

MRF 2021.69

Planklagenævnets afgørelse af 16. marts 2021 (j.nr. 20/00726)

Landzonetilladelse til en ca. 700 m² udstykning af en ejendom inden for landsbyafgrænsningen stadfæstet, da udstykningen var i overensstemmelse med kommuneplanen, og den fremtidige anvendelse som bolig kunne sikres mod støjgener.

E, hvis ejendom var beliggende i landzone, ansøgte i december 2019 om at udstykke ca. 700 m² af sin ejendom, hvorefter restejendommen ville udgøre 791 m². Ejendommen var beliggende i et relativt tæt bebygget område med boliger, der fremstod som et samlet boligområde. Ejendommen var i kommuneplan 2017 for Randers Kommune omfattet af rammeområde 3.08.BE.2, der udlagde anvendelsen i området til blandet bolig og erhverv og beliggende inden for landsbyafgrænsningen, hvor det af retningslinjerne fremgik, at bebyggelse i landsbyer skulle ske inden for landsbyafgrænsningen. Området var endvidere udpeget som støjbelastede arealer, og det fremgik af kommuneplanretningslinjerne, at støjbelastede arealer kan udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse sikres mod støjgener. Randers Kommune meddelte den 8. januar 2020 landzonetilladelse til det ansøgte, da udstykningen og en eventuel opførelse af en bolig ikke var i konflikt med kommuneplanens udpegninger, hvis det var muligt ved afskærmning eller støjdæmpning at overholde de vejledende støjkrav. Afgørelsen blev påklaget en nabo, der bl.a. anførte, at det ansøgte stred imod landzonebestemmelserne og kunne medføre en uheldig påvirkning af nærmiljøet, og at det ansøgte ville have negative økonomiske konsekvenser for nabovens ejendom, da udsigten helt eller delvist vil forsvinde. Planklagenævnet (formanden)

bemærkede indledningsvis, at forringelse af ejendomsværdien af en naboejendom som følge af en landzonetilladelse ikke er et hensyn, som kan varetages efter landzonereglerne, men hvis en reduceret ejendomsværdi må antages at være en følge af urimelige nabogener, indgår sådanne nabogener i vurdering af, om der kan gives landzonetilladelse. Henset til størrelsen på udstykningen og til, at ejendommen var beliggende i et område med relativt tæt boligbebyggelse, som fremstod som et samlet boligområde, fandt nævnet ikke, at en udstykning med henblik på opførelse af en bolig burde afvises på grund af nabohensyn eller nærmiljøet. Udstykningen var i overensstemmelse med de planlægningsmæssige hensyn i området, navnlig fordi arealet var beliggende inden for landsbyafgrænsningen i kommuneplanen. Nævnet fandt, at udstykningen ikke ville stride mod kommuneplanens retningslinjer om støj, da kommunen konkret havde forholdt sig til, at den fremtidige anvendelse af ejendommen som bolig kunne sikres mod støjgener, ligesom nævnet lagde til grund, at kommunen i forbindelse med en eventuel senere tilladelse til boligbyggeri på grunden ville stille de fornødne krav om sikring mod støjgener. Planklagenævnet fandt på denne baggrund, at der kunne gives landzonetilladelse til det ansøgte, og stadfæstede herefter kommunens afgørelse.

16. marts 2021
Sagsnr.: 20/00726
Klagenr.: 1005924

AFGØRELSE
i klagesag om Randers Kommunes landzonetilladelse til at udstykke,
A1 **Tebbestrup By, Haslund**

Randers Kommune har den 8. januar 2020 givet landzonetilladelse til at udstykke ca. 700 m² på ejendommen A1 , 8940 Randers SV, matr.nr. [REDACTED] .

Planklagenævnet
Toldboden 2
8800 Viborg

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

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet stadfæster afgørelsen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

1. Klagen til Planklagenævnet

En nabo klagede den 27. januar 2020 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om tilladelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 29. januar 2020 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført, at det ansøgte vil have negative økonomiske konsekvenser for klageren, at det ansøgte strider imod planlovens formål, samt vil påvirke infrastrukturen og kunne medføre en uheldig påvirkning af nærmiljøet.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.5.

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører en ejendom på A1 , 8940 Randers SV, matr.nr. [REDACTED], på 1.491 m². Ejendommen ligger i landzone.

Ejendommen ligger i landsbyen Tebbestrupkær. A1 er relativt tæt bebygget med boliger og fremstår som et samlet boligområde. Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplan 2017 for Randers Kommune er udpeget som landsbyafgrænsninger, områder med geologiske interesser, klimatilpasning og støjbelastede arealer.

Af retningslinjerne for støjhensyn St. 1 fremgår:

Støjbelastede arealer kan ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

Det følger videre af redegørelsen hertil, at:

Støjbelastede områder er områder, hvor skydebaner, [...] larmer så meget, at der er en mulig konflikt med støjfølsomme anvendelser. Støjbelastede arealer kan også være områder, der må forventes, at blive belastet med støj fra aktiviteter, der kan placeres i områder i nærheden.

Områder til støjfølsomme formål er f.eks. boligområder [...].

Retningslinjens formål er at undgå, at arealer, der er belastet af støj, overgår til støjfølsomme formål. Dette skal sikres i kommuneplanens rammebestemmelser og i forbindelse med enkelttilladelser efter planlovens landzonebestemmelser og byggeloven.

Hvis det er muligt ved afskærmning eller støjdæmpning, at opnå at overholde de vejledende krav til udendørs støjniveau, inden arealerne tages i

brug, kan støjbelastede områder anvendes til støjfølsomme formål.

Ved udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplaner for arealer, der er belastet af støj, skal der fremlægges dokumentation for, eller beregninger der sandsynliggør, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes.

I kommuneplanen fremgår kommunens målsætning om byggeri i landsbyer og det åbne land. Kommunens målsætning er, at der skal være plads til udvikling, men at det skal ske med udgangspunkt i værdierne i de enkelte lokalplaner. Af retningslinje Bl. 3 fremgår, at der i landsbyer kan ske en begrænset vækst, og at bebyggelse i landsbyer skal ske inden for landsbyafgrænsningen.

Ejendommen er omfattet af rammeområde 3.08.BE.2 – Tebbestrup kær. Rammeområdet udlægger anvendelsen i området til bolig og erhvervsformål samt offentlige formål. Rammeområdet fastlægger bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i området til 25%.

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget som et værdifuldt geologisk område, som omfatter Fladbro, Gudenåsystemet.

Der er i BBR registeret følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1, fritliggende enfamiliehus, på 132 m², opført i 1950
- Bygning 2, drivhus, på 31 m², opført i 2018
- Bygning 3, carport på 34 m², opført i 2018

2.2. Ansøgningen

Den 9. december 2019 ansøgte ejendommens ejer om at udstykke ca. 700 m² fra ejendommen A1 , 8940 Randers SV, matr.nr. ■■■■■■■■■■■■ . Restejendommen vil herefter være 791 m².

Ansøgningen var vedlagt en tegning, der viser udstykningen.

2.3. Naboorientering

Kommunen har i forbindelse med ansøgningen udsendt en naboorientering. Kommunen modtog i den forbindelse indsigelser fra to naboer/beboere i området, herunder fra klageren.

Af bemærkningerne har klageren blandt andet udtrykt følgende:

- At det ansøgte vil medføre en skæmmende og økonomisk negativ virkning for klagerens ejendom, da udsigten helt eller delvist vil forsvinde.
- At det ansøgte strider imod planlovens formål, og at kommunen bør vægte nabohensyn.
- At klageren har en berettiget forventning om, at kommunen ikke giver tilladelse til udstykning af nye byggegrunde.

- At det ansøgte vil medføre trafikgener og vil skabe en forringelse af infrastrukturen.
- At det ansøgte må anses for at stride imod landzonebestemmelserne og kan medføre en uheldig virkning på nærmiljøet.

I den anden indsigelse, er det anført, at udstykningen vil kunne påvirke salgsmuligheder og privatsfæren. Desuden er det anført, at udstykningen vil kunne føre til en markant ændring af landsbymiljøet.

2.4. Den afgørelse, der er klaget over

Kommunen traf den 8. januar 2020 afgørelse om landzonetilladelse til at udstykke ca. 700 m² fra ejendommen A1 , 8940 Randers SV, matr.nr. [REDACTED] .

Kommunen har i deres afgørelse lagt vægt på, at udstykningen sker med henblik på salg til opførelse af et nyt enfamilieshus, og at dette sker inden for landsbyafgrænsningen.

Kommunen har begrundet landzonetilladelsen med, at udstykningen og opførelse af en ny bolig vil udgøre huludfyldning, som er i overensstemmelse med kommunens praksis. Hertil har kommunen lagt vægt på, at der normalt efter deres praksis meddeles tilladelse til udstykning til opførelse af nye boliger i landsbyer, som er afgrænset i kommuneplanen.

Kommunen har vurderet, at udstykningen til fremtidig bebyggelse er i overensstemmelse med landzonereglerne og ikke i konflikt med kommuneplanens udpegninger. Kommunen har anført, at ejendommen er omfattet af støjbelastede arealer, og at v1 ligger ca. 1,6 km øst for ejendommen. Kommunen har anført:

Hvis det er muligt ved afskærmning eller støjdemning, at opnå at overholde de vejledende krav til udendørs støjniveau, inden arealerne tages i brug kan støjbelastede områder anvendes til støjfølsomme formål.

Kommunen har vurderet, at udstykningen og en eventuel opførelse af en bolig, ikke vil være i konflikt med udpegningen.

Med hensyn til de bemærkninger, der kom frem i forbindelse med naboorienteringen, har kommunen fremhævet, at der er ansøgt om udstykning med henblik på byggeri, men at der ikke er et konkret projekt endnu. Kommunen påpeger, at naboer må forventes at tåle byggeri inden for byggeretten. I forlænges heraf, fremhæver kommunen, at udsigt fra en ejendom ikke er et hensyn, der kan vurderes, medmindre det er fastlagt gennem en lokalplan.

Klageren har i naboorienteringen henvist til praksis fra nævnet.

2.5. Klagen og bemærkningerne hertil

2.5.1. Korrespondance i klagesagen

I sagen indgår klagen af 27. januar 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 21. februar 2020. Kommunen er kommet med supplerende bemærkninger den 2. marts 2021, på opfordring af Planklagenævnet.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.5.2. Klagen

Klagerens bemærkninger

Klageren henviser i klagen til de synspunkter, der blev sendt til kommunen i forbindelse med naboorienteringen. Disse er gengivet i afsnit 2.3.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at der er søgt om udstykning med henblik på at opføre en bolig, men at der ikke er søgt om et konkret byggeri. Kommunen oplyser, at der på ejendommen ikke er tinglyst nogen servitut med rådighedsindskrænkning i forbindelse med udsigt fra naboer.

I forhold til klagerens bemærkninger om planlovens formål og nabohensyn, har kommunen anført, at de har lagt vægt på, at udstykningen sker med henblik på salg, til opførelse af et enfamilieshus, og at det vil udgøre en huludfyldning. Kommunen henviser til, at området er omfattet af rammeområde 3.08.BE.2 – Tebbestrup Kær, som udlægger anvendelsesområdet til bolig- og erhvervsformål. Kommunen anfører, at der efter deres praksis normalt gives tilladelse til udstykning til opførelse af nye boliger i landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen.

Ifølge kommunen har klageren ikke en berettigede forventning om, at kommunen ikke tillader nye byggegrunde i nærområdet. Kommunen anfører, at der normalt gives tilladelse til udstykning, hvis grunden er inden for landsbyafgrænsningen, er i overensstemmelse med kommuneplanrammen og er over 1.400 m².

Til klagerens bemærkninger om trafik og nærmiljøet, vurderer kommunen, at udstykningen og opførelsen af en ny bolig ikke vil have nogen væsentlig påvirkning heraf.

Kommunen har i forbindelse med kommunens supplerende bemærkninger til Planklagenævnet oplyst, at den ansøgte udstykning og en eventuel opførelse af en bolig ikke vil være i konflikt med kommuneplanens udpegning som støjbelastet areal. Kommunen har anført, at det dels beror på afstanden til støjilden (ca. 1,6 km) samt, at udstykningen ligger vest for støjilden. Kommunen har anført, at placeringen skønnes at være til gunst i forhold til den fremherskende vindretning. Kommunen har vurderet, at det er muligt med en eventuel afskærmning eller støjdemning, at overholde de vejledende krav

til udendørs støjniveau.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. 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

Tab af ejendomsværdi

Klageren anfører, at det ansøgte vil have en økonomisk negativ virkning for klagerens ejendom, hvis der udstykkes med henblik på opførelse af en bolig, da udsigten fra klagerens ejendom helt eller delvist vil forsvinde. Spørgsmål om forringelse af ejendomsværdien af en naboejendom som følge af en landzonetilladelse er ikke et hensyn, som kan varetages efter landzonereglerne. Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at efterprøve dette spørgsmål i sig selv. Dog kan forringelse af ejendomsværdi være en følge af urimelige nabogener, og sådanne nabogener indgår i nævnets vurdering af, om der kan gives landzonetilladelse.

3.2. Generelt om udstykning

Udstykning i landzone kræver landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 1. Med udstykning menes, at et areal fraskilles en eller flere samlede faste ejendomme og fremtidig udgør en ny samlet fast ejendom, jf. udstykningslovens § 6.²

Kravet om landzonetilladelse til udstykning har bl.a. til formål at sikre, at der ikke sker udstykning med henblik på bebyggelse eller anden anvendelse, som kræver landzonetilladelse, uden at der foretages en vurdering af formålet med udstykningen. Kravet om landzonetilladelse skal også sikre, at udviklingen sker i overensstemmelse med planlægningen for området. Det skal derfor indgå i vurderingen, hvad der er formålet med udstykningen, og hvilke afledte følger udstykningen kan få, herunder om udstykningen må antages at kunne bidrage til en udvikling i strid med planlovens formål.

Som udgangspunkt gives ikke tilladelse til udstykning af ejendomme i landzone, hvorved der skabes en ny, frit omsættelig ejendom i det åbne land. Udstykning til boligformål skal som alt overvejende hovedregel ske i områder, der ved planlægning er udlagt til boligformål.

Dette skal ses i sammenhæng med, at der efter hidtidig praksis som altovervejende hovedregel gives afslag på ansøgninger om at opføre fritliggende boliger i det åbne land og ansøgninger om at opføre boliger i landområder med spredt bebyggelse.

Tæt på byzone og lige uden for landsbyer er nævnets praksis særligt restriktiv for at sikre en klar grænse mellem by og land. Den hidtidige praksis hviler på

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

² Lovbekendtgørelse nr. 769 af 7. juni 2018 om udstykning og anden registrering i matriklen.

det synspunkt, at nye boliger i landzone bør baseres på planlægning – typisk lokalplanlægning – hvor offentligheden inddrages i forhold til kommunens overvejelser om bl.a. landsbyens kvaliteter og muligheder for placering af ny bebyggelse.

For boliger i landsbyer tages udgangspunkt i landsbyens afgrænsning mod det åbne land. Landsbyers afgrænsning kan være fastlagt i kommuneplanen. Kommuneplanen kan angive byggermuligheder og indeholde en beskrivelse af de kulturhistoriske, landskabelige og miljømæssige hensyn, der skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I det omfang, der er foretaget sådanne planlægningsmæssige overvejelser, vil der normalt kunne meddeles tilladelse til opførelse af boliger i overensstemmelse med kommuneplanen.

3.3. Planklagenævnets vurdering af landzonetilladelsen

Ved afgørelsen af, om der kan gives landzonetilladelse til udstykningen, jf. planlovens § 35, må der bl.a. lægges vægt på, om udstykningen kan ske i overensstemmelse med den planlægning, der er fastlagt for området.

Bestemmelsen medfører dog ikke, at kommunen er afskåret fra at træffe en afgørelse om landzonetilladelse, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, hvis kommunen blot har foretaget en konkret afvejning af de interesser og hensyn, som har begrundet bestemmelserne i kommuneplanen, over for de hensyn, der taler for at give tilladelsen.

Planklagenævnet finder, at der kan gives landzonetilladelse til at udstykke ca. 700 m² på ejendommen A1 , 8940 Randers SV, matr.nr. ■■■■■■■■ .

Planklagenævnet finder, at en udstykning generelt vil være i overensstemmelse med de planlægningsmæssige hensyn i området. Nævnet lægger herved vægt på, at der er tale om udstykning af et areal inden for landsbyafgrænsningen i kommuneplanen, samt at ejendommen ligger inden for rammeområde 3.08.BE Tebbestrup kær, der udlægger området til blandet bolig og erhverv.

Henset til størrelsen på udstykningen, samt til at ejendommen ligger på A1 i en landsby med relativt tæt boligbebyggelse, som fremstår som et samlet boligområde, finder nævnet endvidere ikke, at en udstykning med henblik på opførelse af en bolig bør afvises på grund af nabohensyn eller nærmiljøet. Nævnet finder ikke, at den praksis, som klageren har henvist til, kan føre til et andet resultat.

Planklagenævnet lægger desuden vægt på, at der er tale om en enkeltstående udstykning i en mindre landsby umiddelbart op af andre beboelsesejendomme, som derved vil fremstå som en naturlig del af området.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for støjbelastede arealer, at

denne giver mulighed for, at støjbelastede arealer kan udlægges til støjfølsom anvendelse – her bolig – hvis blot den fremtidige anvendelse sikres mod støjgener.

Kommunen har konkret har forholdt sig til, at den fremtidige anvendelse af ejendommen (som bolig) kan sikres mod støjgener, jf. kommunens oplysninger om, at det i den konkrete sag er vurderet muligt, ved evt. afskærmning eller støjdempering at overholde de vejledende krav til udendørs støjniveau. Planklagenævnet lægger til grund, at kommunen i forbindelse med en eventuel senere tilladelse til boligbyggeri på grunden vil stille de fornødne krav om sikring mod støjgener. Planklagenævnet finder på den baggrund ikke, at tilladelsen til udstykning strider mod kommuneplanens retningslinje om støj.

Planklagenævnet bemærker i den forbindelse, at sagen alene vedrører en udstykning, og at nævnet ikke med denne afgørelse har taget stilling til, hvilke grænseværdier der i givet fald vil skulle overholdes, hvor på grunden disse skal være overholdt og ved hjælp af hvilke foranstaltninger.

3.4. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet stadfæster Randers Kommunes afgørelse af 8. januar 2020 om landzonetilladelse til at udstykke ca. 700 m² på ejendommen A1 , 8940 Randers SV, matr.nr. [REDACTED] .

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.

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.

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

4. Gebyr

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke. Klagegebyrer tilbagebetales kun, hvis nævnet har afvist at behandle sagen, hvis klagen tilbagekaldes, eller hvis nævnet giver klageren medhold eller i øvrigt ændrer den afgørelse, der er klaget over. Det er ikke tilfældet i denne sag. Planklagenævnets afgørelse vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til § 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet.⁴

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

⁴ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.