



# Fanø Kommune

## Plan og Byg

Søren Nordby  
Landinspektør  
LandSyd - Landinspektører  
Kronprinsensgade 68  
DK 6700 Esbjerg

Dato: 11-03-2024  
Sagsnr.: S2023-2491  
Doknr.: D2024-9409  
Sagsbeh.: Frederik Heller Wandall  
Telefon nr.: 76660619  
Email: fw@fanoe.dk

### Landzonetilladelse til frastykning af matr.nr. 97bc og 97bd Sønderho By og opførelse af nyt enfamiliehus på 139 m<sup>2</sup>

Fanø Kommune har d. 10. januar 2024 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til frastykning af matr.nr. 97bc og 97bd Sønderho By samt opførelse af nyt enfamiliehus på 139 m<sup>2</sup> som vist på Bilag 1 til denne skrivelse.

Der er i perioden 29.01.2024 til og med 12.02.2024 foretaget naboorientering jfr. Planlovens § 35.4<sup>1</sup> og ligeledes foretages partshøring jfr. forvaltningslovens § 19<sup>2</sup>.

Der er indkommet 2 høringssvar i forbindelse med partshøring af naboer og ligeledes bemærkninger/høringssvar fra 1 ejer.

Fanø Kommune har modtaget bemærkninger fra sagen der fordeler sig på følgende adresse.

Gl. Byvej 24 (Høringssvar 1)  
Gl. Byvej 23 (Partshøringssvar 1)  
Gl. Byvej 27 (Partshøringssvar 2)

Et resume af bemærkninger til sagen kan ses på side 4-7 i nærværende tilladelse.

### Tilladelse

Fanø Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til frastykning af matr.nr. 97bc og 97bd Sønderho By samt opførelse af nyt enfamiliehus på 139 m<sup>2</sup> som vist på Bilag 1 til denne skrivelse.

### Offentliggørelse

Landzonetilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside, [www.fanoe.dk](http://www.fanoe.dk), under 'annoncer'.

Klagefristen er 2 uger fra offentliggørelsen på Fanø Kommunes hjemmeside d. 25. marts 2024 og Plandata.

---

<sup>1</sup> Tilladelser i henhold til Planlovens § 35 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

<sup>2</sup> Forvaltningslovens § 19: Kan en part ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om en sags faktiske grundlag eller eksterne faglige vurderinger, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Det gælder dog kun, hvis oplysningerne eller vurderingerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse. Myndigheden kan fastsætte en frist for afgivelsen af den nævnte udtalelse.

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må du først udnytte den, når Planklagenævnet har taget stilling til klagen og du har modtaget en tilladelse fra Fanø Kommune.

En eventuel klage over afgørelsen har opsættende virkning med mindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Tilladelsen er gyldig i 3 år. Det vil sige, at du skal søge på ny, hvis du ikke har udnyttet tilladelsen inden 3 år regnet fra datoen på denne afgørelse.

Afgørelsen efter planlovens § 35 kan påklages til Planklagenævnet af enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Ansøgeren kan således også selv klage. Klageberettiget er endvidere 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.

Afgørelsen kan påklages for så vidt angår retlige spørgsmål. Der kan ikke klages over de skøn kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis du mener, at regler er fortolket forkert, eller kompetence- eller procedureregler ikke er overholdt.

### **Baggrund for tilladelsen**

Efter planlovens § 35 stk. 1 (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jævnfør dog §§ 36 – 38.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved, at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land og samtidig sikre, at egentlig byudvikling sker hvor der er åbnet mulighed for det gennem region-, kommune- og lokalplanlægningen.

*Ansøgte og frastykning af matr.nr. 97bc og 97bd beliggende i landzonen i rammeområdet 2.B.4. noteret som; Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne. Der må indrettes mindre butikker i området til lokal forsyning.*

Jfr. gældende Kommuneplan 2021 må der inden for rammeområde opføres bebyggelse i form af åben lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehus eller tæt lav bebyggelse i form af dobbelt, kæde eller rækkehuse.

Jfr. gældende Kommuneplan 2021 må der inden for rammeområde opføres bebyggelse i form af åben lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehus eller tæt lav bebyggelse i form af dobbelt, kæde eller rækkehuse.

Fanø Kommune vurderer,

1. at bebyggelsen vurderes at være i overensstemmelse med rammeområdet 2.B.4
2. at der kan meddeles landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus i området der er kendetegnet ved at være bebygget med enfamiliehuse i enten 1 eller 1,5 etager
3. at bebyggelsen kan kategoriseres som en huldudfyldning idet der umiddelbart både nord og syd for ansøgte er opført bebyggelse i henholdsvis 1 etage og 1,5 etager
4. at rammeområdet 2.B.4 grænser umiddelbart op til byzone
5. at rammeområdet 2.B.4. i henhold til gældende kommuneplan skal overføres til byzone med en lokalplan

6. at bebyggelsen vurderes at være i overensstemmelse med rammedelene til Kommuneplan 2021, der fastlægger
    - at bygninger i landzone skal udføres som øst-vest vendte bygninger
    - at byggeri i landzone ikke må opføres i max 1,5 etage med en trempelhøjde på max 1 meter
  7. at bebyggelsen ikke vurderes at være til visuel for området, herunder nabobebyggelsen idet bebyggelsens udformning, placering og udtryk vurderes at være typisk for området.
  8. at ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for de nationale planlægningsinteresser i kystnærhedszonen
- Fanø Kommune har bl.a. lagt vægt på,
    - at bebyggelsens tag udføres i rød vingetegl med glanstal under 10 eller sort tagpap
    - med lister der ikke vil medføre refleksgener
    - at hovedhuset udføres i blank murværk i rødlige nuancer af blødstrøgne tegl evt. med mindre pudsepartier eller i træbeklædning enten i ubehandlet træ eller træ malet i mørke rødlige nuancer eller sort farve
    - at sekundært byggeri udføres med facadebeklædning i enten ubehandlet træ eller træ malet i mørke eller rødlige nuancer eller sort farve og at tag udføres med rød vingetegl eller med tagpap
    - at sekundært byggeri udføres med facadebeklædning i enten ubehandlet træ eller træ malet i mørke eller rødlige nuancer eller sort farve og at tag udføres med rød vingetegl eller med tagpap
    - at tagrender og nedløbsrør udføres i zink
    - at al belysning på facader skal udføres som nedadrettet
    - at der ikke udover udendørs belysning opsat på hovedbebyggelsen og evt. på carport/garage udføres yderligere belysning på ejendommen.
    - at ingen øvrige dele af facaden må fremstå med blanke eller reflekterende materialer. Mindre inddækninger i eks. zink skal derfor udføres enten som forpatineret zink eller i kobber
    - at bygningshøjder måles fra et fastlagt niveauplan i kote 4.00 DVR 90
    - at den samlede bygningshøjde for hovedhuset er 7 meter målt fra et fastlagt niveauplan
    - at der ikke udover udendørs belysning opsat på hovedbebyggelsen og evt. på carport/garage udføres yderligere belysning på ejendommen.
    - at ingen øvrige dele af facaden må fremstå med blanke eller reflekterende materialer. Mindre inddækninger i eks. zink skal derfor udføres enten som forpatineret zink eller i kobber
    - at bygningshøjder måles fra et fastlagt niveauplan i kote 4.00 DVR 90
    - at den samlede bygningshøjde for hovedhuset er 7 meter målt fra et fastlagt niveauplan
    - at facadehøjde fra det fastlagte niveauplan ikke overstiger 2,75 m

### **Naboorientering og partshøring**

Der er i perioden 29.01.2024 til og med 12.02.2024 foretaget naboorientering jfr. Planlovens § 35.4<sup>3</sup> og ligeledes foretages partshøring jfr. forvaltningslovens § 19<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Tilladelser i henhold til Planlovens § 35 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

<sup>4</sup> Forvaltningslovens § 19: Kan en part ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om en sags faktiske grundlag eller eksterne faglige vurderinger, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Det gælder dog kun, hvis oplysningerne eller vurderingerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse. Myndigheden kan fastsætte en frist for afgivelsen af den nævnte udtalelse.

Der er indkommet 2 høringssvar i forbindelse med partshøring af naboer og ligeledes bemærkninger/høringssvar fra 1 ejer.

Forvaltningen har modtaget bemærkninger fra sagen der fordeler sig på følgende adresse.

Gl. Byvej 24 (Høringssvar 1)

Gl. Byvej 23 (Partshøringssvar 1)

Gl. Byvej 27 (Partshøringssvar 2)

Høringssvar	Bemærkninger	Forvaltningens vurdering
Høringssvar 1	<i>"Indkørsel til grunden er i min øje alt for smal, hvordan skal dem så køre ind og ud fra deres grund? Skal dem så svinge over min indkørsel for at komme ind? I hvert fald giver jeg ikke tilladelse til dem at dem må bruge min matrikel til at komme ind og ud af deres matrikel"</i>	Fanø Kommune har bedt ansøger om at redegøre for dette forhold. Ansøger har redegjort for at der kan etableres adgang til den gældende matrikel uden at skulle køre på anden mands grund.
Partshøringssvar 1	<i>Gør opmærksom på, at der ikke kan opføres nyt byggeri i landzone</i>	Fanø Kommune bemærker, at som udgangspunkt er denne påstand korrekt, men idet der er tale om en såkaldt "huludfyldning" kan man argumentere for en landzonetilladelse med det argument, at man ikke bryder afgrænsningen mod det åbne land. Samt at ansøgte projekt indgår som en huludfyldning der i omfang og etageantal svarer til bebyggelsen i naboområdet.  Derudover er rammen i kommuneplanen udlagt til <i>Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne.</i> Ligeledes kan argumenteres med, at det ansøgte projekt for så vidt angår etageantal er i overensstemmelse med rammen i kommuneplanen.
Partshøringssvar 1	<i>Anvendelsen som der ansøges om, er ikke i overensstemmelse med lokalplanen for området hvor ejendommene er beliggende.</i>	Fanø Kommune bemærker, at ansøgte projekt og den del af de pågældende to matrikler hvor der ønskes opført et enfamiliehus ikke er omfattet af en lokalplan
Partshøringssvar 1	<i>Det er besluttet anført, at rammen er boligformål med kollektive anlæg, der kan indpas-</i>	Fanø Kommune vurderer ikke, at ejendommen Gl. Byvej 23 bliver

	<p><i>ses i området uden genevirkninger for omgivelserne.</i></p> <p><i>”På grund af byggeriets højde og etageantal, bliver der tale om væsentlige indbliksgener til Jette Merete Mikkelsens ejendom og grund fra det påtænkte byggeri”</i></p> <p><i>”Herudover mindskes dagslys og udsyn til grønne områder på grund af byggeriets placering, og dominerende karakter”</i></p>	<p>udsat for konkret individuel gene som følge af opførelse af ansøgte idet ansøgte ikke vurderes at udsætte Gl. Byvej 23 for væsentlige gener i form af skygge, tab af dagslys eller indbliksgener. Forvaltningen vurderer ikke, at ansøgte vil bidrage til indbliksgener til bebyggelsen på Gl. Byvej idet bebyggelsen på Gl. Byvej 23 udelukkende er udført med et mindre vindue til køkken mod nord hvor ansøgte projekt ønskes placeret. Forvaltningen kan ligeledes supplere at afstanden til hovedhuset på Gl. Byvej 23 fra ansøgte er min 10 m.</p> <p>Fanø Kommune vurderer ligeledes ikke at ansøgte vil bidrage til indbliksgener til primære udvendige opholdsarealer ved Gl. Byvej 23.</p> <p>Fanø Kommune vurderer ligeledes ikke, at ansøgte bidrager til forringede lysforhold ved Gl. Byvej 23 da ansøgte ligger nord for sommerhuset på Gl. Byvej 23.</p>
Partshøringssvar 1	<p><i>Det byggeri, der ansøges om, bliver ”mast ind” på en grund, som ikke er egnet til bebyggelse – dels på grund af grundens udformning, og dels på grund af grundens størrelse.</i></p>	<p>Fanø Kommune supplerer at den samlede grund har en størrelse på 834 m<sup>2</sup>. Forvaltningen vurderer ikke at grunden er uegnet til opførelse af et byggeri med den konkrete placering.</p>
Partshøringssvar 1	<p><i>Sommerhuset Gl. Byvej 23 ”har status af sommerhus, og udgangspunktet for sommerhuser, at der skal foreligge en forøget afstand til skel og en formindsket bebyggelsesprocent, således at det er muligt at skabe et rekreativt område med ro og afstand for de omkringliggende boliger”</i></p>	<p>Fanø Kommune vurderer, at ansøgte projekt ligger inden for byggeretten fastlagt i medfør af BR18 § 166-186. Forvaltningen bemærker derfor at for så vidt afstand til skel samt skrå højdegrænseplan for ansøgte sker i overensstemmelse med byggeretten jfr. BR18 § 166-186.</p>
Partshøringssvar 1	<p><i>”Gulvkoten er 4,2 , og terrassen skal hæves 57 cm over naturligt terræn, hvilket er med til at hæve byggeriet i forhold til omgivelserne, og i strid med byggelovgivningen”</i></p>	<p>Fanø Kommune kan oplyse at sommerhuset Gl. Byvej 23 ligger i kote 4.00 og at ansøgte ligeledes ønskes placeret i kote 4.00.</p>

		Forvaltningen vurderer derfor at der ikke er tale om en terrænregulering der udsætter de omkringliggende huse for konkret gene eller for så vidt er til ulempe jfr. Byggelovens § 12. Forvaltningen vurderer for så vidt ikke, at en terrasse hævet 57 cm over naturligt terræn er i strid med loven.
Partshøringssvar 1	<i>Det fremgår af partshøringsskrivelsen og landinspektørens kortbilag, at det på nuværende tidspunkt er uafklaret, hvor den nye digefod skal placeres, og hvor vidtrækkende et nyt dige bliver. Det er ikke forsvarligt at tillade byggeri af en ejendom så tæt på en digefod, eller med risiko for at bygge ud i digefoden.</i>	Fanø Kommune bemærker, at der er højde for dette forhold.
Partshøringssvar 2	<i>I henhold til bygningsreglement § 188 stk. 2 og 192. vedr. indbliksgener, vil jeg på pege, at tagkvisten på den evt. kommende beboelsejendom vil give fuldt indblik til min private terrasse + haven mod øst.</i>	Jfr. BR18 § 188 stk. 2 skal der under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.  I forlængelse deraf skal det sikres, at fastlæggelse af bebyggelsens højde og etageantal ska ske under hensyn til afstand nabobebyggelse og til afstand til de primære opholdsarealer ved nabobebyggelsen.  Samlet vurderer Fanø Kommune ikke at højde, udformning eller placering af ansøgte bidrager til væsentlige indbliksgener til nabobebyggelsen eller for så vidt til dennes primære opholdsarealer.
Partshøringssvar 2	<i>Med henblik på den kommende forhøjelse af diget, er det meget uhensigtsmæssigt at etablere et nybyggeri så tæt på den kommende digefod. Aflokalplan 41 fremgår det, at arealerne omkring diget skal fastholdes fremover.</i>	Fanø Kommune bemærker, at der er højde for dette forhold og at det område hvor ansøgte ønskes placeret ikke er omfattet af Lokalplan 41. Ligeledes er der taget højde for at diget kan udvides/forhøjes også ved opførelse af ansøgte.

## **Øvrige oplysninger**

Tilladelsen bliver offentliggjort på Fanø Kommunes hjemmeside samt på Plandata.dk.

Kommunen har skønnet, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området findes ikke,

## **Tilladelsens gyldighed**

Landzonetilladelsen er meddelt i medfør af § 35 i lov om planlægning, (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020)

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af, at overførslen i overensstemmelse med de oplysninger, der er givet i ansøgningen og de vilkår der er angivet i tilladelsen. Kommunen har på grundlag af dine oplysninger konstateret, at det ansøgte ikke strider mod Planlovens bestemmelser.

Kommunens tilladelse efter planloven fritager dig ikke for at skulle indhente tilladelse til forhold som reguleres efter anden lovgivning. Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder private servitutter, der påhviler ejendommen. Der kan eventuelt være tale om tinglyste el- og gasledninger, der sædvanligvis afkaster beskyttelseszoner.

Ligeledes understreger Fanø Kommune at byggeriet ligeledes ikke må igangsættes før der foreligger en byggetilladelse.

## **Klagevejledning**

Tilladelsen kan påklages til Planklagenævnet af

- Erhvervs- og Vækstministeren
- 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 2 uger efter, at afgørelsen er annonceret på Fanø Kommunes hjemmeside og Plandata.

Du klager via Klageportalen, som du finder på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Du logger på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk), ligesom du plejer, typisk med MIT-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Fanø Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Fanø Kommune i Klageportalen.

Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Hvis Fanø Kommune fastholder afgørelsen, sender Fanø Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om dette.

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 Fanø Kommune. Fanø Kommune videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 1, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at afgørelsen findes uhensigtsmæssig. Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er offentliggjort af kommunen.

**Bilag til landzonetilladelse:**

Bilag 1