, at det er den, som har fårene, som har ansvaret for at dyrene ikke løber ud, ved at heget er i orden, og at låger holdes lukket. Det må betragtes som et tilsynsanklagende. Kun for erhvervsmæssigt dyrehold er der i husdyrgødningsbekendtgørelsens § 6 afstandskrav vedrørende folde.

Endelig er der i høringssvar givet udtryk for at arealet ikke er egnet til dyrehold. Varde Kommune vurderer, at arealet er egnet til et mindre dyrehold. Men dyreholdets størrelse skal tilpasses i forhold til den mængde foder, der er tilgængelig som afgræsning.

Varde Kommune stiller derfor som betingelse for dispensationen vilkår om, at



01-07-2022

- der på arealet maksimalt må opholde sig 10 moderfår med lam ad gangen,
- fårene kun må opholde sig på arealet i månederne maj-oktober,
- der ikke må være / etableres faste installationer på arealet i form af stalde og læskure
- der ikke må fodres med supplerende foder på arealet

**Journalnr.:** 83147/22  
**Sagsnr.:** 21/11045  
**Ref.:** Mette E. Lauridsen

Side 13 / 15

Overholdes ovenstående vilkår, vurderer Varde Kommune, at dyreholdet ikke vil være til væsentlig gene for sommerhusområdet, samtidig med at det fortsat vil være muligt at drive og udnytte arealet landbrugsmæssigt.

### **Lovgrundlag**

Planloven – lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning  
Lokalplan 02.05.L02

Miljøaktivitetsbekendtgørelsen – bekendtgørelse nr. 844 af 23. juni 2017  
om miljøregulering af visse aktiviteter.

### **Klagevejledning**

Afgørelsen vedr. planforholdene/plangrundlaget kan påklages til  
Planklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen på Varde Kommunes  
hjemmeside.

Vedlagt klagevejledning forklarer, hvad du skal gøre, hvis du ønsker at  
klage.

Afgørelse om dispensation til dyreholdet, truffet af kommunalbestyrelsen efter  
Miljøaktivitetsbekendtgørelsens § 8 stk. 3, kan ikke påklages til anden  
administrativ myndighed.

### **Andre tilladelser/Anden lovgivning**

Dette er alene en afgørelse om det planlægningsmæssige grundlag efter  
planloven og en dispensation efter miljøaktivitetsbekendtgørelsen. Der er  
således ikke taget stilling til, hvorvidt der på andet grundlag fx aftale eller  
hævd er adgang til arealet. Sådanne forhold vil i givet fald skulle afgøres ved  
et søgsmål ved de almindelige domstole.

Når det gælder hegnstype, så har der i henhold til det, som er oplyst til  
Varde Kommune, ind til 2021 været et net-hegn rundt om hele området  
med pigtråd for oven. Hegnet er i 2021 på de 3 sider af området udskiftet  
med et nyt net-hegn, kombineret med to tråde med el, som sidder på  
"undersiden" af hegnet, for oven og nede midtpå.

Hegnsløven indeholder ikke forbud mod hverken pigtråds- eller el-hegn.  
Miljøstyrelsen anbefaler dog at man ved naturafgræsning undgår hegn med  
pigtråd, da dette kan skade dyr og vildt.



01-07-2022

Får er vanskelige at indhegne på grund af deres tykke pels. De kræver tætte hegn enten i form af et elektrisk flertråds hegn eller et net-hegn.

Ved får anbefaler Miljøstyrelsen et 90 cm højt hegn. En strømførende tråd indvendigt samt foroven på hegnet skulle være ulvesikkert.

Spørgsmål om hegnet og dets placering kan rejses som en sag efter hegnsloven.

Hvis du har spørgsmål eller bemærkninger, er du velkommen til at ringe til mig.

**Der er sendt kopi af dette brev til:**

Grundejere der grænser op til matr. 11ba, Vejers By, Oksby  
Grundejerforeningen Vejers Strand

Med venlig hilsen

**Mette E. Lauridsen**

Jurist

**E** mele@varde.dk

**Bilag:**

- Klagevejledning

**Journalnr.:** 83147/22

**Sagsnr.:** 21/11045

**Ref.:** Mette E. Lauridsen

Side 14 / 15



01-07-2022

## Klagebestemmelser og klagefrist

Afgørelsen efter planloven kan påklages for så vidt angår retlige spørgsmål til Planklagenævnet. Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af truffe afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

Klageberettiget er:

- miljøministeren
- 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 ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du 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 du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Spørgsmål vedrørende gebyr rettes til Planklagenævnet, som du finder via Nævnenes Hus - [www.naevneneshus.dk](http://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](mailto:plan@naevneneshus.dk) eller til Varde Kommune, Naturcenteret, enten til adressen Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til [vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk). Hvis du sender din anmodning til Varde Kommune, videresendes anmodningen herefter til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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.

**Journalnr.:** 83147/22  
**Sagsnr.:** 21/11045  
**Ref.:** Mette E. Lauridsen

Side 15 / 15