

MRF 2021.82

Planklagenævnets afgørelse af 8. april 2021 (j.nr. 19/09208 og 19/09209)

Landzonetilladelse til etablering af en bakke af overskudsjord med en højde på 6-9 m over terræn til udendørsaktiviteter stadfæstet med præcisering af vilkår om fjernelse af bakken ved ændret anvendelse af ejendommen. Afvist lokalplanligt.

En efterskole ansøgte i august 2018 om tilladelse til at opføre en sportshal og etablere et udendørs aktivitetsområde med en bakke, der skulle opbygges af overskudsjord fra sportshallen. Bakken ville ifølge ansøger blive placeret i områdets naturlige lavning i en god sammenhæng med eksisterende fald i terrænet. Ansøgningen blev suppleret med et notat fra en landinspektør i juli 2019, hvoraf fremgik, at bakken var opført, og at denne havde en bredde på ca. 31 m og en højde på ca. 6-9 m over terræn, men at de fleste træer og bygninger på ejendommen var højere end bakken. Ejendommen var ikke omfattet af en lokalplan, men lå i et område, der var udpeget som beskyttelsesområde for landskabs-, natur- og kulturværdier i kommuneplan 2017 for Hørsholm Kommune. Efter endt naboorientering og besigtigelse af ejendommen meddelte Hørsholm Kommune den 2. oktober 2019 lovliggørende landzonetilladelse efter planlovens § 35 til bakken på nærmere vilkår, herunder at bakken skulle fjernes, hvis efterskolens udendørsaktiviteter ophørte. Afgørelsen blev påklaget af Danmarks Naturfredningsforening og en nabo, der bl.a. anførte, at det burde undersøges, om det ansøgte udløste lokalplanligt, at bakken ville være en skæmmende ændring af områdets almindeligt bakkede udseende, at kommunen burde have behandlet opførelsen af sportshal og anlæggelsen af bakken samlet, og at landzonetilladelsens vilkår om fjernelse af bakken var upræcist og vanskeligt at håndhæve. Planklagenævnet (formanden) fandt, at den ansøgte bakke og sportshal måtte anses som et samlet anlægsprojekt, hvorfor nævnet foretog en samlet bedømmelse af projektet i relation til spørgsmålet om lokalplanligt efter planlovens

§ 13, stk. 2. Nævnet vurderede bakken og den opførte sportshal på 1944 m² i sammenhæng med de aktiviteter, der allerede foregik på ejendommen, og fandt ikke, at opførelsen af det ansøgte medførte en væsentlig ændring i det bestående miljø. Nævnet lagde vægt på, at ejendommen i kommuneplanrammen var udlagt til offentligt formål, at der ikke ved opførelsen ville ske en udvidelse af skolens område, og at bakken havde en begrænset synlighed i landskabet, hvorfor det ansøgte ikke ville påvirke omgivelserne i et sådant omfang, at det var lokalplanpligtigt. For så vidt angik kravet om landzonetilladelse efter planlovens § 35, lagde nævnet til grund, at formålet med det ansøgte dels var at forbedre mulighederne for udøvelse af efterskolens aktiviteter på ejendommen, dels at placere overskudsjord fra byggeriet af sportshallen. Nævnet fandt, særligt på grund af bakkens størrelse, at det ansøgte var en ændret anvendelse af et tidligere ubebygget areal, der krævede landzonetilladelse. Nævnet fandt endvidere, at der kunne gives landzonetilladelse til den ansøgte bakke, idet bakken ikke var i strid med de landskabelige og planlægningsmæssige hensyn, der varetages i landzonebestemmelserne. Nævnet fandt derfor ikke anledning til at tilsidesætte kommunens skøn. For så vidt angik afgørelsens vilkår om fjernelse af bakken, fandt nævnet, at vilkåret var uklart i forhold til, hvordan det eventuelt skulle håndhæves, men fandt det sagligt at stille vilkår om fjernelse af bakken, idet landzonetilladelsen bl.a. var begrundet i efterskolens aktiviteter. Nævnet stadfæstede herefter kommunens afgørelse med præcisering af vilkåret om fjernelse af bakken.

8. april 2021

Sagsnr.: 19/09208 og 19/09209

Klagenr.: 1005204 og 1005200

AFGØRELSE
i klagesager om Hørsholm Kommunes lovliggørende landzonetilladelse
til etablering af bakke på A1 , Hørsholm

Hørsholm Kommune har den 3. oktober 2019 givet landzonetilladelse til en allerede etableret bakke på matr.nr. [REDACTED] , A2 , 2970 Hørsholm¹.

Planklagenævnet

Toldboden 2

8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00

CVR-nr. 37 79 55 26

www.naevneneshus.dk

Planklagenævnet har modtaget to klager over afgørelsen.

Planklagenævnet stadfæster afgørelsen, idet vilkåret om fjernelse af jordhøjen dog ændres til følgende:

- *At jordhøjen fjernes og jord bortskaffes efter gældende lovgivning, hvis ejendommens anvendelse til efterskole ophører.*

Det betyder, at kommunens afgørelse ændres.

¹ I landzonetilladelsen er anført, at adressen er A3

. Ifølge ois.dk har ejendommen husnr. [REDACTED].

Indhold

1. Klagerne til Planklagenævnet.....	3
2. Sagens oplysninger.....	3
2.1. Området og ejendommen	3
2.2. Ansøgningen.....	4
2.2.1. Det ansøgte projekt.....	4
2.2.2. Supplerende oplysninger om projektet.....	5
2.2.3. Kommunens sagsbehandling.....	5
2.2.4. Naboorientering.....	5
2.3. Den afgørelse, der er klaget over	5
2.4. Klagerne og bemærkningerne hertil.....	6
2.4.1. Korrespondance i klagesagen.....	6
2.4.2. Lokalplanpligt	6
2.4.3. Den landskabelige påvirkning.....	7
2.4.4. Kommunens sagsbehandling.....	7
2.4.5. Vilkår.....	8
2.4.6. Øvrige klagepunkter	8
3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse	9
3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse	9
3.1.1. Planklagenævnets kompetence.....	9
3.1.2. Klage 2 og forholdet til klagefristen	9
3.2. Lokalplanpligt	10
3.2.1. Generelt om lokalplanpligt.....	10
3.2.2. Planklagenævnets vurdering af lokalplanpligt	11
3.3. Generelt om landzonetilladelser.....	12
3.4. Terrænregulering i form af jordvolde.....	12
3.5. Planklagenævnets vurdering af kravet om landzonetilladelse	13
3.6. Planklagenævnets afgørelse	14
4. Gebyr.....	15

1. Klagerne til Planklagenævnet

Danmarks Naturfredningsforening, afdelingen i Hørsholm, (herefter benævnt klager 1) og en nabo (herefter betegnet klager 2) klagede den 29. oktober 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om tilladelse.

Klager 2 betalte klagegebyret den 14. november 2019. Kommunen har anført i sine bemærkninger til klagen, at den må være indgivet for sent og bør afvises. Planklagenævnets vurdering heraf er i afsnit 3.1.

Planklagenævnet modtog klagerne den 13. december 2019 fra kommunen.

Klagerne har navnlig anført, at bakken vil være en skæmmende ændring af områdets almindeligt bakkede udseende, at kommunen burde have behandlet opførelsen af sportshal og anlæggelsen af bakken samlet, og at landzonetilladelsens vilkår om fjernelse af bakken er upræcist og vanskeligt at håndhæve.

Indholdet af klagerne gengives nærmere i afsnit 2.4.

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører matr.nr. [REDACTED], A2, 2970 Hørsholm. Ejendommen har et samlet areal på ca. 7,8 ha, ligger i landzone og er noteret med landbrugspligt. Den bruges og ejes af en efterskole.

På ejendommen er der ifølge BBR:

- Bygning til grundskole med samlet bygningsareal på 2.312 m², opført i 1957
- To bygninger med elevværelser hver med et samlet bygningsareal på 98 m², opført i 1969
- Bygning til bolig med samlet bygningsareal på 81 m², opført i 1955
- Bygning til idrætshal m.m. med samlet areal på 850 m², opført i 1990
- Bygning til bolig med samlet boligareal på 110 m², opført i 1995
- To garager på henholdsvis 212 m² og 79 m², opført i 1995 og 2003
- Bygning til idrætsformål (sportshal) med samlet erhvervsareal på 1944 m², opført i 2020
- Enfamiliehus med et samlet boligareal på 146 m², opført i 1960
- Enfamiliehus med et samlet boligareal på 110 m², opført i 1995.

Ejendommens samlede bebyggede arealer udgør 6.040 m².

Endvidere er der udendørsområder, som bliver udnyttet til aktiviteter, bl.a. i form af en fodboldbane på ca. 8.600 m². Sportshallen ligger i tilknytning til bebyggelsen på ejendommen, centralt på efterskolens ejendom, og mellem de eksisterende bygninger og fodboldbanen, og er omgivet af beplantning

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.O1, v1, som udlægger området til offentlige formål i landzone, herunder uddannelsesformål og boliger. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Nær ejendommen ligger enkelte spredte boliger. Ejendommen ligger ca. 1 km nord for Sjælsø, i det åbne land, og er omgivet af dyrkede marker og skovområder.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som beskyttelsesområde for landskabs-, natur- og kulturværdier i kommuneplan 2017 for Hørsholm Kommune. Der fremgår følgende af retningslinjerne (nr. 6.1.1 – 6.1.3) hertil:

[...] Inden for de udpegede beskyttelsesområder må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes landskabs-, natur- og kulturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan.

Tilstanden og arealanvendelsen i beskyttelsesområderne må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkelte elementer.

Inden for beskyttelsesområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug og skovbrug, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord. [...]

Endvidere er ejendommen omfattet af en skovbyggelinje, og der er registreret beskyttet natur i form af to mindre søer på ejendommen.

2.2. Ansøgningen

2.2.1. Det ansøgte projekt

Sportsefterskolen søgte i den oprindelige ansøgning af 31. august 2018 om at opføre en sportshal og etablere et udendørs aktivitetsområde med en bakke kaldet "Back Yard Setup".

Ansøgeren anførte, at bakken/jordvolden placeres i områdets naturlige lavning, i en god sammenhæng med eksisterende fald i terrænet. Idet de eksisterende træer bibeholdes, vil anlægget naturligt falde ind i terrænet. Anlægget er afskærmet mod nabo grundet nuværende terrænspring, større træer, krat og buske. Bakken skal bruges til aktiviteter som crossfit, løbe- og konditionstræning samt skiøvelser om vinteren.

Ansøgeren anførte, at bakken udelukkende skal opbygges af overskudsjord fra byggeriet af skolens nye sportshal, og estimerede i ansøgningen denne mængde til 4.500 m³.

Projektet skal overordnet sikre, at efterskolen kan fastholde elevtallet på ca. 150 elever. Ansøgeren anførte i ansøgningen, at der ikke er nogen planer om udvidelse af elevtallet, da dette er begrænset af skolens værelseskapital.

2.2.2. Supplerende oplysninger om projektet

Ansøgningen blev suppleret med et notat af 12. juli 2019 fra en landinspektør, der havde foretaget opmåling på stedet. Det fremgik, at bakken er opført. Han oplyste, at bakkens længde er 61 m, bredden er 31 m, volumen er ca. 3.900 m³, og topkoten er 50.70, hvilket svarer til 6-9 m over det omgivende terræn. Landinspektøren oplyste tillige, at arealet vest, nord og øst for jordvolden er tæt bevokset med højstammede løv- og nåletræer og med vegetation i ”skovbunden”. De fleste træer er væsentligt højere end jordhøjen. Alle skolebygningerne umiddelbart syd for højen er højere end det højeste punkt på volden, idet tagrygge er i kote 51.20 til 52.14 m.

2.2.3. Kommunens sagsbehandling

Hørsholm Kommune valgte at opdele sagsbehandlingen af sportshallen og bakken. Den 13. november 2018 gav kommunen landzonetilladelse til halbyggeriet. Afgørelsen om landzonetilladelse ses ikke at være påklaget til Planklagenævnet.

2.2.4. Naboorientering

Kommunen sendte ansøgningen om bakken i naboorientering i perioden 11. april til 3. maj 2019 og modtog flere indsigelser.

I indsigelserne blev det anført, at den ansøgte bakke vil være et permanent fremmedelement i området og ikke på nogen måde vil understøtte landskabet eller de natur- og kulturhistoriske interesser, hvorfor der bør gives afslag.

Derudover blev der stillet spørgsmål ved den angivne jordmængde, da det var oplyst, at jordhøjen udelukkende skulle etableres af overskudsjord fra det igangværende byggeprojekt med opførelse af en sportshal på 1.969 m². Der blev endvidere udtrykt tvivl om anvendelsen af bakken, om hvorvidt den er en nyttig facilitet for efterskolen eller skal anses som et jorddepot.

Naboen mente, at bakken placeres på et højtbeliggende sted på grunden og ikke i en lavning, at bakken vil blive et nyt markant højdepunkt i landskabet og dermed skade landskabet permanent, hvis mere beplantning fjernes.

På baggrund af indsigelserne gennemførte kommunen den 21. august 2019 en besigtigelse med deltagelse af ansøgeren. Fotos fra besigtigelsen indgår i klagesagen.

2.3. Den afgørelse, der er klaget over

Kommunen gav 2. oktober 2019 landzonetilladelse til opførelse af bakken med en højde på ca. 6-9 m på matr.nr. [REDACTED], A2,

2970 Hørsholm. Tilladelsen blev offentliggjort på kommunens hjemmeside samme dag.

Tilladelsen blev meddelt på en række vilkår, herunder:

- At "Back Yard Setup" fremstår med beplantning, der bliver fulddækkende, på de stejle sider.
- At ovenfor nævnte beplantning er buske af hjemmehørende arter.
- At eksisterende bevoksning af buske og træer omkring "Back Yard Setup'et" – særligt mod de nærmeste naboskel – til stadighed bibeholdes og om nødvendigt suppleres for at forøge og fastholde den nuværende bevoksnings tæthed.
- At jordhøjen fjernes og jord bortskaffes efter gældende lovgivning, hvis anvendelsen til udendørsaktiviteter for efterskolen ophører, dvs. at det tages varigt ud af drift (henligger i højst 3 år).

Kommunen vurderede på baggrund af besigtigelsen af ejendommen, at bakken ikke vil være særlig synlig set fra omgivelserne. På baggrund heraf fandt kommunen, at bakken ikke vil have indvirkning på landskabet.

Kommunen anførte, at bakkens topkote er mere end 5 m under trætoppene på arealet mod nord og øst for det ansøgte, hvorfor den kun vil kunne skimtes mellem træstammerne fra foldene på naboejendommen mod nordvest. Bakken vil ikke kunne ses over træerne. Kommunen anførte hertil, at bakken ikke ville kunne ses fra naboejendommen mod nord [klager 2], da der er et større areal med tæt bevoksning af træer og buske imellem bakken og naboejendommen.

Kommunen fandt, at det ansøgte ikke krævede dispensation fra skovbyggelinjen, da naturbeskyttelseslovens forbud mod at placere bebyggelse og lignende ikke gælder bebyggelse og lignende, hvortil der er meddelt tilladelse efter planlovens § 35.

2.4. Klagerne og bemærkningerne hertil

2.4.1. Korrespondance i klagesagen

I sagen indgår de 2 klager af den 29. oktober 2019. Klager 1 har uddybet sin klage den 10. januar 2020 og den 12. februar 2020. Klager 2 har uddybet sin klage den 6. januar 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagerne den 13. december 2019 og til den supplerende bemærkning fra klager 1 den 24. januar 2020. Derudover er ansøgeren kommet med bemærkninger til klagerne den 19. november 2019.

Klagerne og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.4.2. Lokalplanpligt

Klagerne anfører, at ejendommen igennem mange år er blevet udbygget, hvorfor der bør tages stilling til, hvorvidt det ansøgte udløser lokalplanpligt.

2.4.3. Den landskabelige påvirkning

Klagernes bemærkninger

Klagerne anfører, at den udførte terrænændring vil være en skæmmende ændring af områdets almindeligt bakkede udseende. Trods tilladelsens vilkår om beplantning med høje træer omkring jordhøjen og hjemmehørende buske på jordhøjen, vil dette ikke skjule det ansøgte. Hertil bemærkes, at jordhøjen er med stejle sider og vil fremstå som et fremmedelement samt være særlig synlig i de måneder, hvor de løvfældende planter står uden blade. Desuden kan eksisterende og planlagt beplantning ikke betragtes som permanent. Klagerne finder endvidere, at tilladelsen medfører, at et landsskæmmende element kan tillades, hvis der blot plantes rundt om dette.

Klagerne henviser til, at området er udpeget som beskyttelsesområde for landskabs-, natur- og kulturværdier i kommuneplanen.

Kommunens bemærkninger

Kommunen finder ikke, at jordhøjen vil være en skæmmende ændring i landskabet. Som beskrevet af landinspektøren er arealet vest, nord og øst for højen tæt bevokset. Kommunen henviser til landinspektørens vurdering om, at jordhøjen i sommerhalvåret, når der er løv på træerne, kun er synlig fra det nærmeste område på ansøgerens egen ejendom, mens den i vinterhalvåret formentlig er synlig i mindre omfang fra ejendommen mod nord. Kommunen finder efter deres besigtigelse af stedet, ikke grundlag for at betvivle landinspektørens vurdering.

På baggrund heraf finder kommunen, at jordhøjen ikke vil kunne ses nævneværdigt fra de omkringliggende ejendomme, og at betingelserne om beplantning på højen og omkring den vil sikre, at højen kun vil kunne skimtes mellem bevoksningen, og på sigt kun vil fremtræde som en naturlig del af bevoksningen, hvorved konturerne af højen vil udviskes og forsvinde i beplantningen af træer og buske. Jordhøjen vil således ikke bidrage til at ændre landskabsbilledet væsentligt set fra de omkringliggende ejendomme.

Ansøgerens bemærkninger

Ansøgeren anfører, at jordhøjen ikke vil være en skæmmende ændring af områdets almindeligt bakkede udseende, netop fordi at den vil falde godt i det naturligt bakkede landskab. Ansøgeren anfører, at selv nu, hvor jordhøjen ikke er beplantet, er den ikke synlig fra andre steder end fra skolens egen hovedindgang.

2.4.4. Kommunens sagsbehandling

Klagernes bemærkninger

Klagerne anfører, at kommunen burde have behandlet ansøgningen om opførelse af sportshal og anlæggelsen af jordhøjen i samme sag. Klagerne

anfører, at det må anses som et samlet projekt.

Hertil anfører klagerne, at opførelsen af en delvis nedgravet sportshal og bortskaffelsen af overskudsjord altid er koblet sammen, og derfor er det både korrekt, rigtigt og nødvendigt, at de to forhold er knyttet sammen i én ansøgning. Det er ikke rigtigt, hverken over for bygherre, offentligheden eller kommunen, at opdele de to samhørende forhold i to af hinanden uafhængige landzonetilladelser.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at sagsbehandlingen blev opdelt, idet bygherre var meget ivrig for at få tilladelse til sportshallen. Ansøgningen om sportshallen blev opprioriteret og sagsbehandlet i efteråret 2018, og ansøgningen om etablering af bakken blev sagsbehandlet i foråret 2019, grundet begrænsede sagsbehandlerressourcer.

2.4.5. Vilkår

Klagernes bemærkninger

Ifølge klagerne har kommunen forsøgt at tidsbegrænse landzonetilladelsen med vilkåret om, at bakken skal fjernes, hvis efterskolens udendørs aktiviteter ophører.

Klagerne bemærker hertil, at vilkåret er uklart og i praksis vanskeligt at håndhæve. Endvidere anfører klagerne, at vilkåret kan skabe problemer i forbindelse med ejerskifte(r) eller ændret anvendelse.

2.4.6. Øvrige klagepunkter

Bakken er opført

Klagerne påpeger, at bakken blev er udført, inden der blev givet landzonetilladelse, og at kommunen var vidende herom.

Byggetilladelse til hal

Klager 1 har anført følgende i supplerende skrivelse til klagen af 10. januar 2020:

a) Vedr. opførelsen af sportshallen

13.11.2018 meddeler Hørsholm Kommune landzonetilladelse til halbyggeri.

04.04.2019 meddeler Hørsholm Kommune byggetilladelse til det ansøgte.

DN bemærker:

Det fremgår ikke af landzonetilladelse eller byggetilladelse hvordan bygherre skal håndtere den bortgravede jord.

Dette er usædvanligt. Som minimum burde være anført, at "den bortgravede jordforudsættes bortskaffet efter gældende regler" efter de derfor opnåede tilladelser e.l.

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. 1.²

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 udarbejdelse af en lokalplan.

Planklagenævnet tager alene stilling til afgørelsen vedrørende lovliggørende landzonetilladelse til etablering af bakken. Nævnet tager således ikke stilling til landzonetilladelsen af 13. april 2018 vedrørende opførelse af sportshal, da denne ikke er påklaget til nævnet. Sportshallen bliver dog inddraget i nævnets vurdering i forhold til lokalplanpligt, se nærmere i afsnit 3.2.2.

Klager 1 har anført bemærkninger om kommunens byggetilladelse og landzonetilladelse til hallen, jf. afsnit 2.4.5. Planklagenævnet forstår dette som en generel bemærkning, der er relateret til klagen over landzonetilladelse til at anvende overskudsjord til at etablere bakken, og ikke et selvstændigt klagepunkt om byggetilladelsen. På baggrund heraf er det anførte vedrørende byggetilladelsen ikke oversendt til Byggeklageenheden.

3.1.2. Klage 2 og forholdet til klagefristen

Kommunen har anført, at klager 2 har klaget efter klagefristen udløb, jf. afsnit 1.

Regler om klagefrist

En kommunes afgørelse om landzonetilladelse efter planloven kan påklages til Planklagenævnet, jf. § 58, stk. 1, nr. 1, i planloven.³

En klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. § 2, stk. 1, i planklagebekendtgørelsen.⁴ Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen, jf. § 2, stk. 2. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klagefristen i den konkrete sag

Kommunen har den 2. oktober 2019 truffet landzonetilladelse til etablering af en bakke på ejendommen. Denne afgørelse er den samme dato blevet både

² Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

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

⁴ Bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.

offentliggjort og sendt til klager 2 pr. e-mail.

Planklagenævnet finder derfor, at klagefristen i denne sag skal beregnes fra den 2. oktober 2019, da afgørelsen blev offentliggjort. Det vil sige, at klagefristen udløb den 30. oktober 2019.

Klager 2 indgav sin klage til kommunen via klageportalen den 29. oktober 2019. På den baggrund finder Planklagenævnet, at klager 2 har indgivet sin klage rettidigt, hvorfor nævnet således behandler de relevante klagepunkter.

3.2. Lokalplanpligt

3.2.1. Generelt om lokalplanpligt

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse.

Ved vurderingen af, om et byggeprojekt skal betragtes som et større bygge- eller anlægsarbejde, er det afgørende kriterium ifølge lovbestemmelsens motiver og praksis, om projektet vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Selve omfanget af projektet har stor betydning, men hertil kommer projektets konkrete visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser bedømt i forhold til områdets karakter. Derimod er det ikke afgørende, om projektet vil have en positiv indvirkning på området eller ej.

Kriteriet om væsentlige ændringer i det bestående miljø skal ses på baggrund af formålet med bestemmelsen om lokalplanpligt. Formålet er at sikre, at større projekter bliver vurderet i en planmæssig sammenhæng og at give borgere, virksomheder, myndigheder m.fl. mulighed for at få indflydelse på planlægningen.

En væsentlig ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer udløser lokalplanpligt i samme omfang som nybyggeri, da en ændret anvendelse ligesom nybyggeri kan medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Terrænændringer kan også have et omfang, der udløser lokalplanpligt.

Nogle projekter kan, selvom de isoleret set ikke er store, kræve at der tilvejebringes en lokalplan på grund af deres indvirkning på omgivelserne, f.eks. ved placering i "sårbare" områder som bevaringsområder eller rekreative områder.

Bedømmelsen af, om der er lokalplanpligt, er ikke blot en bedømmelse af den enkelte ansøgte udvidelse, men tillige en bedømmelse af, hvorledes den eller de samlede bygninger vil fremstå efter udvidelsen.

I praksis er det desuden antaget, at der i landzone kan være lokalplanpligt ud over det, som umiddelbart fremgår af planlovens § 13, stk. 2. Der må således

i nogle tilfælde gives afslag på landzonetilladelse med henvisning til, at udviklingen i området ikke bør ske ved enkeltsagsbehandling, men bør vurderes i en større planlægningsmæssig sammenhæng, og at offentligheden i området bør sikres medindflydelse.

3.2.2. Planklagenævnets vurdering af lokalplanpligt

Planklagenævnet skal vurdere, om der med den ansøgte bakke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde, der skaber pligt til at tilvejebringe en lokalplan jf. planlovens § 13, stk. 2.

Nævnet finder, at den ansøgte bakke og sportshal må anses som et samlet anlægsprojekt, hvorfor nævnet har foretaget en samlet bedømmelse af projektet i relation til spørgsmålet om lokalplanpligt. Hertil har nævnet lagt vægt på, at der oprindeligt er søgt om opførelse af sportshallen og bakken i samme ansøgning, samt at det er overskudsjorden fra sportshallen, der skal bruges i forbindelse med etableringen af bakken.

Det er Planklagenævnets opfattelse, at i forhold til vurdering af lokalplanpligt, skal det ansøgte vurderes i sammenhæng med de aktiviteter, der allerede foregår på ansøgerens ejendom. Planklagenævnet finder herefter ikke, at opførelsen af den ansøgte bakke, der er 6-9 m høj og ca. 61 m lang og den opførte sportshal på 1944 m², medfører en væsentlig ændring i det bestående miljø.

Nævnet har lagt vægt på, at ejendommen i kommuneplanramme 3.O1, v1 er udlagt til offentlige formål, herunder undervisnings- og boligformål. Nævnet har ligeledes lagt vægt på, at bakken og sportshallen opføres på efterskolens eget areal, dvs. der sker ikke en udvidelse af skolens område. Efter det oplyste vil det ansøgte endvidere ikke muliggøre et øget antal elever og ansatte. Nævnet finder derfor heller ikke, at det ansøgte projekt vil betyde væsentligt øget trafik eller støj på ejendommen. Nævnet finder endvidere, at opførelse af sportshallen, i omfang og art, ikke afviger væsentligt fra den bebyggelse, der allerede findes på ejendommen, jf. afsnit 2.1. Nævnet finder på denne baggrund ikke, at det ansøgte vil påvirke omgivelserne i et sådant omfang, at det er lokalplanpligtigt.

Nævnet lægger endvidere vægt på, at bakken har en begrænset synlighed i landskabet, da det er omgivet af eksisterende beplantning af en væsentlig størrelse.

Planklagenævnet finder ikke, at ejendommens placering i et udpeget beskyttelsesområde for landskabs-, natur- og kulturværdier i kommuneplan 2017 for Hørsholm Kommune kan føre til en anden vurdering. Nævnet henviser i den forbindelse til, at kommunen ved udarbejdelsen af kommuneplanen, hvor området udlægges til offentlige formål og senest ved tilladelsen til etablering af efterskolen på ejendommen, har forholdt sig til konsekvenserne af placeringen det pågældende sted.

3.3. 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.

Der foreligger ikke oplysninger i sagen om, at der er tale om etablering af en bakke, der kan være omfattet af undtagelsesbestemmelserne i planlovens § 5 u og §§ 36-38, og Planklagenævnet har derfor i denne afgørelse lagt til grund, at bakken er omfattet af kravet om landzonetilladelse.

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 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).

I sager om lovliggørelse skal forholdet som udgangspunkt vurderes, som i de tilfælde, hvor der er indgivet forudgående ansøgning.

3.4. Terrænregulering i form af jordvolde

Efter hidtidig praksis anses jordvolde af et vist omfang for en ændret anvendelse af et ubebygget areal, og kræver derfor landzonetilladelse. Sådanne jordvolde påvirker landskabet og bør kun tillades, hvis der foreligger en særlig begrundelse for det.

3.5. Vilkår

Kommunen kan stille vilkår i en landzonetilladelse, jf. planlovens § 55 forudsætningsvist.

Vilkår i landzonetilladelser skal være begrundet i de hensyn, som lovligt kan

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

varetages efter landzonereglerne, og vilkårene skal have en indholdsmæssig sammenhæng med det, der konkret gives tilladelse til. Desuden skal vilkårene være så præcise, at det er klart for adressaten, hvilke forpligtelser der gælder. Dette er også en forudsætning for, at kommunen kan konstatere, om der er sket en overtrædelse, og en forudsætning for, at kommunen om nødvendigt kan håndhæve vilkårene. Endelig skal vilkårene stå i et rimeligt forhold til det, der tillades (proportionalitetsprincippet).

3.5. Planklagenævnets vurdering af kravet om landzonetilladelse

Planklagenævnet bemærker indledningsvist, at der er tale om etablering af en bakke, der er 6-9 m høj og ca. 61 m lang. Der er i den oprindelige ansøgning søgt om opførelse af sportshallen og etablering af bakken. Bakken etableres således på baggrund af den jord, der er tilovers fra etablering af sportshallen, men vil herefter skulle anvendes til rekreative formål, som led i sportsefterskolens aktiviteter. Nævnet lægger derfor til grund, at formålet med det ansøgte er dels at forbedre mulighederne for udøvelse af sportsefterskolens aktiviteter på ejendommen, og dels at placere overskudsjord fra byggeriet med sportshallen. Planklagenævnet vurderer derfor, og særligt på grund af bakkens størrelse, at det ansøgte er en ændret anvendelse af et tidligere ubebygget areal, der kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk.1.

Planklagenævnet finder, at der kan gives landzonetilladelse til den ansøgte bakke efter planlovens § 35, stk. 1, idet bakken ikke strider mod de landskabelige og planlægningsmæssige hensyn, der varetages i landzonebestemmelserne.

Planklagenævnet har ved vurderingen især lagt vægt på, at den ansøgte bakke skal indgå i aktiviteter på den eksisterende sportsefterskole som en del af den nuværende aktivitet på ejendommen, som i kommuneplanramme 3.O1, v1, er udlagt til offentlige formål i landzone, herunder uddannelses- og boligformål.

Planklagenævnet lægger endvidere vægt på, at ejendommen ligger omgivet af eksisterende beplantning, særligt rundt om den ansøgte bakke, og at denne beplantning er højere end bakken, hvorfor bakkens synlighed for omgivelserne vil være begrænset.

Nævnet bemærker, at ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget med særlige landskabelige beskyttelsesinteresser. Nævnet finder, ud fra en konkret vurdering, at den ansøgte bakke, grundet den omkringliggende eksisterende beplantning ikke er i strid med de særlige landskabelige beskyttelsesinteresser, der gælder for området. Den landskabelige påvirkning af det ansøgte er således ligeledes begrænset. På baggrund heraf finder nævnet ikke anledning til at tilsidesætte kommunens skøn. Nævnet bemærker i den forbindelse, at kommunen efter en besigtigelse har vurderet, at bakken ikke vil være særlig synlig for omgivelserne.

Særligt ift. vilkåret om fjernelse af jordhøjen

Kommunen har fastsat følgende vilkår⁶ i forbindelse med landzonetilladelsen til etablering af bakken på ejendommen:

- *At jordhøjen fjernes og jord bortskaffes efter gældende lovgivning, hvis anvendelsen til udendørsaktiviteter for efterskolen ophører, dvs. at det tages varigt ud af drift (henligger i højst 3 år).*

Planklagenævnet finder, at det stillede vilkår om bakkens fjernelse er uklart. Nævnet mener bl.a., at det er uklart, hvordan vilkåret evt. skal håndhæves, idet det vil være vanskeligt at fastslå, hvornår anvendelsen til udendørsaktiviteter for efterskolen er ophørt. Det bemærkes i den forbindelse også, at der er tale om en sportsefterskole, hvor udendørsaktiviteter i øvrigt generelt må forventes at være almindeligt forekommende og næppe vil være begrænset til en bestemt periode.

Nævnet finder dog, at det er sagligt at stille vilkår om fjernelse af bakken, idet landzonetilladelsen bl.a. er begrundet i efterskolens aktiviteter.

Nævnet ændrer således kommunens vilkår om fjernelse til følgende:

- *At jordhøjen fjernes og jord bortskaffes efter gældende lovgivning, hvis ejendommens anvendelse til efterskole ophører.*

3.6. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet stadfæster Hørsholm Kommunes afgørelse af 2. oktober 2019 om lovliggørende landzonetilladelse til etablering af en bakke på ejendommen matr.nr. [REDACTED], A2, 2970 Hørsholm, idet vilkåret om fjernelse af jordhøjen dog ændres til følgende:

- *At jordhøjen fjernes og jord bortskaffes efter gældende lovgivning, hvis ejendommens anvendelse til efterskole ophører.*

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.

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

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

⁶ I kommunens afgørelse er vilkåret om fjernelse det sidste af de i alt 5 vilkår, der er oplyst på side 1.

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

4. Gebyr

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