

A Fritidshus i landzone, Tane Hedevej, Blåvand

Dok.nr.: 2323
Sagsid.: 10/5178
Initialer: anvo
Åben sag

Sagsfremstilling

Varde Kommune har i november 2011 meddelt afslag på principiel ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et fritidshus ved Tane Hedevej i Blåvand (matr.nr. 42 ak, Vandflod by, Oksby). Afgørelsen er af ejer påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, der endnu ikke har truffet afgørelse i sagen.

Ejer har i april 2013 fremsendt nye oplysninger til sagen og bedt om, at sagen bliver genbehandlet. Ejeren har bedt Natur- og Miljøklagenævnet om at sætte klagesagen i bero indtil der foreligger en ny afgørelse fra kommunen. Det fremgår af de nye oplysninger, at der tidligere har været et lille kolonihavehus på ejendommen. Bygningen er i dag nedrevet.

Begrundelse for afslaget på den principielle ansøgning er, at opførelse af et fritidshus strider imod kommuneplanens retningslinjer, idet ejendommen bl.a. ligger i kystnærhedszone, værdifuldt kystlandskab og i bevaringsværdigt kulturmiljø.

Grunden er udstykket i 1963/64 og der foreligger en udtalelse fra Ribe Amtsråd om, at opførelse af et sommerhus ikke måtte påbegyndes, før amtsrådet havde godkendt tegninger m.v., samt et en eventuel tilladelse til opførelse af et sommerhus på den udstykkede parcel ville blive givet på visse betingelser. Der foreligger ikke yderligere oplysninger om ejendommen i byggesagsarkivet.

I Ifølge BBR ligger ejendommen i landzone. Zoneinddelingen af landet i byzoner, sommerhusområder og landzoner blev gennemført ved By- og landzonenloven i 1970, og det er derfor landzonebestemmelserne, som i dag er indarbejdet i planloven, der er gældende for ejendommen. Efter planlovens § 35, stk. 1 om landzoneadministrationen, forudsætter udstykning og opførelse af ny bebyggelse i landzone, herunder udvidelser af eksisterende sommerhuse, at kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse.

Udgangspunktet efter planloven er, at sommerhuse skal ligge i sommerhusområder og at nye sommerhuse ikke tillades i landzone.

Der er i 2008 meddelt tilladelse til et fritidshus i landzone på Tane Hedevej 80a og ansøger har i sin klage bl.a. fremført, at han mener sagerne er sammenlignelige.

Forvaltningens vurdering

Ejendommen er beliggende syd for Tane Hedevej ud mod et åbent område med hede og moseareal, ca. 250m syd for ejendommen ligger Hvidbjerg Strand Feriepark, og der er eksisterende sommerhusområde 200m vest for ejendommen og nord for Tane Hedevej.

Ejendommen er beliggende lige bag en ejendom (Tane Hedevej 36), der er bebygget med et enfamiliehus og en værkstedshal (tømrervirksomhed) og ved siden af en ejendom (Tane Hedevej 38), der er bebygget med et fritidshus på 45m², som i h.t. BBR-registeret er opført i 1958. Der er eksisterende beplantning langs skel og på dele af ejendommen, jf. luftfoto.

Tilladelsen i 2008 til opførelse af et fritidshus på Tane Hedevej 80a var blev meddelt på baggrund af en forhåndstilsagn fra Blåvandshuk Kommune i 2006 og et af vilkårene i tilladelsen var at grunden skulle ryddes for eksisterende uregistreret bebyggelse m.v. Den nuværende praksis i Natur- og Miljøklagenævnet fremgår bl.a. af NoMo nr. 47 og udvidelse eller udskiftning af eksisterende fritidsboliger i landzone fra 2012. Natur- og Miljøklagenævnets lægger inden for denne type af sager særligt vægt på påvirkningen af det omgivende landskab og den betydning en afgørelse kan få for praksis på området.

Det er forvaltningens vurdering, at det tidligere meddelte afslag bør fastholdes med henvisning til denne praksis.

Hvis udvalget ønsker at give tilladelse til opførelse af en fritidsbolig, skal sagen sendes i høring som beskrevet nedenfor. Udvalget kan eventuelt stille vilkår svarende til de vilkår, der stilles ved udvidelse af eksisterende fritidshuse i landzone. Ansøger har ikke fremsendt et konkret projekt, men vilkår kan eventuelt være en maksimal størrelse på 60m² og én etage med lav taghældning samt at den eksisterende beplantning bibeholdes rundt om ejendommen, så et eventuelt fritidshus ikke påvirker landskabet.

Retsgrundlag

Planlovens §35 stk. 1.

Økonomi

Ingen

Høring

Hvis udvalget beslutter at meddele landzonetilladelse skal der foretages naboorientering.

Bilag:

1	Åben	Zonesag - Supplerende materiale - Tane Hedevej Blåvand	81470/13
2	Åben	Zonesag - NoMo nr 47 - Tane Hedevej Blåvand	81467/13
3	Åben	Afslag - Tane Hedevej, matr.nr. 42ak Vandflod By, Oksby	781559/12
4	Åben	Luftfoto - Sommerhusområde/byzone - Matr.nr. 42 ak Vandflod By, Oksby	781541/12
5	Åben	Luffoto - § 3 og dige - Matr.nr. 42 ak Vandflod By, Oksby	781540/12
6	Åben	Kort - Kystnærhedszone og værdifuldt kystlandskab - Matr.nr. 42 ak Vandflod By, Oksby	781542/12
7	Åben	Klage - Fritidshus, matr.nr. 42 ak Vandflod By, Oksby	781566/12

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at det tidligere meddelte afslag fastholdes.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 18-06-2013

Fraværende: Poul Rosendahl

Anbefalingen blev godkendt.