

Plan, Land- og Byudvikling

Tlf. +45 74 92 92 13

E-mail ligkn@toender.dk

Sagsnr.:

01.03.03-P19-48-25

18. august 2025

Landzonetilladelse til ændret anvendelse fra udhus til Bed & Breakfast på ejendommen matr. nr. 242 Randerup Ejerlav, beliggende Randerup 31, 6261 Bredebro

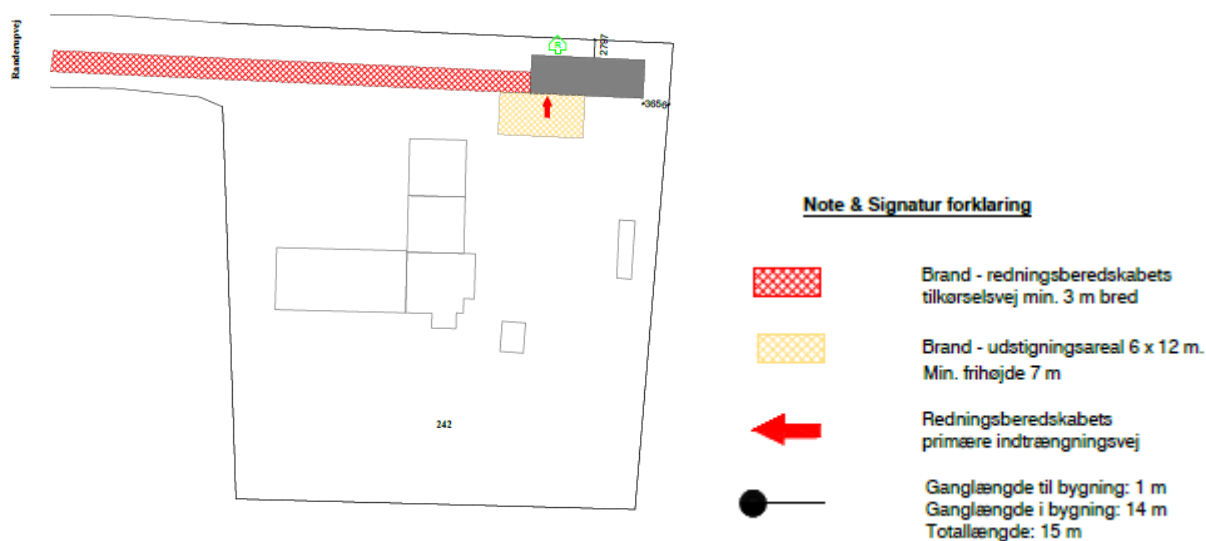
Afgørelse

Tønder Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til, som ansøgt, at ændre anvendelse fra udhus til Bed & Breakfast på ejendommen matr. nr. 242 Randerup Ejerlav beliggende Randerup 31, 6261 Bredebro.

Det eksisterende udhus (bygning 5 i BBR) på ejendommen ønskes ændres til en lejlighed til Bed & Breakfast. Lejligheden bliver 76 m² og indrettes med et bad.

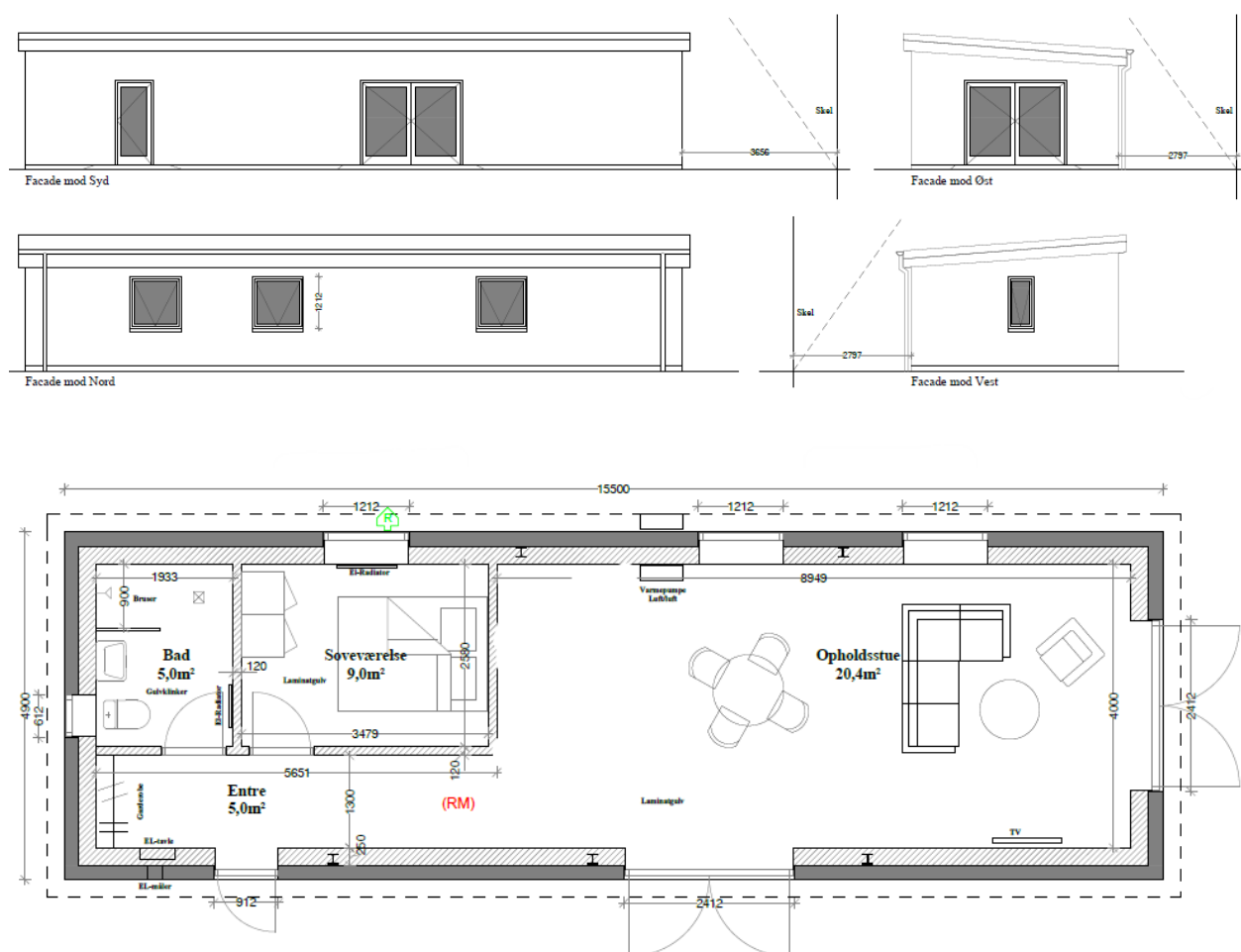
Tilladelsen er givet på følgende vilkår:

- Lejligheden må ikke blive en selvstændig bolig.



firkant: Bygning 5.

Grå



Plantegning af lejligheden.

Den ændrede anvendelse kræver ligeledes byggetilladelse og landzonetilladelsen kan derfor ikke udnyttes før byggetilladelsen er givet. Se afsnittet "Byggesagsbehandling".

Offentliggørelse

Tilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside www.toender.dk i perioden 20. august 2025 til den 17. september 2025.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år.

Begrundelse

Det er vurderet, at ændret anvendelse fra udhus til lejlighed til Bed & Breakfast ikke er i strid med planlovens landzonebestemmelser og de øvrige hensyn, som skal varetages, jf. nedenfor.

Ejendommen er ikke omfattet beskyttelsesinteresser, men er omfattet af kommuneplanramme 142.21.1 – Randerup og er også beliggende indenfor kommuneplanudpegningerne:

- Kirkelandskaber.
- Bevaringsværdige landskaber.
- Større sammenhængende landskaber.
- Særligt værdifulde landbrugsarealer.

Det er vores vurdering, at ændret anvendelse fra udhus til Bed & Breakfast kan ske i overensstemmelse med kommuneplanrammen, da området er udlagt til blandet bolig og erhverv som er en sammensætning af boliger, jordbrugspareller, erhverv, liberalt erhverv, servicevirksomheder, offentlige formål, mindre feriecentre og servicefunktioner som f.eks. institutioner, butikker og restauration.

Det er vores vurdering, at ændret anvendelse fra udhus til Bed & Breakfast ikke vil påvirke kirkelandskabet negativt, da der ikke opføres en ny bygning, og der etableres ikke en beplantning, som visuelt kan sløre og forringe indblikket til Randerup kirke.

Kirken er beliggende ca. 750 m nord fra ejendommen, hvor der bliver Bed & Breakfast.

Ligeledes er det vurderet, at den ændrede anvendelse ikke vil påvirke landskabselementerne negativt, da Bed & Breakfast etableres i eksisterende bygning, og dermed inddrages der ikke særligt værdifuldt landbrugsjord til etablering af et Bed & Breakfast og landskabet friholdes for større byggeri og tekniske anlæg.

Natura 2000 og bilag IV arter

Vi har vurderet det ansøgte i forhold til bekendtgørelse om Administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter¹. Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, grundet afstanden på ca. 1 km til nærmeste Natura 2000-område, som er et Ramsarområde "Vadehavet" og et Fuglebeskyttelsesområde "Ballum og Husum Enge og Kamper Strandenge".

Der er ikke registreret bilag IV-arter på matriklen ved opslag på Danmarks Naturdata. Det ansøgte vil efter vores vurdering ikke medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

¹ Bek nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Lovgrundlag

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1, i planloven².

Sagens baggrund

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Ændret anvendelse fra udhus til Bed & Breakfast, som ansøgt, kræver derfor en landzone-tilladelse.

Naboorientering

Naboerne er ikke orienteret, da det er vurderet, at være af underordnet betydning for naboerne, da den ændret anvendelse sker i eksisterende bygning.

Klage

Afgørelsen kan inden 4 uger fra offentliggørelsen, **senest den 17. september 2025**, påklages til Planklagenævnet, se vedlagte klagevejledning.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, jf. dog afsnittet "Byggesagsbehandling".

Hvis afgørelsen påklages bliver du orienteret umiddelbart herefter.

Byggesagsbehandling

Da det ansøgte ligeledes kræver byggetilladelse, kan landzonetilladelsen ikke udnyttes før der er meddelt byggetilladelse.

Det fremgår, at der er indsendt ansøgning om byggetilladelse. Byggesagsbehandlingen påbegyndes efter klagefristens udløb, dog forudsat at afgørelsen ikke påklages.

² LBK nr. 572 af 29. maj 2024 Lov om planlægning.

Venlig hilsen

Lis Grønbæk Knudsen

Landzonesagsbehandler

Plan, Land- og Byudvikling

Wegners Plads 2

6270 Tønder

toender.dk

Kopi til:

Ribe Stift, kmrib@km.dk

Nationalpark Vadehavet, vadehavet@danmarksnationalparker.dk

Danmarks Naturfredningsforenings Tønder afdeling, dntoender-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk

Friluftsrådet, fr@friluftstraadet.dk

Friluftsrådet, toender@friluftstraadet.dk

Friluftsrådets lokalafdeling, lokalraad@friluftstraadet.dk

Klagevejledning

Lov om planlægning

Afgørelser truffet efter § 35, stk. 1, i planloven kan efter lovens § 58 påklages til Planklagenævnet af:

1. adressaten for afgørelsen
2. ejeren af den ejendom, som afgørelsen berører
3. enhver med retlig interesse i afgørelsen
4. offentlige myndigheder
5. en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
6. lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
7. landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø
8. landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berør sådanne interesser

Planklagenævnet kan kræve dokumentation for foreninger og organisationers klageberettigelse.

Frist for at indgive klage

Klage skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

Hvordan klager man

Du opretter en klage via Klageportalen. Indgang til Klageportalen findes på www.naevneneshus.dk. Inde i Klageportalen bliver du guidet igennem en række trin. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Klagegebyret udgør 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer.

Klagegebyret opkræves af Planklagenævnet. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet. Gebyr skal indbetales inden for en af Planklagenævnet fastsat frist. Hvis gebyret ikke indbetales inden udløbet af fristen, afvises klagen.

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 den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Fritagelse fra krav om at bruge Klageportalen

I særlige tilfælde kan en borger fritages for at klage via Klageportalen. De særlige forhold, som kan begrunde en undtagelse, er f.eks. borgere med særlige handicap, såvel kognitiv som fysisk funktionsnedsættelse samt demens. Ligeledes borgere, der mangler digitale kompetencer, visse socialt udsatte borgere, borgere med psykiske lidelser eller borgere med sprog vanskeligheder, hvor hjælp og vejledning fra myndigheden eller nævnet ikke konkret vurderes at være en egnet løsning. Der kan således foreligge særlige forhold for nogle borgere fra de nævnte grupper, der gør, at borgeren ikke kan anvende digital selvbetjening.

Det er Planklagenævnet, som afgør, om en borger kan fritages.

Virkning af at der klages

Hvis der klages rettidigt har klagen opsættende virkning. Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagen er afgjort, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Indbringelse for domstolene

Planklagenævnets afgørelse kan indbringes for domstolene. En sådan retssag skal være anlagt inden 6 måneder efter, at klagenævnets afgørelse er meddelt.

Uanset om der anlægges retssag, er man forpligtet til at rette sig efter Planklagenævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme andet.