

MRF 2021.353

Planklagenævnets afgørelse af 9. november 2021, j.nr. 21/04033

Ophævet landzonetilladelse til opførelse af en garage på 63 m² i Fingerplanens transportkorridor, da garagen var integreret i eksisterende bebyggelse og derfor var omfattet af planlovens i § 36, stk. 1, nr. 10, hvorfor der ikke var krav om landzonetilladelse. Lokalplanbestemmelse om, at garager skulle opføres i materialer og med en udformning, der efter byrådets skøn harmonerede med ejendommens øvrige bebyggelse, havde ikke den fornødne klarhed til at kunne håndhæves.

Egedal Kommune gav i november 2020 landzonetilladelse til opførelse af en garage på 63 m² på en beboelsesejendom beliggende i landzone. Garagen skulle erstatte en eksisterende garage på 26 m² med tilsvarende placering. Ejendommen lå i et område, der var udpeget som værdifuldt kulturmiljø i kommuneplanen og som grøn kile og transportkorridor i Fingerplanen. Ejendommen var omfattet af en lokalplan, hvis formål var at bevare de overordnede karakteristiske hovedtræk ved landsbyen. Ifølge anvendelsesbestemmelsen i § 3 var ejendommen beliggende i et område, som kun måtte anvendes til boligformål, men var ikke markeret som en af de bygninger, der efter lokalplanen skulle bevares. Det fremgik af lokalplanens § 10.6, at garager skulle opføres i materialer og med en udformning, der efter byrådets skøn harmonerede med ejendommens øvrige bebyggelse. Afgørelsen blev påklaget af en nabo, der bl.a. anførte, at den naboretlige tålegrænse var overskredet. Planklagenævnet (formanden) fandt ikke, at formuleringen i lokalplanens § 10.6 havde den fornødne klarhed og præcision til, at den kunne håndhæves af kommunen. Nævnet lagde herved vægt på, at det var uklart, hvornår udformningen harmonerede med ejendommens øvrige bebyggelse, og at fortolkningen af bestemmelsen således i høj grad ville bero på en

skønsmæssig vurdering. Der ville derfor kunne være tvivl om, hvorvidt bestemmelsen var overholdt eller ej, og bestemmelsen var derfor uvirkosom. Nævnet fandt på denne baggrund, at det ansøgte var umiddelbart tilladt efter lokalplanen, da ejendommen fortsat skulle anvendes til boligformål og ikke var udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen. For så vidt angik spørgsmålet, om garagen var undtaget fra kravet om landzonetilladelse, lagde nævnet til grund, at der var tale om en garage til privat brug. Nævnet fandt, at garagen ikke var omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, men at den derimod var omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 10. Det var således nævnets vurdering, at garagens areal skulle medregnes i bruttoetagearealet, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, idet nævnet henviste til, at garagen ikke var fritliggende, men skulle bygges i forlængelse af den nuværende bebyggelse, under samme tag og dermed som en integreret garage, der visuelt fremstod som et samlet element i landskabet. Da bruttoetagearealet herefter samlet udgjorde 225 m², hvorefter det samlede areal ikke oversteg 500 m², fandt nævnet, at garagen var umiddelbart tilladt efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, og derfor ikke krævede landzonetilladelse. Planklagenævnet ophævede herefter afgørelsen.

Kommentar: Afgørelsen illustrerer, at det generelle forbud mod byggeri i Fingerplanens transportkorridor alene (indirekte) kan håndhæves, når der kræves landzonetilladelse.

Afgørelse i klagesag om Egedal Kommunes landzonetilladelse til opførelse af en garage på A1, Smørum

21/04033

Egedal Kommune gav den 23. november 2020 landzonetilladelse til opførelse af en garage på 63 m² på ejendommen A1, 2765 Smørum, matr.nr. F1.

En beboer i området har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra lokalplanen.
- Om forholdet er undtaget fra landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8 og 10

Planklagenævnet ophæver afgørelsen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder, da det ansøgte er umiddelbart tilladt

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området

Klagen vedrører opførelse af en garage på 63 m² på A1, 2765 Smørum, matr.nr. F1. Ejendommen er registreret som beboelsesejendom og ligger i landzone.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i kommuneplan 2017 for Egedal Kommune. Ejendommen ligger i ydre grøn kile og transportkorridor i Fingerplan 2019. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme L-5, Hove Landsby, som udlægger området til landsbyområde, herunder landbrugsformål, boligformål privat og offentlig service samt erhvervsformål.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 030201, bevaringsplan for Hove landsby, delområde A (https://dokument.plandata.dk/20_1059521_APPROVED_1222335147306.pdf).

Lokalplanens formål er ifølge lokalplanens § 1:

- *At bevare de overordnede karakteristiske hovedtræk ved landsbyen; de store firlængede gårde samlet om hovedgaden og de mindre bebyggelser samlet omkring gadekæret.*
- *At sikre de bevaringsværdige bygninger, træer, stendiger og karakteristiske græsrabatter.*
- *At sikre de udlagte offentlige områder og*
- *At give mulighed for huludfyldning i den nordlige husrække langs Hove Møllevej ved udstykning af boligparcel med byggemulighed*

Ejendommen er omfattet af lokalplanens område A. Om områdets anvendelse står der bl.a. i lokalplanens § 3.1:

Område A må kun anvendes til boligformål.

Om garager og lignende bygninger står der i lokalplanens § 10.6:

Garager, carporte, udhuse eller lignende mindre bygninger må kun opføres i materialer og med en udformning, der efter byrådets skøn harmonerer med ejendommens øvrige bebyggelse. Havestuer og udestuer skal på samme måde opføres i materialer og med en udformning, der harmonerer med beboelsesbygningen.

Lokalplanområdet ligger i landzone. Lokalplanen indeholder ikke en bestemmelse om, at lokalplanen erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (bonusvirkning), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, jf. planlovens § 15, stk. 4.

Der er ansøgt om opførelse af en garage på 63 m² med en tilsvarende placering som den eksisterende carport/garage på 26 m², der nedrives. Der skal installeres en lift til biler i garagen, som skal anvendes privat.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Egedal Kommune gav den 23. november 2020 landzonetilladelse til opførelse af en garage på 63 m² på ejendommen A1, 2765 Smørum, matr.nr. F1.

Kommunen begrundede afgørelsen med, at det ansøgte ikke strider mod de overordnede hensyn, som Planloven skal sikre. Kommunen lagde vægt på, at det ansøgte ligger inden for eksisterende bebyggelse i landsbymiljøet samt at det ikke vil medføre utilsigtet byspredning i landzone.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

I sagen indgår følgende materiale fra klageren: Klagen af 20. december 2020.

Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 6. april 2021.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 6. april 2021.

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.[1]

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 er i overensstemmelse med en lokalplan.

Naboretlig tålegrænse

Der er i forbindelse med klagesagen klaget over, at den naboretlige tålegrænse er overskredet.

Spørgsmålet om eventuelle overskridelser af den naboretlige tålegrænse vedrører imidlertid ikke retlige forhold efter planloven, men er et privatretligt anliggende, der må søges løst ved privatretligt søgsmål. Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle dette

spørgsmål i sig selv.

Nævnet bemærker dog, at nabohensyn er et sagligt hensyn at inddrage i sager om landzonetilladelse.

Delegation af kompetence

Der er klaget over, at sagen er afgjort administrativt og at kommunalbestyrelsen ikke har truffet afgørelse i sagen.

Der er ikke fastsat bestemmelser i planloven vedrørende byrådets mulighed for at delegere sin kompetence efter loven i enkeltsager til politiske udvalg eller forvaltningen. Bestemmelser om kommunalbestyrelsens mulighed for at delegere sin kompetence efter loven i enkeltsager til politiske udvalg eller forvaltningen beror alene på kommunens interne beslutninger om delegation. Kommunalbestyrelsen eller udvalgene kan frit beslutte at ændre de delegationsplaner, de måtte have vedtaget, ligesom de kan beslutte konkret at fravige dem. Overholdelse af delegationsplaner er derfor ikke et retligt spørgsmål, som Planklagenævnet har kompetence til at efterprøve.

2.2. Forholdet til lokalplanen

2.2.1. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, som udgangspunkt er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokal-planbestemmelserne. For lokalplaner, der gælder for ejendomme i landzone, kan der kræves en separat landzonetilladelse, uanset, at det konkrete forhold ikke er i strid med lokalplanen eller der er givet dispensation herfra.

En kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller hvis dispensationen tidsbegrænses, jf. planlovens § 19, stk. 1. Videregående afvigelser end dem, der er nævnt i stk. 1, kræver vedtagelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter ifølge forarbejderne også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Dispensation fra en anvendelsesbestemmelse kan kun gives i ganske særlige tilfælde, hvis der er tale om en anvendelse, som ligger meget tæt på den umiddelbart tilladte.

2.2.2 Planklagenævnets vurdering

Det fremgår af lokalplanens § 1, at formålet er at bevare de overordnede karakteristiske hovedtræk ved landsbyen. Ejendommen ligger i et område, som ifølge anvendelsesbestemmelsen i § 3, kun må anvendes til boligformål.

Der er ansøgt om opførelse af en garage i tilknytning til en eksisterende beboelsesejendom. Den pågældende beboelsesejendom er ikke markeret som en af de bygninger, der efter lokalplanen skal bevares.

Det fremgår af lokalplanens § 10.6, at garager skal opføres i materialer og med en udformning, der efter byrådets skøn harmonerer med ejendommens øvrige bebyggelse. Planklagenævnet finder ikke, at formuleringen i lokalplanens § 10.6 har den fornødne klarhed og præcision til, at den kan håndhæves af kommunen. Nævnet har lagt vægt på, at det er uklart, hvornår udformningen harmonerer med ejendommens øvrige bebyggelse. Fortolkningen af bestemmelsen vil således i høj grad bero på en skønsmæssig vurdering, og der vil derfor kunne være tvivl om, hvorvidt bestemmelsen er overholdt eller ej. Lokalplanens § 10.6 er derfor uvirksom.

Planklagenævnet finder derfor, at det ansøgte er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, da ejendommen fortsat skal anvendes til boligformål og ikke er udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen.

2.3. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse til garager

2.3.1. Generelt om undtagelser

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.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 5 u og §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglerne.

2.3.2. Generelt om undtagelse for udhuse m.v.

Der kræves herunder ikke landzonetilladelse til opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på op til 50 m², når bygningerne opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og ikke medfører oprettelse af en ny bolig, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8.

Undtagelsesbestemmelsen gælder kun for fritliggende småbygninger og således ikke for integrerede garager, udhuse m.v.[2]

2.3.3. Generelt om landzonetilladelse til om- og tilbygninger af helårshuse

Det kræver ikke landzonetilladelse at til- og ombygge et helårshus, hvorved husets samlede bruttoareal ikke overstiger 500 m², jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10. Det forudsættes, at bygningen er i en sådan stand, at den ikke er uegnet til om- eller tilbygning som helårshus, dvs. at den ikke er så forfalden, at den må betragtes som en ruin. Begrebet omfatter desuden kun huse med én boligenhed.

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 lignende fremstår som en del af boligen, skal arealet af denne indgå i opgørelsen af boligens størrelse.

2.3.4. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet lægger til grund for sin afgørelse, at der er tale om en garage til privat brug.

Planklagenævnet finder, at den ansøgte garage ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 8, men derimod er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 10.

Det er nævnets vurdering, at garagens areal skal medregnes i bruttoetagearealet, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10. Nævnet lægger herved vægt på, at den ansøgte garage ikke er fritliggende, men bygges i forlængelse af den nuværende bebyggelse, under samme tag, og dermed som en integreret garage, som visuelt fremstår som et samlet element i landskabet. Bruttoetagearealet bliver samlet på 225 m².

Henset til at det samlede areal ikke overstiger 500 m², finder nævnet, at garagen er umiddelbart tilladt efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, og der kræves således ikke landzonetilladelse til garagen.

Da nævnet finder, at den ansøgte garage er umiddelbart tilladt, har nævnet ikke fundet anledning til at tage stilling til de øvrige klagepunkter, der vedrører kommunens behandling efter landzonereglerne.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Egedal Kommunes afgørelse af 23. november 2020 om landzonetilladelse til opførelse af en garage på 63 m² på ejendommen A1, 2765 Smørum, matr.nr. F1, da garagen ikke kræver landzonetilladelse.

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.^[3] 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] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

[2] Natur- og Miljøklagenævnet Orienterer (NoMo) nr. 163/2015.

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

Sag:

21/04033

Dato:

9. november 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>)
[Tilgængelighedserklæring \(https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk/\)](https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk/)

