

## Amtsgården

Niels Bohrs Vej 30  
Postboks 8300 • 9220 Aalborg Øst  
Telefon 96 35 10 00

Hals Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Borgergade 39  
9362 Gandrup

### Udvalget for Teknik og Miljø

Telefax 9815 7618  
E-mail: nja@nja.dk

Journal nr.: 8-70-21-5-817-0013-04

Ref.: Nina Harbo/Jholm

Den: 13. december 2004

### **Klage over landzonetilladelse til byggeri på ejendommen matr.nr. 2u Hou By, Hals – Poulsminde 7. Kommunens j.nr. 22906**

---

Amtets udvalg for teknik og miljø har på sit møde den 7. december 2004 besluttet at fastholde amtets administrative klage af 10. november 2004. Her klagede amtet over Hals Kommunes landzonetilladelse af 4. november 2004 til, at opføre et 207 m<sup>2</sup> sommerhus som erstatning for et 27 m<sup>2</sup> sommerhus på den nævnte ejendom.

I kommunens tilladelse er der bl.a. stillet vilkår om, at sommerhuset maksimalt må opføres med et areal på 250 m<sup>2</sup>, og med udhuse på 50 m<sup>2</sup>.

Ejendommen ligger ca. 750 m nordvest for Hou by og ca. 900 m vest for et større sommerhusområde – i naturområde og kystnærhedszone område A, ifølge regionplanen. Ejendommen er ifølge Bygnings- og Boligregistret bebygget med et 27 m<sup>2</sup> sommerhus og et 4 m<sup>2</sup> udhus. Begge er opført i 1964.

I området umiddelbart omkring ejendommen er der yderligere 6 ejendomme, der er bebygget med sommerhuse. Sommerhusene er alle opført i perioden 1964-1973 og har en størrelse fra 27 m<sup>2</sup> (det aktuelle sommerhus) op til 68 m<sup>2</sup>.

Hals Kommune har oplyst, at den aktuelle sag vil danne præcedens for behandling af de øvrige sommerhuse i området.

Klagen fastholdes, da der er tale om en kommunal landzonetilladelse, der efter amtets vurdering er i strid med planloven.

Følgende fremgår af Regionplan 2001, retningslinie 5.5.1 – Område A, regionalt kystlandskab:

*”Område A skal som hovedregel friholdes for byudvikling, større tekniske anlæg, ferie- og fritidsanlæg, råstofindvinding m.v. Der kan tillades etablering af primitive overnatningsanlæg, samt støttepunkter for friluftslivet og formidlingsaktiviteter i eksisterende bygninger. Det er en forudsætning, at landskabelige og naturmæssige interesser ikke tilsidesættes. ....”*

Det fremgår af redegørelsen til retningslinien, at der bl.a. er en begrænset landværts bygge- mulighed – efter konkret vurdering – i form af huludfyldning i mindre landsbyer, som ikke er særskilt afgrænset eller omfattet af landzonelokalplan. Endvidere fremgår det, at retningslini- en ikke er til hinder for, at eksisterende bygninger kan udnyttes i overensstemmelse med regi- onplanens øvrige retningslinier.

Et af hovedformålene bag planlovens landzonebestemmelser er at udgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Det åbne land skal principielt friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for landbrug, skovbrug eller fiskeri. Nye sommerhuse henvises således normalt til planlagte sommerhusområder.

Det har tidligere været amtets praksis at tillade mindre udvidelser af sommerhuse i landzone, således at f.eks. meget små sommerhuse kunne få tidssvarende standart. Der har været lagt vægt på, at boligarealet ikke blev større end det, der er normalt for sommerhuse i landzone generelt og for andre sommerhuse i det område, hvor et aktuelt sommerhus måtte ligge.

Der er efter praksis – ud fra en konkret vurdering – meddelt tilladelse til udvidelse af eksiste- rende, lovlige sommerhuse på op til ca. 100 m<sup>2</sup>.

Det tilladte sommerhus har et areal på 207 m<sup>2</sup> (maksimalt 250 m<sup>2</sup>, jf. kommunens vilkår for tilladelsen). Det er altså både væsentligt større, end det er normalt for sommerhus i landzone generelt, og væsentligt større end sommerhusene i det område, hvori det ligger.

Amtet vurderer på baggrund af ovenstående betragtninger, at det tilladte er i strid med planlo- vens landzonebestemmelser, da det strider mod de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, der skal varetages med disse bestemmelser.

Amtet vurderer desuden, at det er en skærpende omstændighed i sagen, at sommerhuset ligger i kystnærhedszonens område A, hvor der ifølge regionplanen kun er en begrænset landværts byggemulighed.

Med venlig hilsen

Niels Kr. Kirketerp  
Udvalgsformand

/

Peter R. Jakobsen  
Kontorchef