

MRF 2021.17

Planklagenævnets afgørelse af 19. januar 2021, j.nr. 20/08462

Ophævet og hjemvist lovliggørende landzonetilladelse til en ridebane grundet indrettelseshensyn.

E, hvis ejendom var beliggende i landzone, ansøgte om lovliggørende landzonetilladelse til en eksisterende ridebane efter, at Planklagenævnet den 16. oktober 2019 havde ophævet og hjemvist Hillerød Kommunes afgørelse om, at ridebanen ikke krævede landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (j.nr. 18/09790). Ridebanen blev etableret i 1994 med en senere udvidelse. Ridebanen havde i 1995 en størrelse på 20 m x 41 m i indvendige mål samt 22 m x 44 m i udvendige mål ud fra opmålinger på luftfotos. Kommunen meddelte den 17. juni 2020 lovliggørende landzonetilladelse til den nuværende ridebane, hvor der bl.a. blev stillet vilkår i forhold til ridebanens belægning og anvendelse, samt givet påbud om, at ridebanen skulle ændres, således at den maksimalt var 20 x 40 m. Afgørelsen blev påklaget af to naboer, der bl.a. anførte, at ridebanen medførte gener i form af støv, støj og manglende dræning, samt at E ikke overholdte afgørelsens vilkår. Planklagenævnet (formanden) bemærkede indledningsvist, at manglende dræning ikke er reguleret efter planloven, og at nævnet heller ikke kan tage stilling til kommunernes udøvelse af tilsyn efter planloven. Nævnet lagde til grund, at kommunens afgørelse var et delvist afslag på landzonetilladelse til den nuværende ridebane, som ifølge både E's oplysninger og kommunens opmålinger på luftfotos var større end 20 x 40 m, og et påbud om reduktion af ridebanen til denne størrelse. Spørgsmålet var herefter, om kommunen havde fortabt retten til at kræve lovliggørelse

af den oprindelige del af ridebanen på 20 m x 41 m i indvendige mål samt 22 m x 44 m i udvendige mål, når dette forhold ikke var påklaget, da dette var en væsentlig retlig forudsætning for kommunens afgørelse. Nævnet fandt, at der forelå indrettelseshensyn i forhold til den oprindelige del af ridebanen, bl.a. henset til, at ridebanen havde været anlagt i 24 år, da kommunen blev gjort opmærksom på forholdet, at der ikke tidligere var modtaget klager over ridebanen, samt at der ikke i sagen var faktuelle oplysninger om, at ansøgeren eller tidligere ejere af ejendomme var særligt opmærksomme på, at forholdet krævede landzonetilladelse. Kommunen var derfor afskåret fra at kræve ridebanen fysiske og retlig lovliggjort, for så vidt angik størrelsen på 20 m x 41 m i indvendige mål samt 22 m x 44 m i udvendige mål. For så vidt angik den senere udvidelse af ridebanen bemærkede nævnet, at kommunen havde behandlet sagen ud fra en forudsætning om, at hele ridebanen krævede landzonetilladelse, hvorfor kommunen havde meddelt påbud og stillet vilkår til den tilladte, oprindelige ridebane. Nævnet bemærkede endvidere, at E ikke havde påklaget kommunens afgørelse. Nævnet fandt herefter, at kommunens afgørelse led af retlige mangler, og at E's passivitet kunne være et udtryk for, at E ikke fandt behov for udvidelsen af ridebanen. Planklagenævnet ophævede herefter kommunens afgørelse og hjemviste sagen til fornyet behandling.

Kommentar: *I den af Planklagenævnet anførte begrundelse henvises en del gange til indrettelseshensyn, som tilsyneladende anvendes på samme måde som princippet om berettigede forventninger. Da Planklagenævnets afgørelser ikke alene har betydning for klagesagens parter, burde Planklagenævnet enten have refereret til berettigede forventninger eller tydeliggøre, hvorved indrettelseshensyn adskiller sig fra berettigede forventninger.*

19. januar 2021
Sagsnr.: 20/08462
Klagenr.: 1011910

AFGØRELSE
i klagesag om Hillerød Kommunes lovliggørende landzonetilladelse til en
ridebane på A 1 , Hillerød

Hillerød Kommune har den 17. juni 2020 givet lovliggørende landzonetilladelse til en ridebane på ejendommen A 2 , 3400 Hillerød.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Planklagenævnet
Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00
CVR-nr. 37 79 55 26
www.naevneneshus.dk

Indhold

1. Klagen til Planklagenævnet.....	3
2. Sagens oplysninger.....	3
2.1. Området og ejendommen	3
2.2. Tidligere sagsforløb.....	3
2.3. Ansøgningen.....	4
2.4. Den afgørelse, der er klaget over	4
2.5. Kommunens vurdering af indrettelseshensyn	5
2.6. Klagerne og bemærkningerne hertil.....	5
2.6.1. Korrespondance i klagesagen.....	5
2.6.2. Nabogener i form af støv, støj og vand	6
2.6.3. Der drives erhverv på ejendommen	7
2.7. Planklagenævnets høring af 21. oktober 2020	7
2.7.1. Høring over luftfotos af ridebanen fra 1995, 2012 og 2019.....	7
2.7.2. Klager 1's bemærkninger til de fremsendte luftfotos.....	8
2.7.3. Klager 2's bemærkninger til de fremsendt luftfotos	8
2.7.4. Ansøgerens bemærkninger til de fremsendte luftfotos	8
2.8. Hillerød Kommunes opmåling af banen på luftfotos	9
2.9. Klagerens bemærkninger til kommunens opmåling.....	10
2.9.1. Klager 1's bemærkninger af 9. december 2020	10
2.9.2. Klager 2's bemærkninger af 10. december 2020	10
3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse	10
3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse	10
3.1.1. Planklagenævnets kompetence.....	10
3.1.2. Planklagenævnets prøvelse	11
3.1.3. Forhold, som Planklagenævnet ikke kan behandle	11
3.1.4. Ridebanens oprindelige størrelse	12
3.2. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse	12
3.2.1. Fortabelse af retten til at kræve lovliggørelse	12
3.2.2. Planklagenævnets vurdering	13
3.3. Planklagenævnets afgørelse	14
3.4. Bemærkninger til den nye behandling af sagen	14
4. Gebyr.....	15

1. Klagen til Planklagenævnet

To naboer klagede henholdsvis den 12. juli 2020 og den 15. juli 2020 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om tilladelse.

Planklagenævnet modtog klagerne den 29. juli 2020 fra kommunen.

Klagerne har navnlig anført, at overfladevand afledes til klagernes ejendom, at banen medfører gener i form af støv og støj, samt at der er terrænreguleret mere end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn.

Indholdet af klagerne gengives nærmere i afsnit 2.6.

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører en ejendom på matr.nr. [REDACTED], på A 2, 3400 Hillerød. Ejendommen ligger i landzone og er på ca. 2 ha.

Der er på ejendommen opført følgende bygninger¹:

- Et stuehus med et samlet bygningsareal på 272 m².
- En bygning til erhvervsmæssig produktion med et samlet bygningsareal på 227 m².
- Et udhus med et bebygget areal på 23 m².

Det fremgår af luftfotos, at der ca. 19 m sydøst for ejendommens østligste bygning er anlagt en ridebane. Ridebanen er anlagt ca. 8 m fra naboskel mod syd. Skellet er beplantet.

Ejendommen ligger ikke inden for landskabelige udpegninger i kommuneplan 2017 for Hillerød Kommune.

2.2. Tidligere sagsforløb

Kommunen modtog den 28. juni 2018 en klage over anvendelsen af ridebanen.

Kommunen besigtigede den 25. oktober 2018 ejendommen. Kommunen konstaterede ved besigtigelsen, at der ikke længere var hestehold på ejendommen.

Kommunen fandt i afgørelse af 26. oktober 2018, at ridebanen ikke krævede landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen oplyste, at kommunen havde konstateret, at ridebanen i den vestlige ende havde været hævet mere end 0,5 m over terræn, men at det imidlertid var kommunens vurdering, at ridebanen kunne bibeholdes grundet følgende

¹ Ifølge OIS (Den offentlige informationsserver), som kan ses på www.ois.dk.

forhold:

- *Ridebanen var etableret tilbage i 1990'erne med en senere udvidelse.*
- *Der havde aldrig (tidligere) været klaget over ridebanen.*
- *Terrænet mod klagerens ejendom var stigende, og der var etableret et dræn i grøften mellem de to ejendomme.*
- *Underlaget på ridebanen var flis, hvilket betød, at der var taget størst muligt hensyn til støvgener for omgivelserne, men også hensyn til rytter og hest.*
- *Der var ikke etableret lys på ridebanen.*
- *Når der foregik undervisning på ridebanen, var det alene ejendommens ejer, der modtog undervisning.*
- *Undervisningen foregik højst 1 gang om ugen.*
- *Ridebanen måtte udelukkende benyttes til ejendommens eget hestehold.*

Kommunens afgørelse blev påklaget til Planklagenævnet den 15. november 2018.

Planklagenævnet ophævede og hjemviste den 16. oktober 2019 kommunens afgørelse om, at ridebanen ikke krævede landzonetilladelse. Nævnet fandt, at kommunens afgørelse led af væsentlige retlige mangler, idet kommunen ikke havde undersøgt eller vurderet, om der forelå myndighedspassivitet eller indrettelseshensyn.

2.3. Ansøgningen

En repræsentant for ansøgeren oplyste bl.a. i forbindelse med sagens behandling, at ridebanen har en størrelse på 20 x 40 m.

På ejendommen er et hestehold på 3 heste, som alle ejes af ansøgeren. Der opstaldes ikke udefrakommende heste, og undervisning foregår ca. 2,5 time hver anden uge.

Det fremgår, at der er lagt dræn i skel til nabo, A 3 . Herfra løber drænet til en brønd ca. 25 m øst for ridebanen, og så til endnu en samlebrønd i skellet til A 4 . Selve ridebanen drænes ikke, bortset fra den dræning som selve opbygningen af ridebanen indebærer.

Afstanden til skel mod A 3 er mellem 8 og 12 m.

2.4. Den afgørelse, der er klaget over

Kommunen gav den 17. juni 2020 lovliggørende landzonetilladelse til ridebanen.

Tilladelsen blev givet på følgende vilkår:

- *ridebanen skal ændres, således at den maksimalt er 20 x 40 m, som*

er den størrelse kommunen normalt godkender. Ændringen skal være tilendebragt senest den 1. august 2020

- *ridebanen skal placeres således, at terrænreguleringen af ridebanen bliver mindst muligt maksimalt +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn. Det betyder, at banen skal afkortes mod øst og syd*
- *det skal sikres, at der ikke tilledes vand/overfladevand fra ridebanen til naboejendommene. Såfremt der opstår problemer med overfladevand, skal der foretages dræning af ridebanen. Ny dræning skal godkendes af vandløbsmyndigheden*
- *der ikke indrettes hestepension, og alene opstaldes/rides egne heste*
- *der skal benyttes headset, når der foregår rideundervisning på ejendommen for at undgå støjgener*
- *der stedse skal være sand iblandet flis som belægning på ridebanen for at undgå støvgener*
- *ridebanen ikke anvendes kommercielt*
- *der ikke må opsættes belysning på ridebanen.*

Kommunen lagde i sin afgørelse vægt på, at ridebanen har været etableret siden 1994, og at det med de stillede vilkår for brugen af banen ville være muligt for de omkringboende at benytte deres ejendomme samtidig med brugen af ridebanen. Kommunen lagde også vægt på, at der ikke var særlige naturinteresse og beskyttet natur på ejendommen.

2.5. Kommunens vurdering af indrettelseshensyn

Kommunen vurderede efter Planklagenævnets hjemvisning, at der ikke forelå indrettelseshensyn. Baggrunden for denne vurdering var følgende:

De tidligere ejere burde have vist, at udvidelsen af ridebanen i 2012 krævede en landzonetilladelse, da ejendommen på det tidspunkt ikke længere var en landbrugsejendom, og da ejer P 1 gennem en årrække havde været formand for V 1

*Hillerød Kommune har² gjort noget eller undladt at gøre noget, som har kunnet give ejeren en berettiget forventning om, at han lovligt har kunnet udvide ridebanen uden en landzonetilladelse. Kommunen [blev] først bekendt med udvidelsen i forbindelse med modtagelsen af klager i 2018
Hillerød Kommune har i forbindelse med landzonesagsbehandlingen mulighed for at stille vilkår om brugen af banen*

Hillerød Kommune har i forbindelse med landzonesagsbehandlingen mulighed for at stille vilkår om størrelsen af ridebanen.

2.6. Klagerne og bemærkningerne hertil

2.6.1. Korrespondance i klagesagen

I sagen indgår klagen af den 12. juli 2020 og den 15. juli 2020. Klager 1 har

² Planklagenævnet antager, at der skulle have stået "ikke".

uddybet sin klage den 5. august, 16. august, 19. september, 20. september, 24. september, 25. september, 1. oktober, 19. oktober og 9. december 2020. Klager 2 har uddybet sin klage 27. september, 21. august, 18. september, 10. november, 10. december og 16. december 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 17. juni 2020. Derudover er ansøgeren kommet med bemærkninger til klagen den 23. september 2020.

Klagerne og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor og er gengivet i det omfang, det er relevant for sagen.

2.6.2. Nabogener i form af støv, støj og vand

Klagernes bemærkninger

Klager 1 anfører, at ridebanen er placeret tæt på skel til klagerens ejendom, ca. 5-6 m, hvilket medfører betydelige støj- og støvgener, der umuliggør brugen af store dele af klagerens ejendom. Efter endt brug af banen, bliver den planeret, hvilket giver støj- og støvgener.

Klageren er bekymret for, at ansøgeren ikke vil overholde vilkår i tilladelsen. Ridebanen anvendes under klagesagens behandling, og der er intet gjort for at overholde vilkårene i tilladelsen.

Klager 1 anfører, at ridebanen efter udvidelsen i 2012 har en størrelse på 1.062,50 m².

Der er stødende, at en tidligere ejers manglende overholdelse af lovgivningen kan medføre en lempet vurderingen af, hvorvidt ridebanen kan lovliggøres. Der kan ikke være tale om indrettelseshensyn eller myndighedspassivitet i den konkrete sag.

Den manglende dræning af ridebanen har medført, at der står vand i skel, og at der er gravet render fra ridebanen og ned mod skel til klagerens ejendom for at lede vandet væk fra ridebanen. Der kan ikke gives lovliggørende landzonetilladelse, så længe der ledes vand ned til klageren.

Klager 2 anfører, at der ved større nedbør og om vinteren står blankt vand på ridebanen, og at dette vand løber ned til klagerens ejendom. Ridebanen er terrænreguleret med +/- 0,5 m.

Luften over Danmark er forurenet, hvorfor regnvandet indeholder skadelige stoffer, og sammen med hestenes urin og ekskrementer, som ligger på ridebanen, er der tale om forurenet vand, som ledes ned til naboejendommen.

Idet kommunen har fundet, at ridebanen kræver landzonetilladelse, så kan der ikke foreligge myndighedspassivitet eller indrettelseshensyn, og idet ejendommens ejer ikke har påklaget afgørelsen, må ejeren anses for at have accepteret dette.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at der med vilkår 2 og 3 i tilladelsen er taget højde for klagepunkterne vedrørende vand og terrænregulering. Kommunen vurderer, at der ikke ledes overfladevand ned til klagerens ejendomme.

Kommunen bemærker, at kommunen har besigtiget ejendommen og den ansøgte ridebanen.

2.6.3. Der drives erhverv på ejendommen

Klagerens bemærkninger

Klager 1 oplyser, at ridebanen blev anlagt af den tidligere ejer, som benyttede den til dressurridning med egen hest. Fra omkring 2016 begynde ejeren at drive hestepension fra ejendommen med dertilhørende undervisning. Dette påklagede klageren til kommunen, da klageren fandt ud af, at der ikke forelå en landzonetilladelse. Klageren oplyser, at der dagligt kommer tre personer udefra som modtager undervisning på ridebanen.

Kommunen har over for klageren tilkendegivet, at kommunen ikke vil skride ind over for opstaldning af tredjemands hest på ejendommen og tredjemands benyttelse af ridebanen, såfremt tredjemand ikke yder betaling for opstaldning eller benyttelse af ridebanen.

Klager 2 anfører, at det afgørende for, om der kan gives tilladelse er forholdene på tidspunktet for tilladelsen og ikke forholdene tilbage i 1994 og 2012. Ansøgeren har været i gang med at opsætte et plankeværk inde på klagerens ejendom, og dette plankeværk har til formål at skjule, at der på ejendommen drives hestepension og anden kommerciel udnyttelse af ridebanen. Ansøgeren overholder ikke vilkår i tilladelsen og anvender fortsat banen, selvom der er indgivet en klage til Planklagenævnet.

Kommunens bemærkninger

Kommunen bemærker, at der i tilladelsen er stillet vilkår om, at der ikke må indrettes hestepension, og at der alene må opstaldes og rides på egne heste, samt at ridebanen ikke må anvendes kommercielt.

Ansøgerens bemærkninger

Ansøgeren anfører, at det ikke er nyt, at ansøgeren har indrettet sig med heste, idet der i minimum 30 år har været heste på ejendommen. Området er desuden præget af mange hesteejendomme, idet området er lukrativt for at dyrke ride-sporten, og alene på ansøgerens vej er der fire hesteejendomme, og alle med egne ridebaner.

2.7. Planklagenævnets høring af 21. oktober 2020

2.7.1. Høring over luftfotos af ridebanen fra 1995, 2012 og 2019

Planklagenævnet har den 21. oktober 2020 fremsendt høringsbrev til sagens parter med opmåling af ridebanen på luftfotos fra sommeren 1995, sommeren

2012 og foråret 2019.

2.7.2. Klager 1's bemærkninger til de fremsendte luftfotos

Klager 1 har bemærket, at klageren ikke er enig i de fremsendte opmålinger på luftfotos. Klageren har anført, at ridebanen har været på 800 m² frem til udvidelsen i 2012, hvor banen blev udvidet til 1.200 m².

Klager 1 anfører, at det er betænkeligt at opmålingen foretages via luftfotos, idet disse billeder ikke viser det korrekte mål, men at den nuværende ridebane burde opmåles i marken af kommunen.

2.7.3. Klager 2's bemærkninger til de fremsendt luftfotos

Klager 2 henviser til de opmålinger, som klager 2 har foretaget på luftfotos og sendt til Planklagenævnet. Det fremgår her, at ridebanen er opmålt til ca. 890 m² og efter udvidelsen i 2012 er opmålt til 1.209 m².

Klager 2 anfører, at Planklagenævnet i afgørelse af 16. oktober 2019 opmålte ridebanen til ca. 983 m². Det er almindelig kendt, at opmåling på luftfotos er unøjagtig og usikker, da der altid vil være en vinkel på fotoet, hvilket også ses af de oplyste mål.

Klager 2 overværede ridebanens udvidelse i 2012, og der var tale om en betydelig udvidelse af ridebanen.

Klager 2 protesterer imod, at Planklagenævnet lægger de opmålte arealer til grund for sin afgørelse. Dette vil stride mod krav til retssikkerheden. Planklagenævnet bør i stedet opfordre kommunen til at foretage opmålinger.

Klager 2 er endvidere uforstående over for, at Planklagenævnet tillægger ridebanens opmålingen i årene 1995, 2012 og 2019 betydning for sagen.

Såvel anlæggelsen i 1994 som udvidelsen i 2012 kræver efter klagerens opfattelse landzonetilladelse.

2.7.4. Ansøgerens bemærkninger til de fremsendte luftfotos

Ansøgeren har bemærket, at ansøgeren ikke er enig i opmålingen på det fremsendte luftfotos.

Ansøgeren har foretaget opmålingen af banen, hvorfor opmålingen af ridebanen fra 2012 og 2019 ikke er korrekt. Årsagen til, at opmålingerne ikke stemmer overens er, at der på Planklagenævnets fremsendte luftfotos er opmålt ud til yderste hegn, som er et hegn, der omkranser hestefoldene, ikke ridebanen. Målene skal tages i det areal, der kan ses af det inderste lave naturfarvede hegn, som er det hegn, der afgrænser ridebanen på alle fire sider.

Arealet mellem hegnet på hestefoldene og ridebanen er beplantet med græs og vilde sommerblomster og kan på ingen måde benyttes til at ride på og skal

derfor ikke medregnes.

Ansøgeren har oplyst, at ridebanen er 21,85 m bred og 44,75 m lang og ca. 978 m².

Ansøgeren anfører, at ridebaner, som bruges til træning af dressurøvelser, som minimum bør have mål svarende til 20 m x 40 m, som er det absolutte mindstemål for baner, der anvendes til dressurstævner.

2.8. Hillerød Kommunes opmåling af banen på luftfotos

Hillerød Kommune har til brug for sagens oplysning foretaget opmåling af ridebanen på luftfotos. Det fremgår om opmålingen for de følgende år:

Luftfoto 1995

Indvendige banemål: 20 m x 41 m

Udvendige banemål: 22 m x 44 m

Luftfoto 2002

Indvendige banemål: 20 m x 41 m

Udvendige banemål: 25 m x 46 m

Luftfoto 2010

Indvendige banemål: 22 m x 41 m

Udvendige banemål: 24 m x 43 m

Luftfoto 2011

Indvendige banemål: 22 m x 41 m

Udvendige banemål: 24 m x 42 m

Luftfoto 2012

Indvendige banemål: 23 m x 41 m

Udvendige banemål: 24 m x 44 m

Luftfoto 2013

Indvendige banemål: 24 m x 46 m

Udvendige banemål: 25 m x 48 m

Luftfoto 2020

Indvendige banemål: 23 m x 46 m

Udvendige banemål: 25 m x 48 m

Kommunen har supplerende oplyst, at der er sket terrænregulering i den østlige ende af banen ned mod marken/folden, og at det er kommunens vurdering, at det sydøstlige hjørne er terrænreguleret ca. 80-90 cm. Fra ridearealet

og ned mod marken/folden er en skråning, som ikke benyttes som rideareal, men som holder på ridebanen.

2.9. Klagernes bemærkninger til kommunens opmåling

2.9.1. Klager 1's bemærkninger af 9. december 2020

Klageren fastholder, at opmålingen bør ske i marken, så afstanden til klagerens skel kan dokumenteres.

Klageren anfører, at ridebanen siden 2012 er udvidet med over 400 m², hvilket betyder, at den er kommet tættere på klagernes skel. Udvidelsen har medført, at der kan være flere heste på banen ad gangen, og at banen benyttes af uerfarne ryttere, hvilket medfører store støv- og støjgener.

2.9.2. Klager 2's bemærkninger af 10. december 2020

Klageren anfører bl.a., at det ikke er godtgjort, at anlæggelsen af ridebanen skete med henblik på landbrug, og dermed var omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 4.

Uanset om tidligere ejer måtte have indrettet sig i god tro om, at ridebanen ikke krævede landzonetilladelse, så afskærer det ikke kommunen fra at kræve retlig lovliggørelse, idet der ikke er udvist passivitet. De nye ejere af ejendommen burde i forbindelse med købet af ejendommen havde sikret sig, at alle indretninger på ejendommen var lovlige.

Klager 2 anfører supplerende, at Planklagenævnet ikke bør inddrage spørgsmålet om passivitet i sin afgørelse, da der er enighed mellem parterne om, at kommunen ikke er afskåret fra at kræve banen lovliggjort. Klager 2 henviser til, at ansøgeren ikke har påklaget afgørelsen.

Klager 2 mener, at tidligere ejer må have været i ond tro omkring anlæggelsen af ridebanen. Klageren oplyser desuden, at den tidligere ejer var professionel formand for V 1 fra 1989 og fire år frem.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

3.1.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til en kommunes afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzone), jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 1.³

Planklagenævnet kan desuden tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes øvrige afgørelser efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3. Det er et retligt spørgsmål, om et bestemt forhold kræver landzonetilladelse.

³ Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

3.1.2. Planklagenævnets prøvelse

Der er søgt om lovliggørende landzonetilladelse til en eksisterende ridebane.

Kommunen har truffet afgørelse om lovliggørende landzonetilladelse til den eksisterende ridebane med vilkår om, at ridebanen maksimalt må være 20 m x 40 m.

Planklagenævnet forstår kommunens afgørelse som et delvist afslag på landzonetilladelse til den nuværende ridebane, som ifølge både ejerens oplysninger og kommunens opmålinger på luftfotos er større end 20 x 40 m, og et påbud om reduktion af ridebanen til denne størrelse.

I nærværende sag har Planklagenævnet efterprøvet, om kommunen har fortabt muligheden for at kræve (den oprindelig del af) ridebanen lovliggjort. Det skyldes, at hvis dette er tilfældet, hverken kan eller skal der gives en landzonetilladelse til (den oprindelige del af) ridebanen, og der vil i så fald ikke være hjemmel til landzonetilladelsen – eller afslag herpå – for så vidt angår dette areal. Dette er således en væsentlig retlig forudsætning for kommunens afgørelse, som Planklagenævnet kan efterprøve, uanset at dette forhold ikke er påklaget.

3.1.3. Forhold, som Planklagenævnet ikke kan behandle

Kommunerne fører tilsyn efter planloven. Det betyder bl.a., at kommunen påser, at påbud og forbud efter planloven efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser, dispensationer m.v. overholdes, jf. lovens § 51, stk. 2. Planklagenævnet kan bl.a. tage stilling til kommunernes tilsynsafgørelser efter denne bestemmelse, herunder afgørelser om lovliggørelse af ulovlige forhold.

Planklagenævnet kan imidlertid ikke tage stilling til klager over selve udøvelsen af tilsynspligten. Planklagenævnet kan således ikke behandle klagepunkterne for så vidt angår den manglende overholdelse af vilkår, at der efter klagerens opfattelse er indrettet hestepension, anvendelse af ridebanen til kommercielt brug, samt opsætning af hegn på klagernes ejendom.

Ankestyrelsen, tilsynet med kommunerne, kan behandle spørgsmål om kommunernes udøvelse af tilsyn efter planloven, idet Ankestyrelsen dog ikke kan tage stilling til kommunernes skønsudøvelse i det omfang, skønnet er udøvet inden for de rammer, lovgivningen fastsætter. Såfremt klageren mener, at kommunen ikke har ført tilsyn efter planloven, henviser Planklagenævnet klageren til at rette henvendelse til Ankestyrelsen.

Planklagenævnet har derfor med denne afgørelse kun taget stilling til den påklagede afgørelse om lovliggørende landzonetilladelse til ridebanen.

Planklagenævnet bemærker, at det af klageren anførte om manglende dræning, ikke udgør et spørgsmål efter planloven. Planklagenævnet har derfor

ikke kompetence til at behandle spørgsmål om dette.

3.1.4. Ridebanens oprindelige størrelse

Kommunen har oplyst, på baggrund af opmåling på luftfotos, at ridebanen i 1995 havde en størrelse på 20 m x 41 m i indvendige mål samt 22 m x 44 m i udvendige mål.

Planklagenævnet er opmærksom på, at der kan være usikkerhed ved opmålinger på luftfotos. En nærmere afklaring af størrelsen på ridebanen i 1995 og årene frem – ud over det, som kan udledes af luftfotos – forudsætter imidlertid en egentlig bevisførelse med vidneafhøringer, hvilket Planklagenævnet ikke kan foretage. En sådan bevisførelse må i givet fald ske i forbindelse med et søgsmål ved domstolene.

Planklagenævnet kan således alene tage stilling ud fra de foreliggende faktiske oplysninger i sagen, og nævnet lægger ud fra disse oplysninger til grund, at ridebanen i 1995 havde en størrelse på 20 m x 41 m i indvendige mål samt 22 m x 44 m i udvendige mål.

3.2. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse

3.2.1. Fortabelse af retten til at kræve lovliggørelse

Kommunen kan fortabe retten til at kræve lovliggørelse efter en vis tid, hvis ejeren har berettigede forventninger om, at forholdet ikke vil blive krævet lovliggjort.

Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis kommunen er bekendt med et muligt ulovligt forhold, men ikke inden for et rimeligt tidsrum har søgt forholdet lovliggjort (myndighedspassivitet), eller hvis ejeren af andre årsager har haft grund til at indrette sig i tillid til, at byggearbejdet ikke ville blive krævet fjernet af myndighederne (indrettelseshensyn).

En ejer indtræder i tidligere ejeres retsstilling. Det er således uden betydning, om den aktuelle ejer konkret har været uvidende om, at det pågældende forhold var ulovligt.

Indrettelseshensyn

Selvom en kommune ikke har udvist myndighedspassivitet, kan selve det forhold, at et byggearbejde er udført for meget lang tid siden, medføre en begrænsning i kommunens mulighed for at kræve fysisk eller retlig lovliggørelse, hvis ejeren har haft grund til at indrette sig i tillid til, at byggearbejdet ikke ville blive krævet fjernet af myndighederne (indrettelseshensyn). Det er en forudsætning i den forbindelse, at ejeren ikke vidste eller burde have vidst, at byggearbejdet ikke var lovligt (eller krævede tilladelse), f.eks. som følge af et tidligere afslag på landzonetilladelse eller en tinglysning på ejendommen.

I vurderingen af, om sådanne berettigede forventninger afskærer kommunen

fra at kræve lovliggørelse, indgår en konkret vurdering af bl.a. karakteren af det ulovlige forhold, herunder om der er en væsentlig retshåndhævelsesinteresse i den konkrete sag, og om der har været indsigelser fra beboerne i området. Det indgår også i vurderingen, hvor længe forholdet har bestået. Jo stærkere retshåndhævelsesinteressen er, jo flere år skal der gå, før retten til at kræve lovliggørelse fortabes.

3.2.2. Planklagenævnets vurdering

Ud fra sagens oplysninger må det lægges til grund, at ridebanen er anlagt i 1994, og at hovedparten af banen dermed har eksisteret i 24 år (frem til 2018).

Planklagenævnet lægger til grund, at ridebanen ved sin anlæggelse havde en størrelse på 20 m x 41 m i indvendige mål samt 22 m x 44 m i udvendige mål, jf. ovenfor.

Det er ubestridt, at anlæggelsen er sket uden landzonetilladelse, og der foreligger ikke oplysninger om, at der tidligere er givet afslag på landzonetilladelse, eller der er sket tinglysning på ejendommen i forhold til ridebanen.

Planklagenævnet finder, at der i den konkrete situation foreligger indrettelseshensyn i forhold til den oprindelige del af ridebanen, og at kommunen derfor er afskåret fra at kræve ridebanen lovliggjort, for så vidt angår størrelsen på 20 m x 41 m i indvendige mål samt 22 m x 44 m i udvendige mål. Nævnet lægger i den forbindelse navnlig vægt på, at ridebanen havde været anlagt i 24 år, da kommunen blev gjort opmærksom på forholdet, at der ikke er særlige landskabelige og naturmæssige interesser ved og nær ridebanen, at der ifølge det oplyste ikke tidligere er modtaget klager over ridebanen, samt at der ikke i sagen er faktuelle oplysninger om, at ansøgeren eller tidligere ejere af ejendomme var særligt opmærksomme på, at forholdet krævede landzonetilladelse som følge af f.eks. tidligere afslag eller tinglysning på ejendommen. Nævnet finder det ikke afgørende, at den tidligere ejer i en årrække var formand for en landboforening.

Kommunen hverken kan eller skal give en landzonetilladelse, når der foreligger indrettelseshensyn. Dette skyldes, at kommunen er afskåret fra at kræve lovliggørelse, herunder retlig lovliggørelse i form af en landzonetilladelse.

Planklagenævnet har overvejet, om nævnet kan tage stilling til, om der kan gives landzonetilladelse i forhold til udvidelsen af ridebanen i forhold til den oprindelige ridebane.

Kommunen har imidlertid behandlet sagen ud fra en forudsætning om, at hele ridebanen krævede landzonetilladelse. Kommunen har således givet påbud om forkortelse af banen til en størrelse, der er mindre end den umiddelbart tilladte bane, og kommunen har stillet vilkår i forhold til belægningen på ridebanen og om anvendelsen af denne, som ikke kan stilles i forhold til den oprindelige ridebane. Afgørelsen lider således af retlige mangler.

Nævnet bemærker desuden, at ansøgeren ikke har påklaget afgørelsen, herunder påbuddet om at forkorte banen, og nævnet kan ikke udelukke, at dette er et udtryk for, at ansøgeren ikke finder at have behov for udvidelsen.

Planklagenævnet finder det på baggrund af ovennævnte mere hensigtsmæssigt, at kommunen som førsteinstans i givet fald afklarer spørgsmålet om behovet for udvidelsen og, hvis der er et sådant behov, tager stilling til, om der kan gives landzonetilladelse til den ønskede *udvidelse*, og hvilke vilkår der eventuelt kan være relevante at stille i den forbindelse.

3.3. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet ophæver Hillerød Kommunes afgørelse af 17. juni 2020 om lovliggørende landzonetilladelse til en ridebane på ejendommen matr.nr. ■■■■■■■■■■, på adressen A 2 ■■■■■■■■■■, 3400 Hillerød, og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

3.4. Bemærkninger til den nye behandling af sagen

Kommunens fornyede behandling af sagen skal ske i overensstemmelse med følgende:

- Kommunen skal afklare, om der er et reelt behov for udvidelsen af ridebanen.
- Kommunen skal vurdere, hvorvidt der kan gives lovliggørende landzonetilladelse til udvidelsen af ridebanen til de nuværende indvendige og udvendige mål.
 - Såfremt kommunen er indstillet på at give en lovliggørende landzonetilladelse til udvidelsen, skal kommunen forholde sig til, hvorvidt terrænreguleringen under udvidelsen af ridebanen, og den skråning, som holder på udvidelsen af ridebanen, har været nødvendig for at opnå et plant og egnet niveau.
 - Kommunen skal også vurdere, om selve udvidelsen af ridebanen vil medføre væsentlige nabogener i form af støj og støj.
- Hvis kommunen ønsker at give en lovliggørende landzonetilladelse til udvidelsen af ridebanen og i den forbindelse ønsker at stille vilkår, kan der alene stilles vilkår, der relaterer sig til udvidelsen af ridebanen. Nævnet bemærker desuden i forhold til vilkår, at opsætning af lysmaster til brug for en ridebane samt indretning af hestepension og anvendelse af ridebanen til kommercielt brug er forhold, som i sig selv vil kræve en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, og det er derfor ikke nødvendigt i en eventuel landzonetilladelse til udvidelsen af selve ridebanen at opstille vilkår herom.
- Kommunen bør i en eventuel landzonetilladelse til udvidelsen angive banens præcise mål og placering, evt. på kort.

4. Gebyr

De indbetalte klagegebyrer tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalernes NemKonto inden for ca. en måned.