

MRF 2022.243

Planklagenævnets afgørelse af 22. september 2022, j.nr. 22/02984 og 22/02981

Ophævet landzonetilladelse til opførelse af et enfamilieshus til erstatning af eksisterende bolig, der skulle nedrives, da placeringen lå ca. 135 meter fra den eksisterende bolig og væsentligt tættere på kysten i et område, der i kommuneplanen var udpeget med væsentlige landskabelige beskyttelseshensyn. Dissens.

Sagen vedrørte en ansøgning om opførelse af et enfamilieshus på ca. 165 m² på en ca. 6 ha stor ejendom beliggende i landzone. Enfamilieshuset ønskedes opført ca. 135 meter øst for den hidtidige bebyggelse på ejendommen og som erstatning herfor. Ejendommen var beliggende i kystnærhedszonen og inden for skovbyggelinjen. Det ansøgte ønskedes opført ca. 50 m fra strandbeskyttelseslinjen og ca. 339 meter fra kysten. Baggrunden for ansøgningen var, at den hidtidige bebyggelse lå forholdsvist lavt i terrænet, helt ud til vejen med høje og skyggende træer, hvorfor bebyggelse var præget af meget fugt. Middelfart Kommune meddelte den 20. januar 2022 landzonetilladelse til det ansøgte under forudsætning af, at ejendommens hidtidige bebyggelse var nedrevet senest ved ibrugtagning af det nye enfamilieshus. Tilladelsen var begrundet i de aktuelle udfordringer med vand, samt at bebyggelsen ikke ville være synlig fra vejen. Afgørelsen blev påklaget af en nabo og Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling, der anførte, at der ikke kunne gives

landzonetilladelse til det ansøgte, navnlig henset til placeringen i det værdifulde kystlandskab. Planklagenævnet lagde til grund, at det ansøgte krævede landzonetillade, jf. planlovens § 35, stk. 1. Flertallet (10 mod 1) fandt, at der ikke kunne gives landzonetilladelse til det ansøgte, navnlig da det ansøgte ønskedes opført på en fritliggende placering, der hverken var nogenlunde den samme som eller lå i en vis nærhed af den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Flertallet lagde ligeledes vægt på, at område i kommuneplanen var udpeget med væsentlige landskabelige beskyttelseshensyn, og at den nye bebyggelse ønskedes placeret væsentligt tættere på kysten. Bebyggelsen ville dermed fremstå dominerende i det værdifulde og kysnærer landskab, særligt henset til at bebyggelsen ønskes placeret ved kote 40, tæt på det højeste punkt på ejendommen, som var kote 40,50, og at terrænet herfra faldt mod kysten. Planklagenævnet ændrede herefter afgørelsen til et afslag.

Afgørelse i klagesag om Middelfart Kommunes landzonetilladelse til enfamiliehus på [A1], Middelfart

22/02984 og 22/02981

Middelfart Kommune gav den 20. januar 2022 landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på ejendommen [A1], 5500 Middelfart, Matr.nr. [F1].

En beboer i området og Danmarks Naturfredningsforening, Middelfart, har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er undtaget fra kravet om landzonetilladelse.
- Om der kan gives landzonetilladelse til forholdet, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Planklagenævnet ændrer afgørelsen til et afslag. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1 Ejendommen og kommuneplanen for området

Klagesagen vedrører opførelsen af et enfamiliehus på [A1], 5500 Middelfart. Enfamiliehuset på ca. 165 m² ønskes opført ca. 135 m øst for den hidtidige bebyggelse på ejendommen, og som erstatning herfor.

Den berørte ejendom ligger i landzone, udgør ca. 6 ha, ligger i kystnærhedszonen, samt inden for skovbyggelinjen. Det ansøgte ønskes opført ca. 50 m fra strandbeskyttelseslinjen.

Ejendommens placering i forhold til omgivelserne fremgår af Bilag 1 med billedmateriale sidst i denne afgørelse.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, bevaringsværdigt landskab, og større sammenhængende landskab i kommuneplan 2021 for Middelfart Kommune. Ejendommen ligger uden for kommuneplanens rammer.

Der er ansøgt om et enfamiliehus på ca. 165 m², som ønskes opført ca. 135 m øst for den hidtidige bebyggelse på ejendommen og dermed ca. 339 m til kysten. Baggrunden for den ændrede placering er, at den hidtidige bebyggelse ligger forholdsvist lavt i terrænet, helt ud til vejen, op ad ejendommens sydlige skel, der er bevokset med meget høje træer, og at den hidtidige bebyggelse er præget af meget fugt, bl.a. fra vejen og meget skygge.

1.2 Afgørelsen, der er klaget over

Middelfart Kommune gav den 20. januar 2022 landzonetilladelse til det ansøgte. Kommunen begrundede afgørelsen med, at de aktuelle udfordringer med vand på det sted, hvor den eksisterende bebyggelse ligger, og at den ansøgte placering ikke vil være synlig fra vejen. Tilladelsen blev givet under forudsætning af, at ejendommens hidtidige bebyggelse nedrives senest ved ibrugtagning af det nye enfamiliehus.

1.3 Klagerne og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 2 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagerne fra kommunen den 14. marts 2022.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1 Planklagenævnets behandling af sagen

I sagens behandling har følgende medlemmer deltaget: Helle T. Anker (formand), Stefanie S. Abild, Ulf Kjellerup, Thomas Klyver, Flemming D. Larsen, Jan Woollhead, Susanne Ogstrup, Torsten S. Pedersen, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, og Flemming Thornæs.

2.2 Planklagenævnets kompetence og prøvelse

2.2.1. Planklagenævnets kompetence

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 kræver landzonetilladelse.

2.2.2. Planklagenævnets prøvelse

Planklagenævnet har behandlet de dele af klagerne, som fremgår af afsnit 2.4 og 2.5. Klagerens bemærkninger for så vidt angår dette er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2.3. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse

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.

Ingen af undtagelserne finder anvendelse i den konkrete sag, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse.

2.4 Landzonetilladelse til genopførelse af helårshus

2.4.1. Klagen

Det fremgår af klagerne, at det ansøgte vil medføre en uønsket spredning af bebyggelse i det åbne, ubebyggede kystlandskab, hvilket er i strid med retningslinjerne for udpegningerne i området. Klagerne anfører, at det ansøgte vil virke mere synligt og dominerende i landskabet, og dermed vil forringe de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i landskabet.

Klagerne anfører, at udfordringerne med vand ikke kan skyldes grundvandsstanden, og at det i øvrigt vil kunne afhjælpes ved genetablering af en nedlagt grøft. Klagerne anfører endvidere, at bebyggelsen på det ansøgte sted vil ligge relativt højt i området, når man ser på koterne i området, og at enfamiliehuset med den nye beliggenhed vil blive højere end nærmeste nabo.

Klagerene anfører, at en tilladelse vil medføre en uheldig præcedens.

2.4.2. Generelt om landzonetilladelser

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.[2] Ved afgørelsen kan der endvidere tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener.

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

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

2.4.3. Generelt om landzonetilladelse i kystnærhedszonen

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

2.4.4. Generelt om bebyggelse inden for skovbyggelinjen

Der må ikke placeres bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra skove, jf. naturbeskyttelseslovens[3] § 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 landskabselement og til arealer langs skoven som levested for planter og dyr skulle varetages ved administrationen af landzonereglerne.

2.4.5. Generelt om genopførelse af nedrevet 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 m² 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 m².

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.[4]

Ejeren kan ikke antages at have en berettiget forventning om at kunne opføre huset på en anden placering end det tidligere hus. Hvis huset ikke ønskes genopført med nogenlunde samme placering, har den tidligere bygning derfor som udgangspunkt ikke betydning for, om der kan gives en landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 1. Dog har det en vis betydning, at der fjernes et andet hus (det tidligere hus) fra ejendommen. Der kan således gives landzonetilladelse, hvis den nye placering efter afvejning af de hensyn, som varetages med landzonebestemmelserne, er lige så hensigtsmæssig eller bedre end den hidtidige placering.

2.4.6. Planklagenævnets vurdering

Et flertal på 10 af Planklagenævnets medlemmer (Helle T. Anker, Stefanie S. Abild, Ulf Kjellerup, Thomas Klyver, Flemming D. Larsen, Jan Woolhead, Susanne Ogstrup, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, og Flemming Thornæs) finder på baggrund af en samlet vurdering, at der ikke

kan gives landzonetilladelse til det ansøgte. Det er flertallets vurdering, at en tilladelse ikke vil være i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne, herunder landskabelige beskyttelseshensyn.

Flertallet lægger navnlig vægt på, at det ansøgte ønskes opført ca. 135 m øst for ejendommens eksisterende bebyggelse med en fritliggende placering, der ikke er nogenlunde den samme som eller i en vis nærhed af den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Flertallet lægger ligeledes vægt på, at det ansøgte ønskes opført i et område, der i kommuneplanen er udpeget med væsentlige landskabelige beskyttelseshensyn, og at den nye bebyggelse placeres væsentligt tættere på kysten. Det er flertallets vurdering, at det ansøgte dermed vil fremstå dominerende i det værdifulde og kystnære landskab, særligt henset til, at bebyggelsen ønskes placeret ved kote 40, tæt på det højeste punkt på ejendommen - som er kote 40,50 - og at terrænet herfra falder mod kysten. Flertallet finder dermed, at det ansøgte vil påvirke landskabet negativt. I lyset heraf finder flertallet, at det af ansøgeren oplyste om forholdene ved det eksisterende bygningssæt ikke kan begrunde, at der gives tilladelse til den ansøgte placering.

Hensynet til præcedens er også indgået i flertallets vurdering.

Flertallet har herefter ikke fundet anledning til, at behandle de af klagerne yderligere anførte klagepunkter.

Et mindretal på 1 medlem af Planklagenævnet (Torsten S. Pedersen) finder på baggrund af en samlet vurdering ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets stemmeafgivning.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ændrer Middelfart Kommunes afgørelse af 20. januar 2022 om landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på ejendommen [A1], 5500 Middelfart, Matr.nr. [F1] til et afslag.

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.[5] Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

De indbetalte klagegebyrer tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalernes NemKonto inden for ca. en måned.

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

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

[3] Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 Naturbeskyttelsesloven.

[4] 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.

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

Sag:

22/02984 og
22/02981

Dato:

22. september
2022.

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>)