

## MRF 2021.349

Planklagenævnets afgørelse af 28. september 2021, j.nr. 20/03065

***Ophævet landzonetilladelse til opførelse af enfamilieshus på 600 m<sup>2</sup>, da der var tale om en væsentlig udvidelse i forhold til eksisterende bolig på 500 m<sup>2</sup>, så bygningen ville fremstå mere markant i landskabet. Landzonetilladelse til staldbygninger på i alt 510 m<sup>2</sup> stadfæstet, da bygningerne skulle opføres på omtrent samme placering som de eksisterende og anvendes til hestehold, som er naturligt hjemmehørende i landzone. Dissens.***

Sagen omhandlede en ansøgning om tilladelse til opførelse af et enfamilieshus og en stald på en ejendom beliggende i landzone. Matriklen, der var omfattet af ansøgningen, udgjorde 16 ha ud af en samlet ejendom på 60 ha, hvoraf 7,6 ha var pålagt fredskovspligt. Der var ikke fredskovspligt på den omhandlende matrikel. På matriklen var der registreret et stuehus på 146 m<sup>2</sup> opført i 1885 og to sammenbyggede lader opført i 1900 på i alt 389 m<sup>2</sup>. Som erstatning for det oprindelige stuehus var ansøgt om opførelse af en helårsbolig på i alt ca. 600 m<sup>2</sup> bestående af en bolig på ca. 495 m<sup>2</sup>, indbygget overdækning på ca. 40 m<sup>2</sup> og indbygget carport på ca. 65 m<sup>2</sup>. Som erstatning for de to sammenbyggede lader var der ansøgt om opførelse af en bygning med stald, indbygget garage, foderrum, teknikrum, sadelrum og personalerum på i alt ca. 510 m<sup>2</sup>. Ejendommen var beliggende i et område, der i kommuneplanen var udpeget som særligt landskabsinteresseområde, visuelt uforstyrret landskab og særligt geologisk interesseområde. Ejendommen var omfattet af en privatretlig fredningsservitut fra 1973, hvoraf fremgik, at der kunne opføres nye bygninger, som var nødvendige af hensyn til driften eller som normal bolig inden for et udlagt byggefelt. Silkeborg Kommune meddelte i februar 2020 med henvisning til planlovens § 35, stk. 1, landzonetilladelse til det ansøgte. Afgørelsen blev påklaget af to naboer, der bl.a. anførte, at kommunen havde undladt at håndhæve servitutten, at kommunen ikke havde haft tilstrækkelige oplysninger til at kunne træffe afgørelse, herunder oplysninger om hvem der skulle bo på ejendommen, og at det i naboorienteringen ikke var angivet, hvilken bestemmelse, der var anvendt ved vurderingen af sagen. Det anførtes endvidere, at byggeriet ville virke dominerende i landskabet, at staldens anvendelse til erhvervsmæssigt opdræt af heste ville medføre, at byggeriet ville blive stærkt afvigende fra den eksisterende bebyggelse, og at kommunen i to tidligere sager havde givet afslag med henvisning til fredningen. Planklagenævnet afviste, at nævnet kunne tage stilling til kommunens undladelser af at håndhæve servitutten, eller hvem der

skulle bo på ejendommen, ligesom nævnet afviste, at der var mangler ved partshøringen. Herefter lagde nævnet til grund, at undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, hvorefter der er mulighed for at til- og ombygge en helårsbolig med et bruttoetageareal på op til 500 m<sup>2</sup> uden landzonetilladelse, ikke gælder ikke ved nyopførelse, idet der dog som altovervejende hovedregel gives tilladelse til opførelse af ny bolig på op til 500 m<sup>2</sup> til erstatning for en eksisterende bolig. Flertallet (10 mod 1) fandt, at helårsboliger i det åbne land, som overstiger 500 m<sup>2</sup>, bør undgås ud fra et generelt landskabeligt hensyn, fordi bygningerne ofte vil virke markante og dominerende i landskabet. Da det ansøgte byggeri ikke var overensstemmelse med de landskabelige hensyn, der skulle varetages i området, og der ikke forelå særlige omstændigheder, kunne der ikke gives landzonetilladelse til opførelse af den ansøgte helårsbolig. Flertallet (10 mod 1) fandt derimod, at der kunne gives landzonetilladelse til den ansøgte stald, da bygningen skulle opføres på omtrent samme placering som de eksisterende bygninger på ejendommen, ligesom de eksisterende bygninger ikke var i så dårlig stand, at de måtte betragtes som ruiner. Flertallet tillagde det herudover afgørende vægt, at bygningerne skulle anvendes til hestehold, idet heste hører naturligt hjemme i landzonen, og størrelsen på den ansøgte bygning var rimelig i forhold til antallet heste. Flertallet lagde desuden vægt på, at byggeriet ville blive maks. 7,5 meter højt, og fandt, at hverken hensyn til nærliggende skov, planlægningsmæssige, landskabelige eller øvrige hensyn i området talte afgørende imod en tilladelse. Nævnet bemærkede afslutningsvis, at det forhold, at kommunen eventuelt havde foretaget en anden skøns-mæssig vurdering i forhold til opførelse af et stuehus på en anden ejendom, ikke kunne føre til et andet resultat, da nævnet ikke havde haft lejlighed til at efterprøve dette skøn. Planklagenævnet ændrede herefter landzonetilladelsen til enfamiliehuset til et afslag og stadfæstede landzonetilladelsen til opførelse af stalden.

# Afgørelse i klagesag om Silkeborg Kommunes landzonetilladelse til opførelse af enfamilieshus og stald mv. på A2, Them

20/03065

Silkeborg Kommune gav den 3. februar 2020 landzonetilladelse til opførelse af et enfamilieshus og en stald mv. til erstatning for eksisterende bygninger på ejendommen A1, 8653 Them, matr.nr. F1.

To naboer har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om officialprincippet er overholdt.
- Om reglerne om naboorientering er overholdt, jf. planlovens § 35, stk. 4 og 5.
- Om der kan gives landzonetilladelse til forholdet, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Planklagenævnet kan ikke behandle det øvrige klagepunkt i sagen.

Planklagenævnet ændrer den del af kommunens afgørelse, der handler om opførelse af et enfamiliehus, til et afslag. Det betyder, at denne del af kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Nævnet stadfæster den del af afgørelsen, der handler om tilladelse til opførelse af en bygning til stald mv. Det betyder, at denne del af kommunens afgørelse 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.

## Indhold

### 1. Sagens oplysninger 3

1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området 3

1.2. Afgørelsen, der er klaget over 4

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil 4

### 2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse. 5

2.1. Planklagenævnets behandling af sagen. 5

2.2. Planklagenævnets kompetence og prøvelse. 5

Om servitutten. 5

2.3. Beslutningsgrundlaget for afgørelsen. 5

2.3.1. Klagen. 5

2.3.2. Generelt om officialprincippet 5

2.3.3. Planklagenævnets vurdering. 6

2.4. Naboorientering. 6

2.4.1. Klagen. 6

2.4.2. Generelt om naboorientering. 6

2.4.3. Planklagenævnets vurdering. 7

2.5. Generelt om landzonetilladelser 7

2.6. Landzonetilladelse til genopførelse af helårshus 8

2.6.1. Klagen. 8

2.6.2. Generelt om genopførelse af helårshus. 8

2.6.3. Planklagenævnets vurdering. 8

2.7. Landzonetilladelse til genopførelse af stald mv. 11

2.7.1. Klagen. 11

2.7.2. Generelt om genopførelse af nedrevne bygninger 11

2.7.3. Generelt om bebyggelse inden for skovbyggelinjen. 11

2.7.4. Planklagenævnets vurdering. 11

### 3. Afsluttende bemærkninger 13

# 1. Sagens oplysninger

## 1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området

Klagen vedrører landzonetilladelse til opførelse af et enfamilieshus og en stald mv. på matr.nr. F1, som ligger på A1, 8653 Them.

Matriklen er på 16 ha og indgår i en samlet ejendom på 60 ha, hvoraf 7,6 ha er med fredskovspligt. Ejendommen er uden landbrugspligt, og der er ikke fredskovspligt på matr.nr. F1. Det ansøgte ligger i landzone. Vurderingsmæssigt er ejendommen del af en skovejendom, der består af flere ejendomme og har et samlet areal på 1.319 ha.

På matriklen er der registreret et stuehus på 146 m<sup>2</sup> opført i 1885 og to sammenbyggede lader opført i 1900 på 245 m<sup>2</sup> og 144 m<sup>2</sup>, i alt 389 m<sup>2</sup>, jf. BBR.

Ansøgeren ønsker at opføre en helårsbolig til erstatning for det oprindelige stuehus. Den ansøgte helårsbolig består af bolig på ca. 495 m<sup>2</sup>, indbygget overdækning på ca. 40 m<sup>2</sup> og indbygget carport på ca. 65 m<sup>2</sup>, i alt ca. 600 m<sup>2</sup>. Hertil kommer en nedgravet kælder på ca. 150 m<sup>2</sup>. Der er også søgt om opførelse af en bygning med stald, indbygget garage, foderrum, teknikrum, sadelrum og personalerum (ikke bolig) på i alt ca. 510 m<sup>2</sup> til erstatning for de to sammenbyggede lader. Det ansøgte placering i forhold til omgivelserne fremgår af bilag 1.

Det ansøgte ligger i Salten ådal, i et område, der er udpeget som særligt landskabsinteresseområde, visuelt uforstyrret landskab og særligt geologisk interesseområde i kommuneplan 2020 for Silkeborg Kommune, samt inden for skovbyggelinjen. Ejendommen ligger uden for kommuneplanens rammer.[1]

En del af ejendommen er omfattet af Natura 2000-område nr. 52 Salten Å, Salten Langsø, Mossø og søer syd for Salten Langsø og dele af Gudenåen, der består af habitatområde nr. 48, Salten Å, Salten Langsø, Mossø og søer syd for Salten Langsø og dele af Gudenåen. Det ansøgte ligger ca. 250 m fra de udpegede områder.[2]

Ejendommen er efter det oplyste omfattet af en deklaration af 13. september 1973 om fredning af ejendommen (herefter kaldet servitutten). Det fremgår af servitutten, at der kan opføres nye bygninger, som er nødvendige af hensyn til driften eller som normal bolig inden for et udlagt byggefelt. Fredningen er en privatretlig fredning, som ikke er omfattet af bestemmelserne i naturbeskyttelsesloven.[3]

## 1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Silkeborg Kommune gav den 3. februar 2020 landzonetilladelse til den ansøgte opførelse af et enfamilieshus og en stald mv. til erstatning for eksisterende bygninger på ejendommen A1, 8653 Them, matr.nr. F1. Tilladelsen blev givet efter planlovens § 35, stk. 1.

Ved afgørelsen lagde kommunen vægt på følgende:

- At den nye bebyggelse erstatter eksisterende bebyggelse, der ikke er en ruin.
- At boligen har en størrelse, der er forenelig med lokalisering i det åbne land.
- At den øvrige bebyggelse svarer til den bebyggelse, der findes på tilsvarende ejendomme med en sammenlignelig anvendelse.
- At bebyggelsen ikke påvirker landskabet mere end det eksisterende.

I afgørelsen oplyste kommunen, at den havde besigtiget ejendommen, og at området udgør den vestlige del af et meget omfattende dallandskab af største landskabelige interesse. Kommunen anførte blandt andet i beskrivelsen af området, at dallandskabet er en mosaik af vekslende terræn, landbrug, dambrug, vådområder og skov samt få mindre bebyggelser.

Kommunen vurderede, at der ikke er forhold i kommuneplanen, der er til hinder for det ansøgte, og at det ansøgte er i overensstemmelse med kommunens landzoneadministration. Kommunen fandt, at det ansøgte er foreneligt med servitutten på ejendommen.

I forhold til international naturbeskyttelse vurderede kommunen, at det ansøgte ikke medfører en negativ påvirkning af arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområdet, samt at hverken flagermus eller andre strengt beskyttede arter vil blive påvirket af det ansøgte.

## 1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

I sagen indgår følgende materiale fra klagerne: Klagen af 2. marts 2020 samt yderligere bemærkninger af 1. april 2020.

Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 4. marts 2020, 12. marts 2020, 31. marts 2020, den 24. marts 2021 og den 10. juni 2021. Ansøgeren er kommet med bemærkninger den 12. marts 2020.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 4. marts 2020.

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

## 2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

### 2.1. Planklagenævnets behandling af sagen

I sagens behandling har følgende medlemmer deltaget: Helle T. Anker (formand), Lise Buchreitz, Ulf K. Hansen, Henrik Høegh, Peter Mortensen, Jonas V. K. Nielsen, Susanne Ogstrup, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Flemming Thornæs og Jan Woollhead.

### 2.2. 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.<sup>[4]</sup>

#### *Om servituten*

En kommunes mulighed for at administrere på grundlag af privatretlige 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 enten dette skyldes, at kommunen ikke har ønsket at håndhæve servitutbestemmelsen, at kommunen ikke har fundet, at servitutbestemmelsen er overtrådt, eller at kommunen finder, at servitutbestemmelsen er bortfaldet – er ikke en afgørelse efter planloven og kan derfor ikke påklages til og efterprøves af Planklagenævnet.

Planklagenævnet har på den baggrund ikke kompetence til at prøve det anførte klagepunkt om, at kommunen har undladt at håndhæve servituten.

### 2.3. Beslutningsgrundlaget for afgørelsen

### 2.3.1. Klagen

Klagerne anfører, at kommunen ikke har haft tilstrækkelige oplysninger om ejendommen og det ansøgte til at kunne træffe afgørelse, herunder oplysninger om hvem der skal bo på ejendommen.

### 2.3.2. Generelt om officialprincippet

Kommunen skal ved behandlingen af en afgørelse om landzonetilladelse overholde almindelige forvaltningsretlige principper.

Det er et grundlæggende forvaltningsretligt princip, at kommunen selv, eventuelt i samarbejde med andre myndigheder, skal fremskaffe de nødvendige oplysninger om en sag eller sørge for, at private (typisk parten eller parterne i en sag) medvirker til oplysning af sagen. Dette princip kaldes officialprincippet eller undersøgelsesprincippet. Princippet sikrer, at der er et tilstrækkeligt faktisk og retligt grundlag for afgørelsen. Overholdelsen af princippet er derfor generelt af væsentlig betydning for en afgørelses lovlighed og rigtighed. Kravene til oplysning af faktum kan dog ikke præciseres generelt, og de er i vid udstrækning skønsmæssige.

Kommunen kan efter omstændighederne have en pligt til at indhente yderligere oplysninger i en sag, hvis karakteren af de oplysninger, som kommunen modtager fra en ansøger eller bygherre, eller omstændighederne omkring modtagelsen af oplysningerne, giver kommunen anledning til at formode, at oplysningerne ikke er korrekte eller tilstrækkelige.

Kommunen har et vidtgående skøn i forhold til omfanget og karakteren af de oplysninger og vurderinger, som tilvejebringes i forbindelse med behandlingen af en sag om landzonetilladelse.

### 2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder ikke, at kommunen har handlet i strid med officialprincippet, som følge af, at der ikke foreligger oplysninger i sagen om, hvem der skal bo på ejendommen. Nævnet har herved lagt vægt på, at der er søgt om og givet landzonetilladelse til en helårsbolig, og at det har ikke betydning for vurderingen af, om der kan gives landzonetilladelse, hvem der skal bo i den ansøgte bolig.

Planklagenævnet kan herefter ikke give medhold i klagepunktet.

## 2.4. Naboorientering

### 2.4.1. Klagen

Klagerne anfører, at kommunen i naboorienteringen ikke har angivet, hvilken bestemmelse, der er anvendt ved vurderingen af sagen.

#### *2.4.2. Generelt om naboorientering*

Der kan først meddeles landzonetilladelse, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den ejendom, som ansøgningen drejer sig om, jf. planlovens § 35, stk. 4. Formålet med bestemmelsen er at give naboer mulighed for at komme med bemærkninger til ansøgningen, inden kommunen træffer afgørelse.

Der er ikke krav om naboorientering efter § 35, stk. 4, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne, jf. § 35, stk. 5. Nævnet tilsidesætter kun dette skøn, hvis det er åbenbart urimeligt.

Der stilles i planlovens § 35, stk. 4, alene krav om, at der skal ske en orientering om ansøgningen. Bestemmelsen stiller ikke specifikke krav til det medsendte materiale, som dog må være tilstrækkeligt til at give et retvisende billede af det ansøgte, så de orienterede parter får mulighed for at afgive deres eventuelle indsigelser.

#### *2.4.3. Planklagenævnets vurdering*

Planklagenævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, hvilke oplysninger naboorienteringen skulle indeholde.

Nævnet lægger vægt på, at det fremgik af naboorienteringen, at der var tale om en ansøgning om opførelse af byggeri og at orienteringen indeholdt en beskrivelse og skitser af de ansøgte bygninger. Det fremgik endvidere af naboorienteringen, at den blev foretaget i henhold til planlovens § 35, stk. 4.

Nævnet lægger endvidere vægt på, at den præcise bestemmelse, som kommunen forventer at træffe afgørelse efter, derfor ikke i den konkrete sag har været afgørende for klagers mulighed for at danne sig et retvisende billede af det ansøgte.

Planklagenævnet kan herefter ikke give medhold i klagepunktet.

## 2.5. 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.[5]

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).

## 2.6. Landzonetilladelse til genopførelse af helårshus

### 2.6.1. Klagen

Klagerne anfører, at byggeriet vil virke dominerende i landskabet, da det er et brud med områdets karakter og øvrige bebyggelse.

### 2.6.2. Generelt om genopførelse af helårshus

Efter hidtidig praksis kan der som hovedregel gives landzonetilladelse til opførelse af et nyt helårshus som erstatning for et ældre helårshus, som nedrives. Dette skyldes, at ejeren almindeligvis må antages at have en berettiget forventning om at kunne genopføre huset. Navnlig hvis huset aktuelt benyttes som bolig, kan der kun gives afslag, hvis særlige omstændigheder klart taler imod en landzonetilladelse, f.eks. hensynet til internationalt beskyttet natur eller helt særlige landskabelige forhold.

Det er en forudsætning, at det tidligere hus er lovligt opført. Det er desuden en forudsætning, at huset ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. må betragtes som en ruin. Om huset er beboet eller har været beboet inden for de seneste år, indgår i vurderingen af, om huset repræsenterer en tilstrækkelig værdi.

Der kan efter omstændighederne stilles vilkår om byggeriets proportioner (højde, længde og bredde), hvis særlige landskabelige hensyn taler for det, navnlig hvis proportionerne adskiller sig fra det tidligere byggeris proportioner. I helt særlige tilfælde kan der også stilles vilkår om arkitektonisk fremtræden, materialevalg, farver og lign. i områder med særlige bevaringsværdier.

Hvis det tidligere hus ville kunne være til- eller ombygget op til 500 m<sup>2</sup> uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, vil det nye hus også som klart udgangspunkt kunne opføres i en størrelse på op til 500 m<sup>2</sup>.

Det nye hus vil også som klart udgangspunkt kunne opføres med nogenlunde samme placering som det tidligere hus. Efter hidtidig praksis vil der også kunne gives landzonetilladelse til at ændre placeringen, så bebyggelsen får en vis afstand til trafikerede veje.[6]

### *2.6.3. Planklagenævnets vurdering*

Der er søgt om landzonetilladelse til opførelse af en helårsbolig til erstatning for en ældre bolig på ca. 146 m<sup>2</sup>, der ikke har været beboet siden omkring 2007.

Den ansøgte helårsbolig består af bolig på ca. 495 m<sup>2</sup>, indbygget overdækning på ca. 40 m<sup>2</sup> og indbygget carport på ca. 65 m<sup>2</sup>, i alt ca. 600 m<sup>2</sup>. Hertil kommer en nedgravet kælder på ca. 150 m<sup>2</sup>.

Ved opgørelsen af helårsboligens størrelse skal der efter praksis tages udgangspunkt i de hensyn, som planloven skal varetage, herunder bl.a. landskabelige hensyn. Det samlede omfang af en bygning har betydning for den landskabelige påvirkning, og hvis en integreret garage, skur, overdækning eller lign. fremstår som en del af boligen, skal arealet af denne indgå i opgørelsen af boligens størrelse.

Den ansøgte helårsbolig har således et bruttoetageareal på minimum 600 m<sup>2</sup>, i form af bolig, indbygget overdækning og carport. Planklagenævnet har ikke fundet anledning til at tage stilling til, om den nedgravede kælder skal indregnes i bruttoetagearealet, da det i den konkrete sag er uden betydning for vurderingen af, om der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte.

Planklagenævnet bemærker indledningsvist, at der er mulighed for at til- og ombygge en helårsbolig med et bruttoetageareal på op til 500 m<sup>2</sup> uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10. Undtagelsesbestemmelsen gælder ikke ved nyopførelse, som der er tale om i denne sag. Nævnet lægger dog til grund, at den eksisterende bolig på ejendommen kunne

være til- og ombygget op til 500 m<sup>2</sup> uden landzonetilladelse. Nævnet finder på den baggrund, at der som altovervejende hovedregel bør gives tilladelse til opførelse af ny bolig på op til 500 m<sup>2</sup> til erstatning for en eksisterende bolig.

Et flertal på 10 af Planklagenævnets medlemmer (Helle T. Anker, Lise Buchreitz, Ulf K. Hansen, Henrik Høegh, Peter Mortensen, Susanne Ogstrup, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Flemming Thornæs og Jan Woollhead) finder, at helårsboliger i det åbne land, som overstiger 500 m<sup>2</sup> bør undgås ud fra et generelt landskabeligt hensyn, fordi bygningerne ofte vil virke markante og dominerende i landskabet. Dette gælder dog ikke, hvis der foreligger ganske særlige forhold, f.eks. hvis der i forvejen er en større bolig på ejendommen, eller hvis bygningssættet i øvrigt begrundet en større bolig.

Flertallet finder ikke, at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte helårshus på 600 m<sup>2</sup>.

Flertallet lægger vægt på, at den væsentligt forøgede volumen på byggeriet i forhold til den eksisterende bolig medfører en øget påvirkning af landskabet, da den ansøgte bygning kommer til at fremstå mere massiv og markant. Flertallet finder herefter ikke, at bygningen er i overensstemmelse med de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, der skal varetages i området, herunder udpegningerne som særligt landskabsinteresseområde, visuelt uforstyrret landskab og særligt geologisk interesseområde.

Flertallet lægger vægt på, at det ansøgte er placeret i en ådal, der fremstår som et velafgrænset landskab med tydeligt og markant terræn, og er med få mindre bebyggelser. Flertallet lægger herved bl.a. vægt på kommunens vurdering om, at området er del af et dallandskab af største landskabelige interesse. Området er i kommuneplanen udpeget som særligt landskabsinteresseområde og visuelt uforstyrret landskab, hvor landskabelige værdier skal tillægges særlig stor vægt ved ansøgninger om bebyggelse og anlæg, samt ændret arealanvendelse, jf. retningslinje 8.2. i kommuneplan 2020 for Silkeborg Kommune. Hertil kommer, at ejendommen er udpeget som særligt geologisk interesseområde, hvor hensyn til geologi skal tillægges særlig stor vægt i forbindelse med ansøgninger om ændret anvendelse og etablering af bebyggelse og anlæg, og hvor landskabsformer og blottede profiler mv., som særligt tydeligt afspejler landskabets opbygning og dannelseshistorie, skal søges bevaret og beskyttet, ligesom byggeri og anlægsarbejder, beplantning mv., som kan sløre landskabets dannelsesformer, så vidt muligt skal undgås, jf. retningslinje 8.4. i kommuneplanen.

Flertallet finder endvidere ikke, at der i sagen er oplyst sådanne særlige omstændigheder, der gør, at der bør gives landzonetilladelse til opførelse af en helårsbolig af det ansøgte omfang.

Flertallet lægger også vægt på hensynet til præcedens.

Et mindretal på et medlem (Jonas V. K. Nielsen) finder, at kommunens tilladelse bør stadfæstes.

Mindretallet bemærker, at formålet bag bestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 10, bl.a. er at gøre det mere attraktivt at bosætte sig i landdistrikterne.

Mindretallet finder i lyset af dette formål, at der ligeledes er givet et vist spillerum for at meddele landzonetilladelse til opførelse af helårshuse, der er større end 500 m<sup>2</sup>. Mindretallet finder således, at der efter en konkret vurdering kan meddeles landzonetilladelse, hvis bruttoetagearealet ikke overstiger 500 m<sup>2</sup> i væsentligt omfang.

Mindretallet finder ikke, at den ansøgte helårsbolig på 600 m<sup>2</sup> overskrider 500 m<sup>2</sup> i væsentligt omfang.

Mindretallet lægger vægt på, at den ansøgte bolig erstatter en eksisterende bolig, der nedrives, og at den ansøgte bolig placeres på omtrent samme placering, som den eksisterende. Det ansøgte byggeri fremstår i ét plan, som den eksisterende bolig, og med en højde på maks. 7,5 m. Det er mindretallets vurdering, at den ansøgte erstatning af den eksisterende bolig ikke vil påvirke omgivelserne på en sådan måde, der taler afgørende imod en tilladelse til det ansøgte. Mindretallet finder, at hverken hensyn til nærliggende skov, planlægningsmæssige, landskabelige eller øvrige hensyn i området taler afgørende imod en tilladelse til det ansøgte.

Planklagenævnet træffer afgørelse i overensstemmelse med flertallet.

## 2.7. Landzonetilladelse til genopførelse af stald mv.

### 2.7.1. Klagen

Klagerne anfører, at byggeriet vil virke dominerende i landskabet, og at byggeriets anvendelse til erhvervsmæssig opdræt af eksklusive heste vil medføre, at det bliver stærkt afvigende fra den eksisterende bebyggelse.

### 2.7.2. Generelt om genopførelse af nedrevne bygninger

I forhold til genopførelse af driftsbygninger, udhuse eller lignende bygninger er der ikke en almindelig hovedregel om at tillade, at der genopføres sådanne bygninger med et areal svarende til det, der nedrives. Det forhold, at der nedrives tidligere driftsbygninger mv. på en ejendom, kan dog efter omstændighederne og til en vis grad indgå i en konkret vurdering af, om der bør gives tilladelse til at opføre nyt byggeri. I vurderingen indgår, om der er sammenhæng mellem nedrivningen og nyopførelsen.

Det er en betingelse for, at nedrivningen af en eksisterende bygning kan tale for en landzonetilladelse til genopførelse, at der ansøges om en bygning med omtrent samme placering, størrelse og anvendelse.

Det er desuden en forudsætning, at opførelsen og anvendelsen af den eksisterende bygning var lovlig. Det er endvidere en forudsætning, at bygningen ikke var så forfalden, at den ikke repræsenterede nogen værdi af betydning, dvs. måtte betragtes som en ruin. Om bygningen blev benyttet inden for de seneste år inden nedrivningen, indgår i vurderingen af, om bygningen repræsenterede en tilstrækkelig værdi.

### *2.7.3. Generelt om bebyggelse inden for skovbyggelinjen*

Der må ikke placeres bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra skove, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1. Dog gælder forbuddet i stk. 1 ikke for bebyggelse, campingvogne og lignende i landzone, hvortil der er meddelt landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Hvis der ansøges om landzonetilladelse inden for skovbyggelinjen, vil hensynet til skoven som landskabelement og til arealer langs skoven som levested for planter og dyr skulle varetages ved administrationen af landzonereglerne.

### *2.7.4. Planklagenævnets vurdering*

Der er søgt om opførelse af en stald med indbygget garage, foderrum, teknikrum, sadelrum og personalerum (ikke bolig) på i alt ca. 510 m<sup>2</sup> til erstatning for to sammenbyggede lader på i alt 388 m<sup>2</sup>. Den ansøgte stald har omtrent samme placering som de to eksisterende lader.

Kommunen har oplyst, at der er anmeldt hobbyhestehold, jf. husdyrgødningsbekendtgørelsen.<sup>[Z]</sup> Planklagenævnet lægger derfor til grund, at bygningen skal anvendes til privat hestehold.

Et flertal på 10 af Planklagenævnets medlemmer (Helle T. Anker, Lise Buchreitz, Ulf K. Hansen, Henrik Høegh, Peter Mortensen, Jonas V. K. Nielsen, Susanne Ogstrup, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg og Flemming Thornæs) finder, at der kan gives landzonetilladelse til den ansøgte bygning.

Flertallet lægger vægt på, at bygningen opføres på omtrent samme placering som de eksisterende bygninger på ejendommen, samt at de eksisterende bygninger ikke er i så dårlig stand, at de må betragtes som ruiner. Flertallet bemærker i den forbindelse, at taget på den

ene bygning er blæst ned i forbindelse med en storm i starten af 2020, dvs. ca. samtidig med at kommunen traf afgørelse i sagen.

Flertallet lægger afgørende vægt på, at bygningerne skal anvendes til hestehold, og at heste hører naturligt hjemme i landzonen. Flertallet lægger endvidere vægt på, at det fremgår af sagen, at der skal være 14 heste på ejendommen, og vurderer, at størrelsen på den ansøgte bygning er rimelig i forhold til antallet af dyr.

Det er flertallets vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke omgivelserne på en sådan måde, der taler afgørende imod en tilladelse til det ansøgte. Der er i vurderingen lagt vægt på, at det ansøgte byggeri får ca. samme placering som det eksisterende, og at højden bliver maks. 7,5 m. Flertallet finder, at hverken hensyn til nærliggende skov, planlægningsmæssige, landskabelige eller øvrige hensyn i området taler afgørende imod en tilladelse til det ansøgte.

Et mindretal på et medlem (Jan Woollhead) finder ikke, at der kan gives landzonetilladelse til den ansøgte bygning.

Mindretallet bemærker indledningsvist, at hestehold hører naturligt hjemme i landzonen. Mindretallet lægger ved den samlede vurdering dog vægt på, at bygningen er væsentligt større end de eksisterende bygninger på ejendommen, og at den derfor vil fremstå mere markant i landskabet. Hertil kommer, at bygningen udover stald også rummer garage og personalerum.

Mindretallet lægger vægt på, at der er væsentlige landskabelige hensyn, der taler afgørende imod en landzonetilladelse, herunder at det ansøgte ligger i en ådal, der fremstår som et velafgrænset landskab med tydeligt og markant terræn, og er med få mindre bebyggelser. Mindretallet lægger herved bl.a. vægt på kommunens vurdering om, at området er del af et dallandskab af største landskabelige interesse. Området er i kommuneplanen udpeget som særligt landskabsinteresseområde og visuelt uforstyrret landskab, hvor landskabelige værdier skal tillægges særlig stor vægt ved ansøgninger om bebyggelse og anlæg, samt ændret arealanvendelse jf. retningslinje 8.2. i kommuneplan 2020 for Silkeborg Kommune. Hertil kommer, at ejendommen er udpeget som særligt geologisk interesseområde, hvor hensyn til geologi skal tillægges særlig stor vægt i forbindelse med ansøgninger om ændret anvendelse og etablering af bebyggelse og anlæg, og hvor landskabsformer og blottede profiler mv., som særligt tydeligt afspejler landskabets opbygning og dannelseshistorie, skal søges bevaret og beskyttet, ligesom byggeri og anlægsarbejder, beplantning mv., som kan sløre landskabets dannelsesformer, så vidt muligt skal undgås, jf. retningslinje 8.4. i kommuneplanen.

Mindretallet lægger endelig vægt på hensynet til præcedens.

Planklagenævnet træffer afgørelse i overensstemmelse med flertallet.

### Særligt i forhold til lighedsgrundsætningen

Klageren anfører, at kommunen i to tidligere sager har givet afslag med henvisning til fredningen.

Kommunen skal ved behandlingen af en ansøgning om landzonetilladelse overholde almindelige forvaltningsretlige principper, herunder lighedsgrundsætningen. Lighedsgrundsætningen indebærer, at kommunen ikke må udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig begrundelse for at nå til forskellige resultater, hvis der er tale om forhold, der i det væsentlige er ens.

Nævnet foretager en fuld prøvelse af kommunens skønsmæssige vurdering og kan herunder tilsidesætte dette skøn og ændre afgørelsen på baggrund af nævnets egen skønsmæssige vurdering. Det forhold, at kommunen eventuelt har foretaget en anden skønsmæssig vurdering i forhold til opførelse af et stuehus på en anden ejendom på A2, men hvor nævnet ikke har haft lejlighed til at efterprøve kommunens skøn, fordi den pågældende afgørelse ikke har været påklaget til nævnet, vil således ikke kunne føre til et andet resultat.

I den ene af de sager, som klageren henviser til, har det tidligere Naturklagenævn truffet afgørelse vedrørende naturbeskyttelseslovens § 50 (dispensation fra fredningen).[8] Denne afgørelse er således ikke relevant i forhold til Planklagenævnets behandling af nærværende sag efter planloven.

## 3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ændrer Silkeborg Kommunes afgørelse af 3. februar 2020 om landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på ejendommen A1, 8653 Them, matr.nr. F1, til et afslag.

Nævnet stadfæster Silkeborg Kommunes afgørelse af 3. februar 2020 om landzonetilladelse til opførelse af en bygning til stald mv. på ejendommen matr.nr. F1.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 4, stk. 2, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.[9] Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Gebyret tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

---

[1] På tidspunktet for kommunens afgørelse var kommuneplan 2017 for Silkeborg Kommune gældende. Der er ingen ændringer af betydning for afgørelsen i kommuneplan 2020.

[2] Jf. Planklagenævnets opmåling på kort.

[3] Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 om naturbeskyttelse.

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

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

[6] Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 29. marts 2011, NMK-31-00036: Afslag til genopførelse 60 m fra tidligere bebyggelse i kote 20 i stedet for kote 5 i et særligt landskabeligt interesseområde. Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 20. december 2011, NMK-31-00061: Tilladelse til genopførelse 50 m fra vej og 200 m fra motorvej ud fra en konkret vurdering af karakteren af området og de begrænsede muligheder for anden placering.

[7] Bekendtgørelse nr. 1176 af 23. juli 2020 om miljøregulering af dyrehold og om opbevaring og anvendelse af gødning.

[8] Naturklagenævnets afgørelse af 25. september 2003 i sag 03-121/700-0007.

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

**Sag:**

20/03065

**Dato:**

28. september  
2021.

**Emner:**

Planloven, landzo...

**Highlight:**



 Vis/skjul highlight

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