



# Fanø Kommune

Plan og byg

Gammeltoft vej 8  
Sønderho  
6720 Fanø

**Dato:** 19.03.2021  
**Sagsnr.:** S2018-3989  
**Doknr.:** D2018-41866  
**Sagsbeh.:** Jacob Coln  
**Direkte tlf.:** 76 66 06 34  
**Email:** bgjmc@fanoe.dk

## Tilladelse jf. lov om planlægning

Vi har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse,

**Vedr.** : Ansøgning om landzonetilladelse til etablering af 3 ferielejligheder.

**Adresse** : Gammeltoft vej 8, 6720 Fanø

**Matr. nr.** : 7<sup>a</sup>, ejerlav Sønderho By, Sønderho.

### Tilladelse

- Fanø Kommune giver hermed tilladelse til etablering af 3 ferielejligheder På maksimalt 100 m<sup>2</sup> pr. lejlighed.

### Tilladelsen gælder kun, hvis du opfylder disse vilkår:

- Ferielejlighederne skal opføres i overensstemmelse med byggetilladelsen i alle enkeltheder.
- Der skal være meddelt tilladelse fra erhvervsstyrelsen.

Ejere er ansvarlige for at ejendommen respektere fredninger, kommuneplan og evt. lokalplaner, deklARATIONER og servitutter m.v.

**Vilkårene er begrundet i de hensyn, der skal varetages efter planlovens bestemmelser og de er stillet for at medvirke til, at sikre naturen og landskabet i området.**

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes før end klagefristen er ovre.

### Offentliggørelse

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

**Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen på Fanø Kommunes hjemmeside den 19.03.2021 sidste frist er således torsdag den 16.04.2021**

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



# Fanø Kommune

## Plan og byg

En eventuel klage over afgørelsen har opsættende virkning med mindre Planklagencævnet 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 Planklagencævnet 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.

### **Vi skal henlede opmærksomheden på, at etableringen ikke må påbegyndes førend, at afsætningen er godkendt af Fanø Kommune.**

Ejere er ansvarlige for at projektet respektere kommuneplanen og evt. lokalplaner, deklarationer og servitutter m.v.

Ansøgeren har selv ansvaret for, at der indhentes eventuelle andre tilladelser.

Kommunen skal ifølge bekendtgørelse om internationale beskyttelsesområder vurdere om det, der gives landzonetilladelse til kan påvirke de internationale beskyttelsesområder væsentligt. I den konkrete sag er det vurderet, at det ansøgte ikke kan påvirke et Natura-2000-område væsentligt.

Kommunen skal også ifølge bekendtgørelsen vurdere om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes, at det ansøgte ikke vil have negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

### **Baggrund for tilladelsen**

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.

Ejendommen er beliggende i landzonen og noteret som;

*"Rekreativt område"*

Område 5.L.24 – er markeret på kortene i kommuneplanen.

Der er foretaget en konkret vurdering af de stedlige forhold og kommunens vurdering er, at det ansøgte ikke strider mod kommuneplanrammen.

Da ejendommen er beliggende inden for kystnærhedszonen er forvaltningen mere restriktiv end ellers. På den baggrund er der i kommuneplanstrategi 2020 – 2024, udpeget udviklingsområder – herunder nærværende ejendom. Dette er gjort for, at sikre, at der fortsat kan finde en udvikling sted i landzonen på Fanø. Hele Fanø er beliggende inden for kystnærhedszonen og de i kommuneplanstrategien, udpegede udviklingsområder, vil ved først kommende mulighed blive søgt optaget gennem et landsplandirektiv.



# Fanø Kommune

## Plan og byg

På nuværende tidspunkt vil der kunne gives tilladelse til yderligere tre ferielejligheder, således, at der samlet er ti ferielejligheder på ejendommen. Gammeltoft vej 8, 6720 Fanø ligger inden for kystnærhedszonen, og der kan derfor ikke meddeles tilladelse til udlejning af mere end ti ferieboliger på ejendommen. Derudover må ferieboligernes respektive størrelse ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.

De yderligere tre ferielejligheder der muliggøres ved denne landzonetilladelse etableres i eksisterende bygningsmasse og uden væsentlig ombygning af den eksisterende ejendom.

### **Generelt om reglerne i sommerhusloven**

Sommerhuslovens regler gælder al udlejning af hus eller husrum til ferie- og fritidsformål, uanset om bebyggelsen ligger i landzone, byzone eller sommerhusområde. Ifølge sommerhusloven skal ejere og brugere af fast ejendom søge Erhvervsstyrelsen om tilladelse efter sommerhusloven, såfremt det ønskes at udleje boligen erhvervsmæssigt til ferieformål. I overensstemmelse med forarbejderne til loven, gives der som altovervejende hovedregel ikke tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger, med undtagelse af nogle få nærmere afgrænsede tilfælde.

Et sådant tilfælde er udlejning af ferieboliger indrettet i overflødiggjorte bygninger i landzone.

Inden for kystnærhedszonen, uden for udviklingsområder, gives der efter praksis tilladelse til udlejning af op til 10 ferieboliger på maks 100m<sup>2</sup>/feriebolig indrettet i overflødiggjorte landbrugsbygninger.

I landzone uden for kystnærhedszonen samt i udpegede udviklingsområder, kan der nu meddeles tilladelse til udlejning af ferieboliger på maks 100 m<sup>2</sup>/feriebolig, indrettet i overflødiggjorte bygninger (f.eks. mejerier og skoler). Der er i disse områder ingen fast grænse for antallet af ferieboliger, der kan gives tilladelse til udlejning af. Der gøres dog opmærksom på, at projektet efter omstændighederne kan være omfattet af lokalplanpligt og at anden lovgivning, som f.eks. naturbeskyttelsesloven, kan påvirke muligheden for at etablere ferieboliger.

Det er fortsat en betingelse for udlejningstilladelsen, at ferieboligerne etableres i bygninger, der reelt er overflødiggjorte. Bygningerne må således ikke være opført inden for de seneste 5 år. Bygningerne skal være egnede og have en reel bygningsværdi, og omdannelsen til ferieboliger må ikke indebære, at bygningerne om- eller tilbygges i væsentlig grad. Det er således ikke muligt at indrette ferieboliger i for eksempel staklader, presenninghaller, skure, carporte m.v. Der kan ikke gives tilladelse til nedrivning af overflødiggjorte bygninger med henblik på genopførelse som udlejningsferieboliger.

### **Naboorientering**

Ansøgningen bliver offentliggjort på Fanø Kommunes hjemmeside. Det er Fanø Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke vil få væsentlig betydning for naboer og tilladelsen vil derfor ikke blive sendt i nabo høring, jf. planlovens §35, stk. 5.

### **Tilladelsens gyldighed**

Landzonetilladelsen er meddelt i medfør af § 35 i lov om planlægning, jfr. lovbekg. Nr. 1529 af 23. november 2015 af lov om planlægning, med senere ændringer.

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af, at arbejdet udføres 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.



# Fanø Kommune

Plan og byg

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.

Ledningsejeren skal høres inden igangsætning af byggeriet.

**Venlig hilsen**

Jacob Michael Coln