



3. april 2025

Landzonetilladelse til opførelse af et fritidshus på Emmerlev Klev 1c, 6280 Højer

Afgørelse

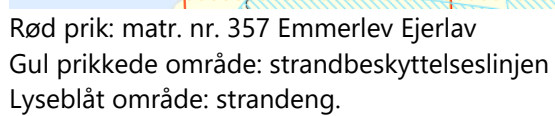
Tønder Kommunes udvalg for Teknik og Miljø har på møde den 1. april 2025 besluttet, at meddele landzonetilladelse til som ansøgt, at opføre et fritidshus på ejendommen matr. nr. 357 Emmerlev Ejerlav beliggende Emmerlev Klev 1c, 6280 Højer.

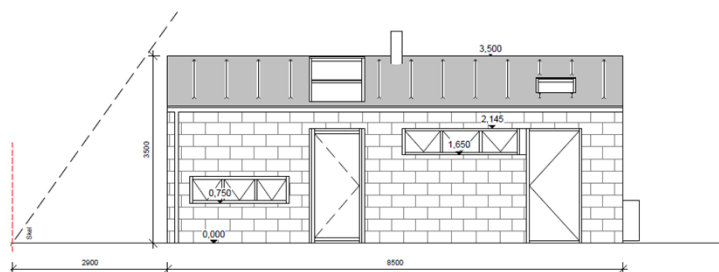
Der ønskes opført et fritidshus på 59,5 m² med facader i naturskifer samt døre og vinduer i træ-alu i nuancerne sort eller antracitgrå. Taget bliver sort tagpap med listedækning. Fritidsboligen får en højde på maks. 3,5 m.

Tilladelsen er givet på følgende vilkår:

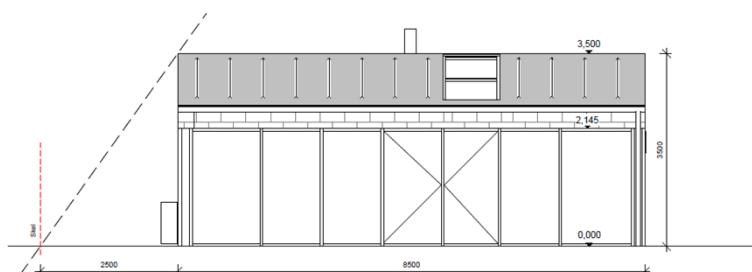
- Inden bygge- og anlægsarbejdet påbegyndes, skal der foretages en opmåling af, hvor skellet for matr. nr. 357 Emmerlev Ejerlav er.
- Fritidsboligen inkl. terrasser skal opføres på matr. nr. 357 Emmerlev Ejerlav og placeres i henhold til ansøgningen.
- Fritidsboligen inkl. terrasser skal opføres uden for strandbeskyttelseslinjen og strandengen, som er beskyttet efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven.

Vilkårene tinglyses på ejendommen for ejers regning. Tinglysningen finder sted efter klagefristens udløb. Samtidig opkræves tinglysningsgebyret.

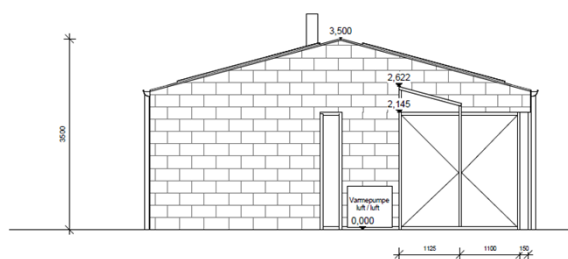




Facader Nord-øst - mod indkørsel



Facade Syd-vest - mod havet



Facader Nord-vest - mod matrikel 358



Byggeriet 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 7. april 2025 til den 5. maj 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 opførelsen af fritidsboligen ikke er i strid med planlovens landzonebestemmelser og de øvrige hensyn, som skal varetages, jf. nedenfor.

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme, men er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, og er desuden beliggende inden for følgende kommuneplanudpegninger:

- Grønt Danmarkskort.
- Bevaringsværdige bebyggelse – Geestrand bebyggelse.
- Værdifulde kulturmiljøer.
- Kystnærhedszonen.
- Økologiske forbindelser.
- Bevaringsværdige landskaber.
- Større Sammenhængende landskaber.
- Geologiske områder.



Fritidsboligen ønskes opført i et område, hvor der i forvejen er opført ni fritidsboliger med størrelser fra 40 m² til 75 m² og med forskellige materialer som træ, røde mursten og let beton. Farverne på fritidsboligerne er i hvid/lysegrå nuancer, svensk rød og sort.

Det er vores vurdering, at opførelse af et fritidshus med facader af naturskifer samt døre og vinduer i træ-alu vil passe ind i området, da de andre fritidsboliger i området er opført i forskellige materialer.

Kystnærhedszonen søges friholdt for yderligere bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af placeringen tæt på kysten. Det er vores vurdering, at opførelse af fritidsboligen ikke forringer kystlandskabet, da der er tale om hul-udfyldning med et byggeri der svarer til størrelsen af de øvrige fritidsboliger i området. Ligesom det er vurderet, at den visuelle sammenhæng af landskabselementerne ikke sløres.

Ligeledes er det vurderet, at fritidsboligen passer ind i Geestrand bebyggelsen og kulturmiljøet, da boligen placeres så den passer ind i husrækken af de eksisterende fritidshuse i området.

Derudover er det vurderet, at sprednings mulighederne for dyre- og plantelivet i området ikke forringes, da der i forvejen er fritidsboliger i området, og området ændre ikke anvendelse.

Der er stillet vilkår om, at fritidsboligen skal opføres uden for strandbeskyttelseslinjen og den beskyttede strandeng, ligesom de andre fritidsboliger i området er det. Dermed passer fritidsboligen ind i husrækken med de eksisterende fritidshuse i området.

Der er tidligere blevet meddelt landzonetilladelse til opførelse af et fritidshus med samme placering, materialevalg og størrelse, men tilladelsen blev ikke udnyttet inden for tidsfristen på de 5 år, og dermed bortfaldt tilladelsen. Der er derfor søgt en ny landzonetilladelse til opførelse af et fritidshus med samme placering, størrelse og materialevalg som den tidligere landzonetilladelse gav lov til. Da der ikke er sket ændringer i projektet siden den seneste landzonetilladelse, er det vores vurdering, at vi kan give en ny landzonetilladelse.

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 ar-



ter¹. En del af matriklen er beliggende i et Natura-2000 område, men da fritidsboligen opføres uden for dette område, er det vores vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv vil påvirke natura-2000 området væsentligt. Natura-2000 områderne er et Ramsarområde (Vadehavet), et Fuglebeskyttelsesområde (Vadehavet) og et Habitatområde (Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde).

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.

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.

Opførelse af en fritidsbolig som ansøgt, kræver derfor en landzonetilladelse.

Der er tidligere blevet meddelt en landzonetilladelse til opførelse af et fritidshus med samme placering, materialevalg og størrelse, men tilladelsen blev ikke udnyttet inden for tidsfristen på de 5 år, og dermed bortfaldt tilladelsen. Derfor er der søgt en ny landzone-tilladelse.

Naboorientering

Naboerne er blevet hørt, og er kommet med bemærkninger til sagen. Da der er kommet bemærkninger til sagen, er det Teknik- og Miljøudvalget der træffer en afgørelse i sagen.

Klage

Afgørelsen kan inden 4 uger fra offentliggørelsen, **senest den 5. maj 2025**, påklages til Planklagenævnet, se vedlagte klagevejledning.

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

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



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.

Venlig hilsen

Inge Feddersen

Landzonesagsbehandler

Plan, Land- og Byudvikling
Tønder Kommune
Wegners Plads 2
6270 Tønder
toender.dk

Kopi til:

Rådgiver

Nabo

Advokat

Nationalpark Vadehavet, vadehavet@danmarksnationalparker.dk

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

Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk

Friluftsrådet, fr@friluftsraadet.dk

Friluftsrådet, toender@friluftsraadet.dk

Friluftsrådets lokalafdeling, lokalraad@friluftsraadet.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 sprogvanskeligheder, 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.