

MRF 2021.247

Planklagenævnets afgørelse af 23. august 2021, j.nr. 20/08641

Afslag på landzonetilladelse til udvidelse af sommerhus fra 38 m² til 83 m² ændret til en tilladelse, bl.a. fordi kommunen ikke havde meddelt påbud efter planlovens § 43 på grundlag af en privatretlig servitut, der fastsatte en maksimal bebyggelse på 38 m².

Sagen omhandlede E's ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse af sit sommerhus på 38 m² til et samlet boligareal på 83 m². Ejendommen var beliggende i landzone i området Boderne med flere sommerhuse i umiddelbar nærhed, og området var omfattet af kommuneplanrammen 000.S.03, Boderne Øst, der udlagde området til sommerhus- og fritidsbebyggelse og sommerhusområde. Det fremgik af kommuneplanen, at området var et af Bornholms i alt ni sommerhusaftaleområder, der med lokalplan kunne overføres til sommerhusområde. Ejendommen var endvidere beliggende inden for kystnærhedszonen ca. 500 m fra kysten. Der var flere steder i området registreret beskyttet natur i form af hede, men ejendommen var dog ikke direkte omfattet af denne registrering. På ejendommen var der tinglyst en servitut af 1976, der bestemte, at der på hver særskilt matrikuleret grund i sommerhusområdet kun måtte forefindes eller opføres én enkelt beboelse med ikke over 70 m² bebygget areal samt et udhus med ikke over 20 m² bebygget areal. Bornholms Regionskommune meddelte i juli 2020 afslag på det ansøgte. Afgørelsen blev påklaget af E, der bl.a. henviste til den tinglyste servitut. Planklagenævnet (formanden) lagde til grund, at der var

tale om en privatretlig servitut omfattet af planlovens § 43, men at kommunens beslutning om ikke at håndhæve servitutten ikke er en afgørelse efter planloven. Nævnet lagde endvidere til grund, at området ikke var et sommerhusområde i planlovens forstand, og bemærkede, at det ikke havde betydning efter planlovens § 34, om området var udlagt som et sommerhusområde i kommuneplanen. Nævnet fandt ikke, at området Boderne skulle betragtes som ét samlet område med væsentlige landskabelige og naturmæssige interesser, da den aktuelle ejendom lå tilbagetrukket fra kysten i udkanten af området nær landbrugs- og skovarealer, og da den registrerede beskyttede natur ikke grænsede direkte op til ejendommen, ligesom der ikke fandtes beskyttet natur på selve ejendommen. Nævnet fandt derfor, at der kunne gives landzonetilladelse til det ansøgte, idet nævnet lagde vægt på, at sommerhuset ønskedes udvidet med 38 m² til et samlet boligareal på 83 m², og at naboejendommene havde et grundareal på hhv. 1.577 m² og 1.140 m² med ejendomsbebyggelser på hhv. 81 m² og 66 m² + 16 m² udhus. Planklagenævnet ændrede på denne baggrund afslaget til en tilladelse.

Kommentar: Afgørelsen oplyser ikke, hvem der er påtaleberettiget efter servitutten, kommunens nærmere begrundelse for at afslå landzonetilladelse, eller hvilke særlige forhold Planklagenævnet har lagt vægt på, som begrundelse for at ændre kommunens afslag til en landzonetilladelse.

Afgørelse i klagesag om Bornholms Regionskommunes afslag på landzonetilladelse til udvidelse af sommerhus på A2, Aakirkeby

20/08641

Bornholms Regionskommune gav den 6. juli 2020 afslag på landzonetilladelse til udvidelse af sommerhuset på ejendommen A1, Aakirkeby, matr.nr. F1.

Ansøgeren har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om der kan gives landzonetilladelse til forholdet, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Planklagenævnet ændrer afgørelsen til en tilladelse. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter Planklagenævnets afgørelse, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 2.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området

Klagen vedrører udvidelse af et sommerhus på A1, 3720 Aakirkeby, matr.nr. F1. Sommerhuset ønskes udvidet med 38 m² til et samlet boligareal på 83 m². Udvidelsen skal ske således, at sommerhuset forlænges fra 8,2 m til 12,2 m i den sydlige ende. Samtidigt flyttes indgangen fra den nordlige side af huset.

Ejendommens placering i forhold til omgivelserne fremgår af bilag 1.

Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen ca. 500 m fra kysten. Der er flere steder i området registreret beskyttet natur i form af hede. Ejendommen er ikke direkte omfattet af denne registrering.

Ejendommen ligger i landzone i et område med flere sommerhuse i umiddelbar nærhed. Området er omfattet af kommuneplanrammen 000.S.03, Boderne Øst, der udlægger området til sommerhus- og fritidsbebyggelse, sommerhusområde i landzone. Af rammen fremgår, at den maksimale bebyggelsesprocent er 15 % af den enkelte ejendom, at bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i bygningsreglementet, at bebyggelse ikke må opføres i mere end en etage, og at bebyggeshøjden ikke må overstige 5 m. Området er ikke lokalplanlagt.

Af Bornholms Kommuneplan 2020 fremgår, at området – der er et af Bornholms i alt ni sommerhusaftaleområder – ligger i landzone, og med lokalplan kan overføres til sommerhusområde.[1]

Af BBR fremgår, at ejendommen er registreret som sommerhus og er opført i 1979 i et plan med et samlet boligareal på 45 m² og et overdækket areal på 6 m². Grunden er på 1.026 m².

Af BBR fremgår om de to naboejendomme, der også er registrerede som sommerhuse:

- A3: Grundareal på 1.577 m², opført i 1973, til/ombygget i 1981 og med et boligareal på 66 m² og et udhus på 16 m².
- A4: Grundareal på 1.140 m², opført i 1988 med et samlet boligareal på 81 m².

Ejendommen er omfattet af en deklaration (privatretlig servitut) af 24. februar 1976. Efter deklarationen gælder for områderne D.1 og D.2., sommerhusområder, som den aktuelle ejendom ligger i, følgende:

På hver særskilt matrikuleret grund må kun forefindes eller opføres én enkelt beboelse med ikke over 70 m² bebygget areal, samt et udhus med ikke over 20 m² bebygget areal.

1.2. Klagen og bemærkningerne hertil

I sagen indgår følgende materiale fra klageren: Klagen af 17. juli 2020.

Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 4. august 2020.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 4. august 2020.

Klagen og bemærkningerne er i deres helhed indgået i sagsbehandlingen. Klagen er kort gengivet nedenfor under afsnit 2.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

Planklagenævnet kan tage stilling til en kommunes afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzone), jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 1.^[2]

Klageren anfører, at kommunen har fejlfortolket Planklagenævnets tidligere afgørelse i en lignende sag, og at kommunen derfor burde have givet klageren en landzonetilladelse. Klageren henviser endvidere til den deklaration, der er tinglyst på klagerens ejendom.

Planklagenævnet bemærker, at en kommunes mulighed for at administrere på grundlag af privatretlige deklarationer/servitutter fremgår af planlovens § 43. Efter denne bestemmelse kan kommunen ved påbud eller forbud håndhæve overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Kommunen beslutter selv, om den ønsker at bruge planlovens § 43 til at håndhæve bestemmelser i en privatretlig servitut, hvis betingelserne herfor i øvrigt måtte være opfyldt. En kommunes beslutning om ikke at ville bruge bestemmelsen – hvad end dette skyldes, at kommunen ikke har ønsket at håndhæve servitutbestemmelsen, at kommunen ikke har vurderet, at servitutbestemmelsen er overtrådt, eller at kommunen vurderer, at servitutbestemmelsen er bortfaldet – er ikke en afgørelse efter planloven og kan derfor ikke påklages til og efterprøves af Planklagenævnet.

2.2. Generelt om landzonetilladelser

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn, samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling.[3] Ved afgørelsen kan der endvidere tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn, der ligger bag landzonereglerne.

Efter hidtidig praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning).

2.3. Generelt om landzonetilladelse i kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af kystnærhed, og der må kun gives landzonetilladelse, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. § 5 a, stk. 1, og § 35, stk. 3. Dette indebærer, at de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, der er knyttet til kystnærhedszonen, skal tillægges særlig betydning ved stillingtagen til landzonetilladelser.

2.4. Udvidelse af sommerhus i landzone

Hele landet er opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzone, jf. planlovens § 34.

Sommerhusområder er i § 34, stk. 3, defineret som:

1. Områder, som i en bygningsvedtægt eller en byplanvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse,
2. områder, som i en lokalplan er overført til sommerhusområde, og
3. områder, som ved kommunens beslutning efter § 33, stk. 1, nr. 2, har opretholdt zonestatus som sommerhusområde.

Udgangspunktet efter planloven er, at sommerhuse skal ligge i sommerhusområder, og at nye sommerhuse ikke kan tillades i landzone.[4]

I en sag om udvidelse eller udskiftning af et eksisterende sommerhus i landzone skal der foretages en konkret vurdering af det ansøgte med udgangspunkt i planlægningsmæssige og de landskabelige forhold, hvor bl.a. projektets påvirkning, herunder dets størrelse og udformning, skal vurderes.

I særligt værdifulde områder kan der normalt ikke gives tilladelse til udvidelse af et sommerhus. Særligt værdifulde områder er f.eks. Natura 2000-områder, områder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, områder udpeget med særlige landskabelige eller naturmæssige værdier, områder hvor der gælder særlige begrænsninger for ny bebyggelse, og områder som i planlægningen er særlig højt prioriteret som f.eks. rekreative eller grønne områder. Der kan efter omstændighederne gives tilladelse til en mindre tilbygning, hvis udvidelsen sker for f.eks. at muliggøre et tidssvarende badeværelse. Med mindre tilbygning menes efter hidtidig praksis op til 8 m² for helt små huse og op til 4 m² for lidt større huse.[5]

I områder præget af bebyggelse med sommerhuse med ensartede grundstørrelser, dvs. områder, der fremstår som sommerhusområder, selvom de ikke er sommerhusområder efter planlovens § 34, kan sommerhuse efter en konkret vurdering tillades udvidet til det, der svarer til de omkringliggende huse. Efter hidtidig praksis kan der også gives tilladelse til i alt ca. 100 m², uanset om de omkringliggende huse er mindre.

I områder med små sommerhuse, badehuse og lign. tæt på kysten gælder en restriktiv praksis, hvorefter der som udgangspunkt ikke bør gives landzonetilladelse til bygninger, herunder badehuse, der er større end de små bygninger, som der ligger eller tidligere har ligget på grunden.[6]

Hvis det eksisterende sommerhus ville kunne udvides efter ovennævnte praksis for udvidelser, vil der desuden som klart udgangspunkt også kunne gives landzonetilladelse til en genopførelse af sommerhuset inden for tilsvarende rammer.

2.5. Planklagenævnets vurdering

Nævnet lægger til grund, at området ikke er et sommerhusområde i planlovens forstand. Området ligger i landzone. Det har ikke betydning efter § 34, at området er udlagt som et sommerhusområde i kommuneplanens rammer.

Nævnet finder ikke, at området Boderne skal betragtes som ét samlet område med væsentlige landskabelige og naturmæssige interesser. Nævnet lægger i den forbindelse vægt på, at den aktuelle ejendom ligger tilbagetrukket fra kysten i udkanten af området, nær landbrugs- og skovarealer. Den registrerede beskyttede natur grænser ikke direkte op til ejendommen, ligesom der ikke forefindes beskyttet natur på selve ejendommen.

Nævnet lægger endvidere vægt på, sommerhuset ønskes udvidet med 38 m² til et samlet boligareal på 83 m², og at naboejendommene har et grundareal på hhv. 1.577 m² og 1.140 m² med ejendomsbebyggelser på hhv. 81 m² og 66 m² + 16 m² udhus.

På den baggrund ændrer nævnet Bornholms Regionskommunes afslag til en tilladelse.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

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

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.[7] Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

[1] På tidspunktet for kommunens afgørelse gjaldt Kommuneplan 2013 for Bornholms Kommune, hvorefter sommerhusaftaleområderne ikke kunne overføres til sommerhusområde ved lokalplanlægning.

[2] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

[3] Bemærkninger til lovforslaget, kapitel 7 (LFF nr. 76 af 23. januar 1991) og (LFF nr. 121 af 25. januar 2017).

[4] Der henvises generelt til Naturklagenævnet Orienterer (NoMO) [47/2011](https://pkn.naevneneshus.dk/nyhed/f980b3bf-a2f8-408b-83ed-894b51cccf86?highlight=nomo%2047) (<https://pkn.naevneneshus.dk/nyhed/f980b3bf-a2f8-408b-83ed-894b51cccf86?highlight=nomo%2047>), Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 30. november 2016 i sagsnr. [NMK-31-01743](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/037ee4a9-108e-4e55-84bd-35e29f3f5826?highlight=NMK-31-01743) (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/037ee4a9-108e-4e55-84bd-35e29f3f5826?highlight=NMK-31-01743>) og Planklagenævnets afgørelse af 30. april 2019 i sagsnr. [18/09490](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/f435df14-7792-4924-b911-fe331454dc46?highlight=18%2F09490) (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/f435df14-7792-4924-b911-fe331454dc46?highlight=18%2F09490>). NoMO'en og afgørelserne kan ses på afgørelsesportalen: <https://pkn.naevneneshus.dk/> (<https://pkn.naevneneshus.dk/>).

[5] Der henvises til hidtidig praksis efter naturbeskyttelseslovens § 15 om udvidelse af sommerhuse inden for strandbeskyttelseslinjen.

[6] Se bl.a. Planklagenævnets afgørelse af 21. august 2018 i sagsnr. [NMK-31-0134](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/c1ef1510-f349-402c-97bb-8ca88d2edccf?highlight=NMK-31-0134) (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/c1ef1510-f349-402c-97bb-8ca88d2edccf?highlight=NMK-31-0134>), hvor der blev givet afslag på landzonetilladelse til erstatning af en bygning på 8-10 m² med en bygning på 13 m². Afgørelsen kan ses på afgørelsesportalen: <https://pkn.naevneneshus.dk/> (<https://pkn.naevneneshus.dk/>).

[7] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

Sag:

20/08641

Dato:

23. august 2021.

Emner:

Planloven, landzo...

Planklagenævnet (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaeavnet/>) • Nævnenes Hus • Toldboden 2 • 8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • Plan@naevneneshus.dk (<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)
Tilgængelighedserklæring (<https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk>)