

Vesthimmerlands Kommune  
Vestre Boulevard 7  
9600 Aars

Hunderupvej 22, 1. sal  
5000 Odense C

Tel +45 81 61 04 61  
db@advokatknoth.dk

www.advokatknoth.dk  
CVR-nr. 38 75 19 80

Journal nr. 13-11191

20. september 2018

**Deres sags. nr. 820-2018-19210**

Jeg skal hermed komme med mine bemærkninger til brev af den 27. august 2018 fra advokat Mads Balsby Wilkens, HjulmandKaptajn.

\*\*\*

Ved vurderingen af hvorvidt der skal meddeles landzonetilladelse, skal der lægges betydelig vægt på de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, jf. Landzonevejlednings pkt. 1.2.3 jf. Planlovens § 1. Vurderingen skal endvidere sikre hensigtsmæssig anvendelse af arealerne, ligesom vurderingen skal foretages ud fra et konkret skøn.

Den påtænkte udvidelse af Skov Sørens Vej 45, 9681 Ranum vil som bekendt medføre, at arealet for sommerhuset bliver næsten tredoblet, idet sommerhuset efter tilbygningen vil have et samlet areal på 170 m<sup>2</sup>, ligesom sommerhuset vil få en højde på 5 meter. Sommerhuset vil således være op til 2 meter højere end de øvrige sommerhuse i området, der har en højde på omkring 3-4 meter. Dertil kommer, at tilbygningen vil fremstå endnu mere dominerende, idet området skråner ned mod kysten, og tilbygningen ønskes placeret på den øvre del af matriklen.

Det er derfor min klare vurdering, at den påtænkte tilbygning vil fremstå særdeles dominerende både i forhold til antal kvadratmeter og i forhold til sin højde. Sommerhuset vil fremstå dominerende såvel i forhold de omkringliggende sommerhuse som i forhold til det omgivende kystlandskab.

Dertil kommer, at den påtænkte tilbygning ikke udgør en hensigtsmæssig udnyttelse af det eksisterende sommerhus, idet det eksisterende sommerhus kommer til at udgøre en tredjedel af det samlede nye sommerhus areal.

En hensigtsmæssig udnyttelse af et areal kan derimod være en modernisering og renovering under hensyntagen til de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser i kystnærhedszonen. Tilbygninger i kystlandskabet skal opføres med øje for, at de ikke fremstår dominerende og skæmmende i forhold til den eksisterende bebyggelse og kystlandskabet. Det er min vurdering, at disse afgørende parametre ikke vil være iagttaget ved tildeling af en landzonetilladelse.

Området foran Skov Sørensen Vej 45, 9681 Ranum er lavt bevokset med havtorn. Det vil sige, at den påtænkte 5 meter høje tilbygning ikke vil være sløret fra Limfjorden. Heller ikke fra sydsiden vil bygningen kunne sløres, da beplantningen her ikke må have en større højde end 1.5 m. jf. pkt. 5 i deklARATIONEN af 1.9.1972, tinglyst på ejendommen. Selv for det tilfælde at tilbygningen delvist forsøges afskærmet med buske, træer eller lignende er det fortsat min vurdering, at tilbygningen er uforenelig med værdierne i området, og at tilbygningen visuelt vil fremstå skæmmende.

Jeg henviser til deklARATIONENS pkt. 5, hvor det fremgår, at husene skal sløres, så de bliver mindst muligt synlige fra såvel Limfjorden som den offentlige bivej fra Næsby til Rønbjerg.

\*\*\*

For så vidt angår den tildelte landzonetilladelse for ejendommen beliggende Skov Sørensen Vej 79, 9681 Ranum, skal jeg bemærke, at der jo netop skal foretages en konkret individuel vurdering ved tildeling af landzonetilladelser, og at landzonetilladelsen for nr. 79 vedrører opførelsen af et sommerhus med et fladt tag og med en højde på 3.80 m. Sommerhuset i nr. 79 holder sig dermed på højde med de øvrige sommerhuses højder.

Lighedsbetragtningen medfører, at ens forhold skal behandles ens, medmindre der er saglige grunde, der taler for en anderledes vurdering, men allerede fordi der ikke er tale om ens forhold, kan ejeren af Skov Sørensen Vej 45, 9681 Ranum næppe have en berettiget forventning om at få tildelt en landzonetilladelse. En eventuel forventning om at op-

nå en landzonetilladelse vægter selvsagt ikke højere end de i lovgivningen og retspraksis fastsatte kriterier.

Idet reglerne for opnåelse af landzonetilladelse er særligt restriktive i områder med særlig følsom natur og landskab, herunder i områder med små sommerhuse tæt på kysten, kan ejeren af Skov Sørens Vej 45, 9681 Ranum næppe have en berettiget forventning om at blive tildelt en landzonetilladelse, og der kan næppe være tale om præcedens ved tildeling af én landzonetilladelse. Dette følger som bekendt også af praksis på området.

For så vidt angår bemærkningerne vedrørende en erstatningsfri regulering, skal jeg præcisere, at såfremt kommunen giver en ugyldig landzonetilladelse, er der intet til hinder for at kræve erstatning i henhold til naboretten – både i forhold til kommunen og til ejeren af nr. 45.

Kommunen er ved sin vurdering forpligtet til at forholde sig til den nugældende zonestatus for området. Såfremt området skal ændres til et sommerhusområde, forudsætter det tilvejebringelse af en ny lokalplan for området. Kommunen skal således alene forholde sig til områdets nuværende status som landzone.

Det er min vurdering, at synspunkterne i brev af den 27. august 2018 ikke tilfører nye elementer til brug for belysning af sagen. Jeg kan konstatere, at Mads Balsby Wilkens ikke forholder sig til store dele af indsigelsen af den 2. juli 2018, hvorfor jeg tillader mig at lægge til grund, at Mads Balsby Wilkens er enig i de anførte betragtninger vedrørende gældende praksis for sommerhuse tæt på vandet i landzone og betagtingerne vedrørende de afgørende kriterier for vurderingen.

Det er således fortsat min vurdering, at der ikke kan gives landzonetilladelse til det ønskede byggeri.

Med venlig hilsen  
Dorte Skovhøj Bächler