

MRF 2022.266

Østre Landsrets dom af 6. oktober 2022, 8. afd., sag BS-18090/2021-OLR
(Frosell, Mohammad Ahsan og Nina Boserup (kst.))

A (adv. Caroline Louise Ganzhorn) mod Planklagenævnet (adv. Eva Daniella Gabris)

Ikke grundlag for at underkende Planklagenævnets ophævelse af landzonetilladelse til nye landbrugsbygninger på udstykket landbrugsejendom på 88 ha, uanset bygningsmassen var landbrugsmæssig nødvendig, da afslaget var begrundet i landskabelige hensyn, og der var alternative placeringsmuligheder. Lighedsgrundsætning ikke tilsidesat, men kunne prøves, selv om dette ikke var indgået i Planklagenævnets afgørelse.

Middelfart Kommune meddelte i september 2017 landzonetilladelse til udstykning af eksisterende landbrugsbygninger mv. som en selvstændig landbrugsejendom på 2,3 ha til fortsat svineproduktion og meddelte samtidig landzonetilladelse til opførelse af nye landbrugsbygninger til kvæg på restejeendommen med et areal på 88 ha. Der var endvidere ansøgt om arealoverførsel af to arealer. De nye landbrugsbygninger skulle placeres ca. 140 m syd for det eksisterende bygningsæt i en afstand af ca. 350 m fra kysten og i et område, der var udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde og bevaringsværdigt landskab. Landzonetilladelserne blev påklaget til Planklagenævnet, der i oktober 2019 stadfæstede landzonetilladelsen til udstykning, men ophævede landzonetilladelsen til den ansøgte placering af de nye landbrugsbygninger med henvisning til placeringen i landskabet og alternative placeringsmuligheder, idet nævnet lagde til grund, at den ansøgte bygningsmasse var landbrugsmæssig nødvendig (j.nr. 18/08658 – trykt i MAD 2020.29). A indbragte afslaget for domstolene, hvor A navnlig gjorde gældende, at Planklagenævnets afgørelse var behæftet med fejl, at der ikke var alternative placeringsmuligheder grundet arealreservation til gasrørledningen Baltic Pipe, og at Planklagenævnet havde tilsidesat lighedshensyn. Planklagenævnet påstod frifindelse og gjorde særskilt gældende, at A's indsigelse om tilsidesættelse af lighedsgrundsætningen skulle afvises, da Planklagenævnet ikke havde taget stilling til dette forhold. Under sagen blev der udmeldt syn og skøn, der bl.a. oplyste, at der var fem andre landbrugsejendomme med tilsvarende placering. Byretten fandt ikke, at

A var afskåret fra at få prøvet, om Planklagenævnets afslag var i modstrid med lighedsgrundsætningen, men fandt dette uden betydning, da Planklagenævnet ikke er bundet af kommunens tidligere afgørelser, og frifandt Planklagenævnet. A ankede til landsretten, hvor der bl.a. blev afgivet supplerende forklaring af skønsmanden, men hvor parterne i det væsentlige gentog deres anbringender. Landsretten lagde til grund, at de landskabelige hensyn, som havde begrundet Planklagenævnets afslag, måtte anses i kernen af formålet med landzonereglerne, og at der ikke var grundlag for at tilsidesætte nævnets vurdering af, at den ansøgte placering af de nye landbrugsbygninger ville være dominerende i landskabet, og at der var alternative placeringsmuligheder. På linje med byretten fandt landsretten, at A havde krav på at få prøvet, om lighedsgrundsætningen var tilsidesat, men afviste som byretten, at lighedsgrundsætningen var overtrådt med den supplerende begrundelse, at landsretten på grundlag af skønserklæringen bl.a. lagde vægt på, at de fire sammenlignelige ejendomme ifølge målbordsblade fra 1870-1899 ”overvejende er opført på eksisterende fundamenter, hvorfor det ikke er påvist, at disse ejendomme er bygget i henhold til en landzonetilladelse efter planlovens § 36, stk. 2, jf. § 35, stk. 1”. Da der ikke fandtes grundlag for at tilsidesætte Planklagenævnets skønsmæssige vurdering og mulighed for alternativ placering, kunne det under hensyn til, at placeringen var på et meget højt punkt, ikke tillægges betydning, at nævnet fejlagtigt havde anført, at det var det højeste sted, hvorfor Planklagenævnet blev frifundet.

Kommentar: Dommens prøvelse af Planklagenævnets skønsmæssige begrundelse følger fast praksis, og det forekommer velbegrundet, at både byret og landsret fastholdt, at landmanden kunne få prøvet, om lighedsgrundsætningen var tilsidesat i sagen mod Planklagenævnet, idet nævnet havde ændret

MRF 2022.266

kommunens tilladelse til et afslag. Dette kan sammenholdes med MRF 2022.265 Ø og MRF 2022.270 Ø. Byrettens begrundelse for at afvise indsigelsen om overtrædelse af lighedsgrundsætningen med, at Planklagenævnet ikke er bundet af kommunernes praksis, er ligeledes i overensstemmelse med fast praksis. Det er derimod uheldigt, at landsrettens supplerende begrundelse kan give indtryk af, at der for de sammenlignelige landbrugsbygninger, der efter zonelovens ikrafttræden var opført på eksisterende fundamenter, ikke krævede landzonetilladelse, da det afgørende for, om landzonetilladelse ikke kræves, i givet fald var, om landbrugsbygninger på de sammenlignelige ejendomme var opført i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse eller som en udskiftning af denne.



RETEN I ODENSE DOM

afsagt den 9. april 2021

Sag BS-14763/2020-ODE

A

(advokat Caroline Louise Ganzhorn)

mod

Planklagenævnet

(advokat Eva Daniella Gabris)

Denne afgørelse er truffet af dommer Helle Krogager Rasmussen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 2. april 2020, drejer sig om dele af sagsøgte, Planklagenævnets, afgørelse af 3. oktober 2019 om landzonetilladelse til udstykning af det hidtidige bygningssæt på sagsøgeren, ^A, ejendom ^{Vejnavn 1} 8, Middelfart, og opførelse af et nyt bygningssæt på ejendommen.

^A har fremsat påstand om, at Planklagenævnet tilpligtes at anerkende, at afgørelsen af 3. oktober 2019 (sagsnummer 18/08658) er ulovlig og ugyldig.

Dette angår udelukkende Planklagenævnets ændring af Middelfart Kommunes afgørelse i forhold til placering af bygningerne fra en tilladelse til et afslag.

Subsidiært har A fremsat påstand om, at sagen hjemvises til fornyet behandling ved Middelfart Kommune.

Planklagenævnet har fremsat påstand om frifindelse, subsidiært hjemvisning til fornyet behandling ved Planklagenævnet

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

A ejer to landbrugsejendomme på Vejnavn 1 8 og Vejnavn 2 26, 5500 Middelfart. I juni 2017 rettede han via LIFA A/S Landinspektører henvendelse til kommunen, idet han ønskede at overføre et areal fra Vejnavn 2 26 til Vejnavn 1 8, at udstykke arealet med det eksisterende bygningssæt på Vejnavn 1 8 til en ny selvstændig landbrugsejendom, og at bebygge Vejnavn 1 8 med et nyt bygningssæt på den resterende ejendom på Vejnavn 1 8.

Af Referat fra Teknisk Udvalgsmøde af 11. september 2018 fremgår:

" ...

Præsentation:

Ejeren af Vejnavn 2 26 og Vejnavn 1 8, begge 5500 Middelfart, ønsker at opføre et nyt bygningssæt på et areal, der overføres fra Vejnavn 2 26 til Vejnavn 1 8. Derefter ønskes det hidtidige bygningssæt på Vejnavn 1 8 udstykket som en selvstændig landbrugsejendom til fortsat svineproduktion.

Forvaltningen foreslår:

- At udvalget af landskabelige hensyn meddeler afslag til den meget kystnære placering af det nye bygningssæt. Det nye bygningssæt bør i stedet placeres mere diskret på ejendommen.
- At udvalget meddeler landzonetilladelse til udstykning af det hidtidige bygningssæt på Vejnavn 1 8 som en selvstændig landbrugs ejendom.

...

Teknisk Udvalg tilkendegav i september 2017, at kommunen er indstillet på at meddele den fornødne landzonetilladelse dels til udstykning af bygningssættet på Vejnavn 1 8 som en ny selvstændig landbrugsejendom med henblik på fortsat svineproduktion, og dels til opførelse af et nyt bygningssæt på restejendommen, men at beslutning om placering og udformning af det nye bygningssæt skal ske på baggrund af visualiseringer og en nærmere landskabsanalyse, da der er væsentlige land-

skabelige interesser i området. Placeringen vil samtidig skulle respektere linjeføringen af en eventuelt kommende gasledning.

Vejnavn 1 8 ligger i det åbne land mellem Svenstrup og Gamborg. Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen. Arealet, hvor det nye bygningsæt ønskes placeret, er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab. Disse områder skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Byggeriet skal besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet skal prioriteres højt.

Det nye bygningsæt ønskes opført bag strandbeskyttelseslinjen i en afstand af ca. 350 meter fra kysten. Der er her tale om et let kuperet og uforstyrret kystlandskab uden bebyggelse. Landskabet er forholdsvist åbent med mange kig ned over Gamborg Fjord.

Det nye bygningsæt ønskes opført som et trelænget anlæg, der placeres med hovedbygningen centralt og symmetrisk placeret for enden af Vejnavn 1 . Hovedbygningen danner sammen med driftsbygningerne et klassisk dansk gårdanlæg. Bygningsættet vil bestå af en bolig på ca. 400 m², et maskinhus på ca. 200 m² og en lade/kvæghus ligeledes på ca. 200 m². Det nye bygningsæt ønskes opført med en max. højde på 8,5 meter.

Det er forvaltningens vurdering, at det nye bygningsæt med den ansøgte placering i det uforstyrrede kystlandskab vil blive meget synligt og markant. Dette vurderes at være klart i strid med kommuneplanens retningslinje for de bevaringsværdige landskaber i kystnærhedszonen. Der er ikke foretaget en nærmere landskabsanalyse eller visualisering af det ansøgte, da forvaltningen finder det åbenlyst, at der er tale om et bevaringsværdigt kystlandskab, der bør friholdes for byggeri. Forvaltningen har samtidig lagt vægt på, at der er tale om en forholdsvis stor ejendom, hvor der vil være mulighed for en landskabeligt set mindre dominerende placering af det nye bygningsæt.

...

Behandlingsplan:

Teknisk Udvalg 11. september 2018

...

Beslutning:

Udvalget besluttede at godkende det ansøgte.

..."

Af Middelfarts Kommunes landzonetilladelse af 17. september 2018 fremgår:

" ...

Landzonetilladelse til opførelse af nyt bygningsæt samt udstykning af det hidtidige bygningsæt på ^{Vejnavn 1} 8, 5500 Middelfart, matr. nr. ^X m.fl. Gamborg By, Gamborg

Middelfart Kommune modtog den 9. maj 2018 en ansøgning fra KCR Arkitekter A/S, der på vegne af ejeren af ^{Vejnavn 2} 26 og ^{Vejnavn 1} 8, begge 5500 Middelfart søger om landzonetilladelse til at opføre et nyt bygningsæt på et areal, der overføres fra ^{Vejnavn 2} 26 til ^{Vejnavn 1} 8, begge 5500 Middelfart.

Vi modtog ligeledes den 6. juni 2018 en ansøgning fra LIFA Landinspektører, der på vegne af ejeren søger om landzonetilladelse til at udstykke det hidtidige bygningsæt på ^{Vejnavn 1} 8, 5500 Middelfart som en selvstændig landbrugsejendom til fortsat svineproduktion.

Tilladelse

Ansøgningen blev behandlet på Teknisk Udvalgs seneste møde. Udvalget besluttede at meddele landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til følgende på ^{Vejnavn 1} 8, 5500 Middelfart:

- Opførelse af et nyt bygningsæt bestående af en bolig på ca. 400 m², et maskinhus på ca. 200 m² og lade/kvæghus ligeledes på ca. 200 m² på matr. nr. ^Y Gamborg By, Gamborg under forudsætning af, at arealet forinden overføres til ^{Vejnavn 1} 8 og, at det hidtidige bygningsæt på ejendommen efterfølgende udstykkes som en selvstændig landbrugsejendom.
- Udstykning af det hidtidige bygningsæt på matr. nr. ^X m.fl. Gamborg By, Gamborg som en selvstændig landbrugsejendom.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år.

...

Redegørelse

^{Vejnavn 2} 26 og ^{Vejnavn 1} 8 indgår i en større svinebedrift. Som led i et begyndende generationsskifte ønsker ejeren at frasælge svinebedriften for herefter at omlægge produktionen på restejendommen til plan-teavl.

Det eksisterende bygningsæt på ^{Vejnavn 1} 8 er specielt indrettet til svineproduktion. Bygningsættet ønskes derfor udstykket som en selvstændig landbrugsejendom til fortsat svineproduktion. Bygningsættet skal indgå som en naturlig del af den samlede svinebedrift, der agtes af-

hændet. Det eksisterende bygningssæt er markeret med rød firkant på oversigtskortet nedenfor.

Som følge af udstykningen af det eksisterende bygningssæt på Vejnavn 1 8, ønskes der opført et nyt tidssvarende og funktionstilpasset bygningssæt på restejendommen. Den ønskede placering af det nye bygningssæt er markeret med rød cirkel på oversigtskortet nedenfor.

På restejendommen skal der ikke være et egentligt dyrehold. Der skal dog være staldanlæg til det kvæg, der om sommeren afgræsser strandengen på ejendommen som led i "Naturprojekt Gamborg Nor".

...

Bygningssættet, der agtes udstykket, er markeret med rød firkant. Den ønskede placering af det nye bygningssæt er markeret med rød cirkel.

..."

Den 16. oktober 2018 påklagede Danmarks Naturfredningsforening afgørelsen til Planklagenævnet.

Ved høringsbrev af 28. juni 2019 anmodede Planklagenævnet LIFA A/S Landinspektører om bemærkninger til klagen og om at oplyse, hvilke interessekonflikter, der kan være i forbindelse med øvrige beboere i området i forhold til en anden placering af bygningssættet end den ansøgte, og hvorfor en placering nord for de eksisterende bygningssæt ikke er hensigtsmæssig i forhold til lovbeholdt godkendelse om husdyrbrug og anvendelse af gødning mv.

LIFA A/S Landinspektører besvarende henvendelsen den 11. juli 2019. Heraf fremgår:

" ...

Ad dot 1)

Ved placering af bygningssæt mod nordt, vil al trafik til og fra bygningerne (drifts-maskiner, kørsel med afgrøder til tørring og opbevaring o.l.) foregå forbi/omkring, de nærved liggende beboelsesejendomme. Desuden vil der også forekomme støj og støv i fbm håndtering (af og pålæsning/tørring) af korn og andre afgrøder.

Med den ønskede sydlige placering vil der kun ske landbrugsmæssig færdsel på og ved de nordlige arealer i fbm. pasning/dyrkning af arealerne. Der er dog tænkeligt, at der kan forekomme lejlighedsvis kørsel forbi/ved de nordlige beliggende beboelsesejendomme med korn og andre afgrøder fra den ønskede bygningsplacering, men dette vil være i et begrænset omfang i fbm, at afgrøderne skal fragtes fra de nordlige mar-

ker til opbevaring i bygningerne samt når det skal køres væk fra bygningerne (salg) .

Dyreholdet, der skal "opbevares" i stalden – hovedsagelig om vinteren, er af typen Galloway og de vil i stalden gå på dybstrøelse-, da de skal have mulighed for bevæge sig frit (velfærd). Ved benyttelse af dybstrøelse i stalden, kan der opstå problemer med fluer- som må formodes at være til stor irritation for de omkringliggende beboelser/samlede bebyggelse, se vedhæftede og opdaterede kort.

Placering af et nyt bygningsæt på det nordøstlige placering betyder en placering, stik vest for og kun 600 meter fra et større boligområde.

Begge nordlige arealer ligger desuden væsentligt tættere på 2 potentiel ammoniak følsomme områder (skove) 0-300 meter, mens bygningssettet med den ønskede placering vil ligge godt 700 meter fra det nærmeste potentiel ammoniak følsomme område (skov)

Ad dot 2)

Dyreholdet på ejendommen består gennemsnitligt af 8 voksne kødkvæg og 8 kalve (årligt) og er dermed et erhvervsmæssigt dyrehold og vil derfor være underlagt lovbekendtgørelse 2019-05-01 nr. 520 om husdyrbrug og anvendelse af gødning m.v.

Nævnet spørger, hvorfor en nordlig placering af bygningsæt ikke er hensigtsmæssig ifht ovenstående lov bekendtgørelse.

Selvom de i bekendtgørelsen givne krav til afstande mellem "fremmede" beboelsesejendomme og det nye ønskede bygningsæt, ikke – på de nordlige arealer – vil være i direkte strid med de i bekendtgørelsen givne afstande mellem driftsbygninger, skel, beboelser m.v., se nedenstående, er det dog stadig opfattelsen, at en nordlig placering af et nyt bygningsæt, vil være så problematiske fsva. de gener, der kan opstå ved at "proppe" en landbrugsejendom ind i et område, hvor der hovedsagelig kun er beboelsesejendomme (samlet bebyggelse på 8 boliger)- at det virker modsigende at placere bygningene her, alene set ud fra lovens formål.

...

Ad Spørgsmål)

Der er ikke for nuværende tale om et dyrehold med salg for øje. Den nye ejendoms primære og væsentligste anvendelse vil være planteavl- der påtænkes således yderligere jordtilkøb fra ejerens øvrige nærliggende og tilgrænsende ejendomme på bedriften.

Dyreholdet på ejendommen består gennemsnitligt af 8 voksne kødkvæg og 8 kalve (årligt)- erhvervsmæssigt dyrehold. Som nævnt tidligere afgræsser dyreholdet de på kortet viste græs-og naturarealer. Disse arealer er udtaget af driften, som led i landbrugsstyrelsens ordning MVJ – ordningen (Miljøvenlige jordforanstaltninger), læse evt. mere herom på landbrugsstyrelsens hjemmeside.

Det østlige græsareal hører for nuværende under ejendommen matr.nr. ^Q – en landbrugsejendom under ^A landbrugsbedrift. Græsarealet vil først blive overført til den nye landbrugsejendom, når de matrikulære forhold vedr. den nye ejendom er registreret.

Yderligere bemærkninger/tillæg til den tidligere fremsende ansøgning

Et forhold, der ikke tidligere har været nævnt er, at der i forbindelse med nyfødte kalve, skal gives disse en mulighed for, at de i vådt og koldt vejr kan komme på stald- hvorfor den sydlige placering af bygningssættet, er at foretrække, da dyrene vil have mulighed for at bevæge sig frit mellem de 2 græsningsarealer (MVJ-ordning)- som angivet på vedhæftede og opdaterede kort og samtidigt naturligt passerer bygningerne og dermed stalden for ly og læ- samt vand/foder.

For det nordlige areal er der desuden sket udpegning af yderligere arealreservation fsva. Baltic Pip, se vedhæftede og opdaterede kort. Der er pålagt 500 bredt bælte omkring ledningen, der dog indskrænkes til 400 m ved endelige vedtagelse af når den enlige linjeføring er vedtaget.

Arealreservationen er ikke en egentlig forbudszone, men betyder at Energinet skal partshøres og foretage en konkret vurdering, såfremt der ønskes opført bygninger indenfor 400 zonen). Restriktioner, besværligheder m.v. herved, er beskrevet nærmere i vedhæftede folder "*Baltic Pipe på landbrugsjord*", bilag 11 – udgivet af Energinet.
..."

Af Planklagenævnets afgørelse af 3. oktober 2019 fremgår:

" ...

AFGØRELSE

i klagesag om Middelfart Kommunes landzonetilladelse til udstykning af det hidtidige bygningssæt på ^{Vejnavn 1} Middelfart, og opførelse af nyt bygningssæt på ejendommen

Middelfart Kommune har den 17. september 2018 givet landzonetilladelse til opførelse af udstykke det hidtidige bygningssæt på ejendom-

men Vejnavn 1 8, 5500 Middelfart, matr.nr. X m.fl. Gamborg By, Gamborg, og til at opføre et nyt bygningsæt på den resterende ejendom.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet stadfæster afgørelsen i forhold til udstykningen, idet der dog stilles vilkår om, at eventuelle nødvendige erklæringer, tilladelser mv. efter landbrugslovgivningen skal indhentes, før udstykningen kan ske.

Planklagenævnet ændrer afgørelsen i forhold til opførelsen af bygningssettet på den ansøgte placering til et afslag. Det betyder, at kommunens afgørelse ændres.

...

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og ejendommen

Ansøgeren ejer to landbrugsejendomme på Vejnavn 1 8 og Vejnavn 2 26, 5500 Middelfart. Ansøgeren ønsker:

- at overføre et areal fra Vejnavn 2 26 til Vejnavn 1 8,
- at udstykke arealet med det eksisterende bygningsæt på Vejnavn 1 8 til en ny selvstændig landbrugsejendom, og
- at bebygge Vejnavn 1 8 med et nyt bygningsæt på den resterende ejendom på Vejnavn 1 8.

Klagesagen vedrører en ejendom på Vejnavn 1 8, 5500 Middelfart, som består af følgende matr.nr.:

- X Gamborg By, Gamborg (bebygget)
- R Gamborg By, Gamborg (bebygget)
- P Gamborg By, Gamborg
- S Gamborg By, Gamborg
- V Gamborg By, Gamborg
- W Gamborg By, Gamborg
- Å Gamborg By, Gamborg
- Æ Gamborg By, Gamborg
- Ø Gamborg By, Gamborg

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 69 ha og ligger i landzone. Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen.

Den eksisterende bebyggelse på Vejnavn 1 8 består af [...]:

- Et stuehus med et bygningsareal på 150 m².
- Et fritliggende enfamiliehus med et bygningsareal på 50 m².

- En bygning til erhvervsmæssig produktion med et bygningsareal på 273 m².
- En stald til svin med et bygningsareal på 638 m².
- En driftsbygning med et bygningsareal på 2.163 m².
- En bygning til erhvervsmæssig produktion med et bygningsareal på 650 m².

...

3.7. Tilladelse til placering og udformning, jf. § 36, stk. 2

3.7.1. Generelt om hensynene efter landzonereglene

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglene 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 landzonereglene 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 [...].

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 landzonereglene.

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).

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.

Særligt i sager om landzonetilladelse til bygninger til dyr har nævnet i praksis lagt vægt på hensynet til dyrevelfærden og har i en række tilfælde stadfæstet landzonetilladelser til løsdriftstalde, som etableres i tilknytning til græsningsarealer, og hvor f.eks. fritgående heste eller får kan søge ly og tørt leje.

3.7.2. Generelt om tilladelse til placering og udformning

Byggeriet kræver ikke en landzonetilladelse efter § 35, stk. 1. Selvom et byggeri ikke kræver landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, som følge af § 36, stk. 1, nr. 3, kræves der imidlertid tilladelse for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, jf. planlovens § 36, stk. 2.

Bestemmelsen kan ikke anvendes til at nægte tilladelse til opførelse af erhvervsmæssigt nødvendige bygninger på en landbrugsejendom eller landbrugsbedrift, men giver mulighed for at give afslag til en konkret placering og/eller udformning af en bygning. Bestemmelsen tager primært sigte på at beskytte de landskabelige værdier, men giver også mulighed for at inddrage øvrige hensyn, som planlovens landzonebestemmelser skal varetage, herunder nabohensyn. Der henvises til afsnit 3.6.

Byggeriet ønskes opført på en ny landbrugsejendom, hvor der ikke i forvejen er byggeri. Planklagenævnet finder, at dette må ligestilles med, at opførelsen vil ske uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, og det ansøgte kræver derfor tilladelse for så vidt angår beliggenhed og udformning, jf. planlovens § 36, stk. 2.

Efter hidtidig praksis skal bebyggelse på en landbrugsejendom så vidt muligt holdes samlet. Opførelse af erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer forudsætter en særlig begrundelse.

I den konkrete vurdering af, om der bør gives tilladelse efter § 36, stk. 2, til en fritliggende placering, indgår navnlig landskabelige forhold, og om der findes placeringsmuligheder i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer.

3.7.3. Planklagenævnet vurdering i forhold til placeringen

Det særlige ved den konkrete sag er, at der ønskes etableret et nyt bygningsæt med stuehus og driftsbygninger på en ny landbrugsejendom. Ved etablering af et nyt bygningsæt har det afgørende betydning, hvor fremtrædende dette fremstår i landskabet. I denne bedømmelse kan indgå terræn, skov, bebyggelse i nærheden m.v. I bedømmelsen i den konkrete sag indgår desuden, at byggeriet omfatter en stald, som skal benyttes til græssende kvæg.

Under hensyn til de overordnede landskabelige interesser i område er det Planklagenævnets vurdering, at opførelse af et nyt bygningsæt med den ansøgte placering tæt ved Gamborg Fjord, hvor der ikke i forvejen findes anden bebyggelse, vil påvirke landskabet negativt, og at bebyggelsen vil virke dominerende fra kysten. Nævnet lægger herun-

der vægt på de terrænmæssige forhold i området, og at det ansøgte placeres på den højeste mulige placering, hvorved byggeriet vil blive meget synligt fra alle sider.

Planklagenævnet vurderer, at det vil være muligt at placere det ansøgte bygnings sæt på en mindre landskabeligt dominerende placering. Nævnet lægger i denne forbindelse til grund, at det er muligt at placere bygnings sættet nord for det eksisterende bygnings sæt på matr.nr. ^Æ. En nordlig placering af bygnings sættet vil kunne ske uden for arealet ved gasledningen og det tinglyste kabel, og kravene om afstand til nabobebyggelse i forhold til et erhvervsmæssigt dyrehold vil kunne overholdes [...]. I og med afstands kravet til nabobebyggelse efter husdyrgødnings bekendtgørelsen vil kunne overholdes, finder nævnet ikke, at det af ansøgeren anførte om fluer kan antages at medføre urimelige nabo gener.

Nævnet vurderer desuden, at det ved en nordlig placering af bygnings sættet er muligt at placere kvæghuset i passende afstand fra ammoniakfølsom natur. Ifølge ansøgeren er de nærliggende skovarealer kategoriseret som kategori 3-natur, og husdyrgodkendelses bekendtgørelsens § 13, stk. 7, nr. 1, litra b, angiver et afstands krav på 100 m fra ventilationsafkast i forbindelse med vinteropstaldning af dyrehold til naturafgræsning til kategori 3-natur. Nævnet bemærker, at det vil være muligt at placere bygnings sættet uden for denne grænse, og der vil derfor efter nævnets opfattelse ikke vil være en sådan påvirkning af skovarealerne som følge af ammoniakudledning, at det er til hinder for en nordlig placering.

Det er derudover nævnets vurdering, at det af ansøgeren anførte om trafik, ikke kan føre til en ændret vurdering, eftersom trafikken til og fra bygnings sættet, på den nordlige placering, ikke kan antages at overstige det, som er forventeligt på landet.

Nævnet finder endvidere ikke, at det af ansøgeren anførte vedrørende hensynet til dyreholdet kan begrunde den ansøgte placering, idet nævnet lægger til grund, at det vil være muligt at transportere dyreholdet, når det skal overvintre eller kælle. Desuden fremstår kvæghuset ikke som en åben løsdriftsstald, men som en almindelig, lukket stald, ligesom det ikke etableres i tilknytning til græsningsarealerne.

Hvis ansøgeren fortsat ønsker at gennemføre projektet, må ansøgeren således ansøge om en anden placering, eventuelt efter drøftelse med kommunen.

3.8. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet stadfæster Middelfart Kommunes afgørelse af 17. september 2018 om landzonetilladelse til udstykning af det hidtidige bygningssæt på ejendommen ^{Vejnavn 1} 8, 5500 Middelfart, matr.nr. X m.fl. Gamborg By, Gamborg, , idet nævnet dog stiller vilkår om, at eventuelle nødvendige erklæringer, tilladelser mv. efter landbrugslovgivningen skal indhentes, før udstykningen kan ske.

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. Planklagenævnet ændrer afgørelsen i forhold til opførelsen af bygningssættet på den ansøgte placering til et afslag.
..."

Af Kommuneplan for Trekantområdet og Middelfart Kommune fremgår bl.a, at de bevaringsværdige landskaber som hovedregel skal friholdes for byggeri og anlæg, at hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier, og at hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet prioriteres højt. Det fremgår endvidere, at i den kystnære zone skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt ved planlægning og administration, at funktionelt begrundet byggeri (byudvikling og lignende) derfor skal ske i tilknytning til byerne og eksisterende bygninger – først og fremmest bag eksisterende bebyggelse, at de anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker lystlandskabet mindst muligt, at de særlige beskyttelsesområder og bevaringsværdige landskaber, der ligger inden for den kystnære zone, som hovedregel skal friholdes for nye anlæg, og at bygninger og anlæg, herunder landbrugsbygninger, der tillades opført uden tilknytning til eksisterende bygninger, skal indpasses i landskabet eller afskærmes af beplantning i nødvendigt omfang under hensyn til værdierne i det omgivende landskab.

Der er endvidere fremlagt kortmateriale og fotos fra området og skitseforslag vedrørende udformning af placering af bygningssættet.

Forklaringer

A har forklaret, at han har drevet landbrug i over 40 år. Han er født og opvokset på ^{Vejnavn 1} 8, 5500 Middelfart. I 1979 købte han ejendommen på ^{Vejnavn 2} 26, 5500 Middelfart. Han driver 430 hektar og forpagter lidt, så i alt runder han 600 hektar. Han driver en moderne svineproduktion, som laver avlsdyr til hele verden. Han har 22 ansatte. Den ene halvdel af landbruget ligger i Nørre Aaby. Han er fyldt 67 år og ønsker for fremtiden at hellige sig planteavl. Hans sønner skal overtage hans landbrug, og han og hans

ægtefælle vil gerne opføre en ny traditionel og flot gård, hvor de vil bosætte sig, og hvor han fremadrettet kan være planteavler. Bygningerne skal passe ind i landskabet. Ved den ønskede udstykning vil han foreløbig råde over 80 hektar, men han har andre ejendomme på blandt andet 54 hektar, som han regner med senere at lægge ind under ejendommen. Planteavlen vil blandt andet omfatte plænegræs, hundegræs og en stor produktion af spinatfrø. Når der arbejdes med frø, skal man passe på med krydsbestøvning. Han vil derfor gerne have ejendommen isoleret ved fjorden. Han har ikke planer om, at der skal være voldsom stor lagerkapacitet på ejendommen, men lagerkapacitet er nødvendig for lagring af frø. Det påtænkte byggeri vil være helt ideelt til dette. Øst og vest for det påtænkte byggeri, vil der være arealer, hvor kreaturerne, der som led i kommunens projekt græsser på hans ejendom, kan gå. De skal kunne komme i tørvejr, også i forbindelse med at de skal kælte. Lige nu er der meget stor interesse for, hvordan dyr trives i det fri. Pt. har han en midlertidig vinteropbevaring til dyrene, som kommunen og dyrene ikke er helt tilfredse med. Det vil ikke være muligt at transportere dyrene i bil. Ved den ønskede placering vil dyrene selv kunne gå fra græsningsarealerne til stalden. Det påtænkte byggeri vil ligge på den rigtige side af strandbeskyttelseslinjen og passe ind i naturen. Han har ikke haft en anden placering i spil. Der har ikke været andre mulige placeringer. Inden beslutningen om Baltic Pipes gasledning og placeringen af en 400 kilo stor elledning på ejendommen, ansøgte han dog om at opføre et byggeri på ^{Vejnavn 2} 26. Det var ikke muligt på grund af vandløb. For ham at se er der ikke andre mulige placeringer end den påtænkte. Det er ikke det højeste sted i området, han ønsker at opføre bygningerne på. For at skabe harmoni, skal der være en allé med en grusvej, og for enden af grusvejen skal bygningerne placeres. Når der kommer beplantning omkring bygningerne, tror han ikke, at bygningerne kan ses nogen steder fra. For et par år siden blev der eksproprieret en sti langs vandet ved fjorden. Den sti gjorde Danmarks Naturfredningsforening ikke indsigelser mod. I coronatiderne går 100-150 personer ad stien hver dag. Det er kedeligt for naturen, for blandt andet rådyrene er nu helt væk fra området. Stien løber nede ved vandet, og han kan derfor ikke se fornuften i, at det vil være et problem, at han opfører sine bygninger 300 meter fra vandet.

Han har et super godt forhold til sine naboer og kan ikke tillade sig at opføre et byggeri på det sted, som Planankenævnet har foreslået, da byggeriet i så fald vil blive opført lige foran naboerne. Alle naboerne vil modsætte sig dette. Ved siden af gasledningen fra Baltic Pipe ligger den allerkræftigste elledning, som forsyner hele landet. Han ønsker ikke at bygge tæt på gasledningen eller elledningen. Elledningen, der er en 400 kW-ledning, var indtil for få år siden en luftledning. Nu er den nedgravet. Det har medført statisk strøm i bygningerne. Da ledningen lige var blevet gravet ned, blev dyrene hysteriske. Nu er der isat jordspyd, som har hjulpet. Der er dog en stor mængde energi, som forplanter sig i jorden. Mellem ^{Vejnavn 1} 2 og ^{Vejnavn 1} 8 er et helt kraftcenter, og han ser det derfor ikke muligt at placere en bygning der. Planankenævnet har ikke be-

sigtiget hans ejendom. Kommunen har derimod besigtiget stedet to gange. Hvis han ikke får lov til at bygge på det påtænkte sted, har han ikke nogen idé om, hvad han gør. Han har ikke andre ønskede placeringer og kan ikke se, at der er andre mulige steder at opføre bygningerne. Kabelanlægget er placeret cirka 35 meter nordligere end gasledningen. Ledningen er en jordledning fra Lillebælt og frem til markeringen "Kabelanlæg-højspænding", der ses på "Kort, hvorpå den alternative placering ses i forhold til Baltic Pipe". Derefter er ledningen en luftledning.

Vidnet ^B har forklaret, at han har drevet arkitektvirksomhed i 29 år. Hans virksomhed laver alt fra sommerhuse til store bebyggelser, men har aldrig lavet bygningerne i den klasse, som ^A påtænkte bygninger er i. ^A henvendte sig til ham og spurgte, om han ville tegne gården. Han syntes, at det var en spændende opgave. Det var ikke en opgave, han fik hver dag, men det var heller ikke nyt for ham, for der er blevet bygget gårde i Danmark i flere hundreder år. Når ^A gårdanlæg er færdigopført, skal det bidrage med noget til landskabet. Inden han tegnede projektet, satte han sig ind i området og besigtigede det hele vejen rundt. Byggeriet vil ikke kunne ses fra bunden af Gamborg Fjord. Fra bådebroen på Svinø vil man om vinteren kunne se lidt af ejendommens tag. Om sommeren vil man ikke kunne se noget derfra. Fra Ellebækvig vil der være stort set det samme kig som fra Svinø. Man vil derfor ikke kunne se hele gården, men dele af taget. Han og ^A kom frem til, at den ansøgte placering er den rette placering. Det vil være nærliggende at rykke byggeriet helt ud til strandbeskyttelseslinjen, men det gjorde de ikke, fordi de synes, at den ansøgte placering er den rette. I forbindelse med sit arbejde stødte han ikke på noget, som han tænkte, kunne give problemer. Højden i terrænet stiger mod ^{Xgaard}. Det fremgår af "View2", der er vedlagt Middelfart Kommunes brev af 2. november 2018 til Planklagenævnet, at det højeste sted i terrænet er ved det levende hegn. Der er ikke andre steder, hvor byggeriet kan placeres. Traditionelt placeres bygninger centralt på jorden, og det vil også være fornuftigt i driftsmæssig henseende. ^A har valgt at opføre et hus i klassiske materialer, hvor stuehuset vil få en taghældning på 45 grader og være hvidkalket. Driftsbygningerne vil være hvidskurede med sort tag. Der er derfor ikke tale om byggerier i samme stil som andre nye byggerier, hvor der opføres stålhaller. Byggeriet vil blive placeres for enden af en lang allé, og når der er tale om et klassisk byggeri, så vil det ligge smukt i landskabet. Han kan ikke se, at det vil påvirke naturen negativt. I området ligger ^{Xgaard}. Til venstre ligger en lille landejendom. Der ligger også en del andre ejendomme i området. De er store og små, og nogle af dem er nyere. Det vil være en skam at placere bygningerne et andet sted på grunden. Der vil ikke være tale om dominerende byggeri.

Vidnet C har forklaret, at han er ansat som vicedirektør med ansvar for økonomi hos Firma 1. Det er korrekt, at han som vist på støttebilag A bor på Vejnavn 3 18, 5500 Middelfart.

Han har boet der i 22 år. I en del af disse år har han bygget om på ejendommen. Ejendommen er placeret og orienteret mod vandet. Fra ejendommen kan han se til Gamborg Fjord. Ejendommen er placeret i kote 21. Han er bekendt med den placering, som Planklagenævnet har foreslået A. Han synes, at det vil være ganske forfærdeligt at placere et gårdanlæg på det sted, som er lige foran hans ejendom. Han vil gå ud fra, at gårdanlæggets stuehus vil være placeret mod vandet, og at driftsbygningerne derfor vil være placeret mod hans ejendom. Gårdanlægget vil tage hans udsigt mod vandet, og det vil gå voldsomt ud over værdien af hans ejendom. Når folk flytter ud i det område, så er det fordi, at de ønsker at bo i det åbne land. Hvis der placeres et gårdanlæg på det foreslåede sted, vil området mere få karakter af en gade uden åbent slag mod vandet. Hvis A ansøger om tilladelse til at placere gårdanlægget på det foreslåede sted, vil han med det samme gøre indsigelser. Det vil ikke betyde meget for området, hvis gårdanlægget opføres på den placering, som A ønsker. Han sejler næsten hver weekend i havkajak på Ellebæk Fjord. Ved Ellebækvig bevæger han sig ind i en slukt. Når han sejler forbi det sted, hvor A gerne vil opføre bygningerne, vil han ikke kunne se bygningerne. Han vil kun kunne se dem, når han er langt fra stedet. Langt fra stedet kan han også se Xgaard og andre bygninger. Selvom han måtte kunne se A gårdanlæg, når han sejler forbi, mener han ikke, at det vil betyde noget. Det er en del af den danske kultur, at den slags ejendomme placeres spredt. Den foreslåede placering vil indebære, at gårdanlægget vil blive placeret meget tæt på byggeriet på Vejnavn 1 8. Den placering, som A ønsker, vil være ganske fin for området, og han tror heller ikke, at et gårdanlæg på det sted vil tage hans udsigt eller udsigten fra de naboer, der er tættest på. Der er frem husstande foran det sted, hvor Planklagenævnet har foreslået placering af gårdanlægget. Hvis gårdanlægget opføres der, vil naboen i nummer 12 og miste sin udsigt. Det er de ejendomme, der ses på "Foto – den alternative placering", der vil miste udsigten, hvis gårdanlægget opføres på den placering, som Planklagenævnet har foreslået.

Vidnet D har forklaret, at han driver et firma, som har en naturlejr, der lejes ud til blandt andet familiefester, og hvor det er muligt at sove i telt. Derudover har han udlejningsejendomme i Spanien. Han har også tidligere haft en sølvvarefabrik i Fredericia, som han afhentede 90 % af omsætningen af for 10 år siden. Han sælger stadig lidt til sølvsmede og andre. Han bor i den gamle præstegård i Gamborg. Ejendommen er placeret som vist på A støttebilag. Han har boet der siden 1991. Han er bekendt med, at A ønsker at opføre en gård. Den ønskede placering vil overhovedet ikke genere ham. A har vist ham tegninger af bygningerne, og der er tale om en slags proprietærgård, som vil passe perfekt

ind i området. Bygningerne vil ikke dominere området. Det er et meget fint projekt, som ^A har gang i. Det er væsentligt, at der bliver iværksat sådanne projekter i området, så området bliver udviklet og ikke afviklet. Den ønskede placering er ikke meget højtliggende i området. Bygningerne vil ikke være markante i området. Han synes, at en proprietærgård er en flot skulptur i landskabet. Det vil være et smukt byggeri. I området er der en nyere ejendom, som er ekstremt dominerende. Det ligner et amerikansk byggeri. Byggeriet ligger i nærheden af golfklubben. Det er byggeriet på ^{Vejnavn 4} 152, han taler om. Det byggeri er noget dominerende for kysten, men på en eller anden måde er det også en smuk ejendom. Gamborg er en forstad til Middelfart, hvor der bor ressourcestærke personer. Der er mange flotte langbrugsejendomme i området, men også mere moderne byggeri. Det er ekstremt nødvendigt for et sådant område, at der er flok, som smider nogle penge og rydder op i det gamle landbrugsbyggeri. På alle de ejendomme, som ^A har været involveret i, er der blevet ryddet op, så bygninger, der ikke har været brugbare, er blevet brækket ned eller renoveret. Der har derfor set pænt og ryddeligt ud. Med den placering, som Planklagenævnet har foreslået, virker det som om, at de ikke ønsker, at ^A skal bygge noget. Den foreslåede placering vil blandt andet spærre for naboernes udsigt. Hvis ^A overholder reglerne for kystlinjer osv., vil han med sin ønskede placering kunne få et byggeri, han vil blive glad for.

Parternes synspunkter

^A har i sit påstandsdokument anført følgende:

"...

2. ANBRINGENDER:

2.1 Principale påstand

Til støtte for den nedlagte principale påstand gøres det overordnet gældende, at Planklagenævnets afgørelse af 3. oktober 2019 (bilag 1) er ulovlig og ugyldig. Afgørelsen er behæftet med retlige mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig og ulovlig, således at Middelfart Kommunes afgørelse af 17. september 2018 skal stå ved magt og ^A derfor har den fornødne landzonetilladelse til at opføre bygningssættet på matr. ^Y, Gamborg By, Gamborg med den ansøgte udformning og placering.

2.1.1 Lighedsgrundsætning

Det gøres gældende, at ^A med henvisning til Middelfart Kommunes praksis vedrørende forvaltning af planlovens § 36, stk. 2

har ret til/krav på at få den landzonetilladelse, som Middelfart Kommune udstedte den 17. september 2017, jf. lighedsgrundsætningen.

Lighedsgrundsætningen indebærer, at sager om forhold, der i det væsentlige er ens, som udgangspunkt skal have samme resultat. Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, det vil sige, at der skal være en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for at nå til forskellige resultater i sådanne sager.

Såfremt Planklagenævnet vil ændre Middelfart Kommunes afgørelse i forhold til placering af bygningerne fra en tilladelse til en afslag, vil der være tale om en usaglig forskelsbehandling og dermed et brud på lighedsgrundsætningen.

I Planklagenævnets begrundelse for at tilsidesætte Middelfart Kommunes afgørelse, for så vidt angår placeringen, står der følgende;

”Under hensyn til de overordnede landskabelige interesser i området er det planklagenævnets vurdering, at opførelse af et nyt bygningsæt med den ansøgte placering tæt ved Gamborg Fjord, hvor der ikke i forvejen findes andre bebyggelser, vil påvirke landskabet negativt, og at bebyggelsen vil virke dominerende fra kysten”.

Det er ikke korrekt som lagt til grund af Planklagenævnet, at der ikke i forvejen findes bebyggelse ved Gamborg Fjord, bebyggelse der endda er tættere på kysten og som synes voldsomt dominerende i landskabet.

Fremlagt som sagens **bilag 8** er et ortofoto over området vest for det sted, som ^A har ansøgt om landzonetilladelse til at opføre en bolig på.

Den blå cirkel mod øst er den placering, der er ansøgt om landzonetilladelse til, mens de tre blå cirkler mod vest er ejendomme placeret væsentlig tættere på kysten.

Fremlagt som sagens **bilag 9** er et ortofoto over området syd for det sted, som ^A har ansøgt om landzonetilladelse til at opføre en bolig på.

Den blå cirkel mod nord er den placering, der er ansøgt om landzonetilladelse til, mens den blå cirkel mod syd tillige er en ejendom placeret væsentlig tættere på kysten.

Det gøres gældende, at der er flere enkeltstående boliger, der er placeret tættere på vandet og med bygningsset, der er langt mere dominerende i landskabet end den bolig og placering, som ^A har ansøgt landzonetilladelse til.

Vejnavn 4 152, 5500 Middelfart (vest)

Ejendommen beliggende ^{Vejnavn 4} 152, 5500 Middelfart er placeret ca. 300 meter fra Gamborg Fjord.

Fremlagt som sagens **bilag 10** er ortofoto, hvoraf ejendommens placering fremgår.

Fremlagt som sagens **bilag 11** er ortofoto med opmåling af afstanden mellem husets placering og kysten.

Fremlagt som sagens **bilag 12** er et ortofoto, hvor bygningsættes ses ovenfra.

Fremlagt som sagens **bilag 13 og 14** er fotos, hvor ejendommen ses fra fjordsiden og det fremgår tydeligt, at ejendommen er en særdeles dominerende ejendom, som fremstår tydeligt i alle sammenhænge.

Fremlagt som sagen **bilag 15** er foto taget foran ejendommen med blikket vendt mod Gamborg Fjord.

Vejnavn 5 5, 5500 Middelfart (vest)

Ejendommen beliggende ^{Vejnavn 5} 5, 5500 Middelfart er placeret ca. 230 meter fra Gamborg Fjord.

Fremlagt som sagens **bilag 16** er ortofoto, hvoraf ejendommens placering fremgår.

Fremlagt som sagens **bilag 17** er ortofoto med opmåling af afstanden mellem huset placering og kysten.

Fremlagt som sagens **bilag 18** er foto, hvor ejendommen ses fra vejen og ned mod Gamborg Fjord. Ejendommen er ganske tæt på kysten og fremstår særledes fremtrædende.

Ejendommen er endda beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Vejnavn 5 4, 5500 Middelfart (vest)

Ejendommen beliggende ^{Vejnavn 5} 4, 5500 Middelfart er placeret ca. 200 meter fra Gamborg Fjord.

Fremlagt som sagens **bilag 19** er ortofoto, hvoraf ejendommens placering fremgår.

Fremlagt som sagens **bilag 20** er ortofoto med opmåling af afstanden mellem husets placering og kysten.

Fremlagt som sagens **bilag 21** er foto, hvor ejendommen ses fra vejen og ned mod Gamborg Fjord. Ejendommen er ganske tæt på kysten og fremstår særledes fremtrædende.

Ejendommen er endda beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Vejnavn 6 8, 5500 Middelfart (mod Øst)

Ejendommen beliggende ^{Vejnavn 6} 8, 5500 Middelfart er placeret ca. 300 meter fra Gamborg Fjord.

Fremlagt som sagens **bilag 22** er ortofoto, hvoraf ejendommens placering fremgår.

Fremlagt som sagens **bilag 23** er ortofoto med opmåling af afstanden mellem husets placering og kysten.

Fremlagt som sagens **bilag 24** er foto, hvor ejendommen ses fra fjordsiden, og det fremgår tydeligt, at ejendommen er særdeles dominerende i landskabet.

Ejendommen er endda beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Vejnavn 7 3, 5580 Nørre Aaby

Ejendommen ^{Vejnavn 7} 3, 5580 Nørre Aaby er beliggende syd for ^A ejendom.

Det interessante ved ejendommen er, at bygningsættes er enormt og beliggende kun ca. 140 meter fra kysten.

Fremlagt som sagens **bilag 29** er ortofoto med opmåling af afstanden mellem husets placering og kysten.

Fremlagt som sagens **bilag 30** er et ortofoto, hvor bygningssettet ses ovenfra og som **bilag 31** foto af ejendommens stuehus.

Fremlagt som sagens **bilag 32** er et oversigtskort, hvoraf ^{Vejnavn 7} 3's placering fremgår.

Den af ^A ansøgte placering

Såfremt ^A får medhold i, at Planklagenævnets afgørelse er ulovlig og ugyldig, vil den ejendom, som ^A vil opføre, være placeret ca. ca. 330 meter fra Gamborg Fjord.

Ejendommen vil være beliggende udenfor strandbeskyttelseslinjen.

Fremlagt som sagens **bilag 25** er foto taget i retningen af Gamborg Fjord, præcist hvor ejendommen ville blive opført.

Fremlagt som sagens **bilag 26** er ortofoto med opmåling af afstanden mellem ejendommens placering og kysten.

Det gøres samlet gældende, at ejendommen vil være mindre dominerende i landskabet – også fra kysten – end de ovenfor anførte boliger (bilag C, side 2).

Fremlagt som sagens **bilag 27** er et ortofoto, hvoraf den ansøgte placering er markeret med en blå cirkel og tilsvarende for de to omkringliggende boliger henholdsvis ^{Vejnavn 1} 8 og ^{Vejnavn 1} 5.

2.1.2 Prøvelsesbegrænsning

Det gøres gældende, at Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse bør underlægges en fuld prøvelse, hvor der tages stilling til samtlige de faktiske og juridiske forhold i sagen, herunder nova.

Den af sagsøgte påberåbte prøvelsesbegrænsning i Lov om Natur og Miljøklagenævnet afskærer ikke domstolene fra at prøve samtlige retlige og faktiske forhold af betydning for sagens afgørelse, herunder lighedsgrundsætningen.

Domstolenes afgørelse er ikke nødvendigvis blot en kontrol af, om forvaltningen har handlet korrekt på det daværende tidspunkt, men derimod en prøvelse af, om det på baggrund af de nuværende oplysninger er en lovlige og gyldig forvaltningsafgørelse.

Det er netop karakteristisk for prøvelsessager ved domstolene, at de oplysninger, som domstolene har til rådighed, oftest er langt mere omfattende end de, der forelå for forvaltningen, da denne træf sin afgørelse.

Det gøres yderligere gældende, at en manglende oplysning i myndighedsafgørelsen om, at der er sket en begrænset prøvelse (samt konsekvenserne heraf), må anses som en grov tilsidesættelse af det forvaltningsretlige begrundelseskrav (garantiforskrift), der i sig selv må anses som en væsentlig mangel.

Det gøres tillige gældende, at en sådan "skjult" prøvelsesbegrænsning ikke bør få betydning for sagens afgørelse ved domstolene.

Planklagenævnet havde ikke i sin afgørelse anført, at prøvelsen var begrænset.

Når prøvelsesbegrænsningen betegnes som "skjult", menes der, at prøvelsesbegrænsningen – ubestridt – ikke fremgår af den under sagen omtvistede afgørelse fra Planklagenævnet (bilag 1).

Der er tale om en væsentlig begrundelsesmangel.

Domstolene burde allerede af den grund ikke afvise at prøve samtlige relevante forhold af betydning for afgørelsens materielle rigtighed (men tværtimod intensivere domstolsprøvelsen).

Det gøres gældende, at en fuldstændig oplysning af sagen og inddragelse af de påberåbte faktiske og juridiske forhold i nærværende sag vil føre til en ændret realitetsafgørelse, hvormed myndighedsafgørelsen enten må annulleres i sin helhed eller som minimum hjemvises til fornyet behandling.

2.1.3 Tilsidesættelse af forvaltningens skøn

Det gøres gældende, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte Middelfart Kommunes forvaltningsretlige skøn og dermed afgørelsen om landzonetilladelse (bilag 2).

Ved en efterprøvelse af en forvaltningsretlig afgørelse skal rekursmyndigheden ved tilsidesættelse påvise med en vis styrke, at en tilsidesættelse er velbegrundet.

Denne tilbageholdenhed forstærkes, hvis klagesagen vedrører elementer, der kun kan vurderes ud fra et lokalkendskab. I nærværende sag er spørgsmålet - om den placering, der er givet landzonetilladelse til, påvirker landskabet negativt - hvilket må kræve lokalkendskab at vurdere på.

2.1.4 Planlovens § 36, stk.2 – bygningens udformning og beliggenhed

Det gøres gældende, at bygningssættet på den ansøgte placering ikke vil være dominerende fra kysten, som anført af Planklagenævnet.

På sagens bilag C, side 2, ses et billede fra kysten, hvor den "nye gård" er indtegnet. Man kan alene skimte en ganske lille del af taget, og billedet er endda taget, mens der ikke var blade på træerne.

Det gøres gældende, at bygningernes udformning som en trelænget klassisk hovedgård ikke vil få en dominerende fremtræden.

Netop denne byggestil er klassisk i det åbne land.

Der henvises til bemærkninger til Planklagenævnet den 19. 11.2018 udarbejdet af arkitekt ^B (bilag 6), hvori bygningernes udformning nærmere beskrives.

Det gøres gældende, at bygningernes placering ikke vil påvirke landskabet negativt og at der ikke er tale om spredt bebyggelse.

Samspillet med landskabet har netop været udgangspunktet for bygningernes udformning og placering.

Bygningssættet er placeret harmonisk i området og kommer derfor ikke til at virke skæmmende.

Formålet med landzonebestemmelserne er utvivlsomt at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land - egentlig byudvikling bør henvises til arealer i byzone.

Der er i nærværende sag ikke tale om byudvikling, men tale om, at ^A som led i et generationsskifte ønsker at afhænde sin svineproduktion og samtidig ønsker at fortsætte med at dyrke markerne.

Efter udstykning og delvis frasalg af ^{Vejnavn 1} 8 har ^A ikke længere et stuehus på sin landbrugsejendom, hvorfra han kan opfylde bopælspligten.

Som på de fleste andre ældre landbrugsejendomme er driftsbygningerne beliggende sammen med beboelsesbygningerne. Det betyder, at ^A er nødsaget til at oprette en ny landbrugsejendom med agerjorden og opføre et nyt bygningssæt.

Ved den ønskede placering sker der *ikke* byspredning (bilag 7).

Det gøres fortsat gældende, at den ansøgte placering ikke er i strid med planlovens bestemmelse om at undgå spredt bebyggelse i det åbne land.

2.1.5 Kommuneplanen

Det gøres gældende, at Kommuneplanen ikke er til hinder for den ønskede placering af bygningssættet.

Det fremgår af Kommuneplanen, at bevaringsværdige landskaber som hovedregel skal friholdes for byggeri og anlæg, og hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geografiske eller oplevelsesmæssige værdier.

Det er på ingen måde tilfældet her, hvor der i et kuperet landskab vil opføres en ny smuk og klassisk hovedgård.

Middelfart Kommune var da også af denne opfattelse, idet de ved tilladelse af 17. september 2018 gav landzonetilladelse til netop den ønskede udformning og placering.

2.1.6 Alternativ placering

Det gøres gældende, at den placering, som er foreslået af Planklagenævnet, ikke vil være en mere hensigtsmæssig placering end den, som ^A fik landzonetilladelse til af Middelfart Kommune.

Fremlagt som sagens **bilag 33** er kort, hvorpå den alternative placering ses i forhold til Baltic Pipe og det kabelanlæg, som ^A også har måtte tåle at få opført på sin ejendom.

Det kan undre, at Planklagenævnet kan anvise en ny og "bedre" placering uden at have besigtiget området (bilag E) og endda en placering, som er tættere på gasledningen (Baltic Pipe) end den normale anbefaling.

Tillige er den alternative placering så tæt på den nuværende bebyggelse i området, at bygningen vil være generende for naboerne og forringe deres ejendomme.

Fremlagt som sagens **bilag 28** er et foto taget af det område, som Planklagenævnet fra deres skrivebord har valgt som alternativ placering - en placering, som vil være særdeles generende for ejerne af de eksisterende boliger, ligesom ejendommen vil tage deres udsigt mod Gamborg Fjord. Det er ikke blot en villa, men en landbrugsejendom med tilhørende driftsbygninger, maskiner og dyr, som Planklagenævnet vil have placeret helt tæt ved de eksisterende huse.

Den alternative placering vil for ^A betyde, at han kommer til at bo i "smørhullet" mellem Baltic Pipe, utilfredse naboer og en kabelstation med tilhørende kabler.

2.2 Subsidiære påstand

Til støtte for den nedlagte subsidiære påstand gøres det gældende, at Planklagenævnets afgørelse af 3. oktober 2019 (bilag 1) skal hjemvises til fornyet behandling af Middelfart Kommune, idet ^A i henhold til planlovens § 36, stk.1, nr. 3 kan opføre en bolig på den bygningsløse landbrugsejendom uden landzonetilladelse. Vedrørende boligens udformning og placering kan dette (IGEN) ske i samråd med Middelfart Kommune, således at der findes en placering og en udformning, der kan gives en ny landzonetilladelse til.

...”

PLANKLAGENÆVNET har i sit påstandsdokument anført følgende:

” ...

3. ANBRINGENDER

3.1 Anbringender til støtte for den principale påstand om frifindelse

3.1.1 Overordnede anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gøres det overordnet gældende, at Planklagenævnets afgørelse af 3. oktober 2019 (bilag 1, ekstrakten side 9 ff.) er lovlige og gyldige.

Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og den er ikke behæftet med mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig.

Planklagenævnet har med rette ændret Middelfart Kommunes landzonetilladelse af 17. september 2018 (bilag 2, ekstrakten side 101 ff.) til opførelse af et nyt bygningssæt på den ansøgte placering til et afslag.

Ifølge planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, kræves der ikke landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, til opførelse af byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, jf. planlovens § 36, stk. 2, 1. pkt.

Bestemmelsen i planlovens § 36, stk. 2, tager primært sigte på at beskytte de landskabelige værdier, men giver også mulighed for at inddrage øvrige hensyn, som planlovens landzonebestemmelser skal varetage, herunder nabohensyn. Efter hidtidig praksis skal bebyggelse på en landbrugsejendom så vidt muligt holdes samlet. Opførelse af erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer forudsætter en særlig begrundelse.

I den foreliggende sag vil det ansøgte byggeri blive opført på en ny landbrugsejendom og derved uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Der kræves derfor landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, til beliggenheden og udformningen af byggeriet.

3.1.2 Anbringender vedrørende Planklagenævnets prøvelse

Af klagebestemmelsen i planlovens § 58, stk. 1, nr. 1, fremgår, at kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 35, stk. 1, kan påklages til Planklagenævnet. Prøvelsen er ikke begrænset til retlige spørgsmål, men omfatter både retlige spørgsmål og skønsmæssige spørgsmål. Det vil sige, at nævnet både kan vurdere, om afgørelsen er lovlig, samt om den er hensigtsmæssig og rimelig på baggrund af den gældende lovgivning.

Planklagenævnet har i den indbragte afgørelse af 3. oktober 2019 (bilag 1) i overensstemmelse hermed foretaget en fuld prøvelse af Middelfart Kommunes afgørelse af 17. september 2018. Nævnet har i den forbindelse vurderet, at den ansøgte placering af bygningssættet er uhensigtsmæssig, og at en egnet, alternativ placering kan findes et andet sted på ejendommen, jf. afsnit 3.1.3.

3.1.3 Anbringender vedrørende Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnets afgørelse efter planlovens § 36, stk. 2, jf. § 35, stk. 1, beror på en konkret skønsmæssig afvejning, og nævnet har ved afgørelsen inddraget de relevante hensyn i sagen, herunder navnlig hensynet til at beskytte de landskabelige værdier, og at der findes placeringsmuligheder i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer. Det bemærkes i den forbindelse, at ejendommen ligger i et område, som i kommuneplanen er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde og bevaringsværdigt landskab samt i kystnærhedszonen.

Det gøres gældende, at Planklagenævnet med rette har lagt til grund, at det nye bygningssæt vil komme til at påvirke landskabet negativt, og at bebyggelsen vil virke dominerende fra kysten. På grund af de terrænmæssige forhold i området kommer bygningssættet til at fremstå fremtrædende i landskabet, da det ansøgte placeres på den højeste mulige placering (jf. bilag B, ekstrakten side 108), hvorved byggeriet vil blive meget synligt fra alle sider (jf. bilag C, ekstrakten side 109 ff., og bilag D, ekstrakten side 147).

Det gøres desuden gældende, at Planklagenævnet med rette har fundet, at det vil være muligt at placere bygningssættet på en mindre dominerende placering på ejendommen uden derved at komme i konflikt med bindinger på ejendommen, arealreservationer eller anden lovgivning.

Det bemærkes hertil, at sagsøgers synspunkter vedrørende både arealreservationen for gasledningen samt afstanden til nabobebyggelse er indgået i Planklagenævnets vurdering af sagen, jf. nævnets høringsbrev

af 28. juni 2019 (bilag I, ekstrakten side 114) og sagsøgers rådgivers bemærkninger i høringssvar af 11. juli 2019 (bilag J, ekstrakten side 115 ff.). Sagsøger indsendte sammen med klagen desuden et kortudsnit af arealreservationen til gasledningen (bilag 1 (pkt. 2.7.4), ekstrakten side 17). Nævnet har således fundet, at hverken sagsøgers synspunkter vedrørende arealreservationen eller afstanden til nabobebyggelse kan føre til en anden vurdering. Det fastholdes, at det vil være muligt at placere et bygnings sæt nord for det eksisterende bygnings sæt på matr.nr. ^Æ Gamborg By, Gamborg, uden for arealreservationen for gasledningen (bilag K, ekstrakten side 148).

På denne baggrund gøres det sammenfattende gældende, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Planklagenævnets skønsmæssige afvejning af hensynet til sagsøgers interesse i at opføre bygnings sættet på den ansøgte placering over for de hensyn, som skal varetages ved administrationen af landzonereglerne. Som anført ovenfor er sagsøger ikke afskåret fra at opføre et nyt bygnings sæt som det påtænkte på ejendommen. Planklagenævnets afgørelse betyder alene, at bygnings sættet ikke kan opføres på den ansøgte placering.

Sagsøger har ikke i øvrigt påvist mangler ved Planklagenævnets afgørelse, som medfører, at afgørelsen skal tilsidesættes som ugyldig, hvorfor der ikke er grundlag for at give sagsøger medhold i hverken den principale eller den subsidiære påstand. Det bemærkes hertil, at der ikke i forbindelse med retssagen er fremkommet væsentlige nye oplysninger i forhold til Planklagenævnets afgørelsesgrundlag, som kan føre til, at afgørelsen skal tilsidesættes. For så vidt angår det af sagsøger anførte om, at nævnets afslag på landzonetilladelse er i strid med den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning, henvises der til det i afsnit 3.1.4 anførte nedenfor.

3.1.4 Anbringender vedrørende det af sagsøger anførte om, at Planklagenævnets afslag på landzonetilladelse er i strid med den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning

Sagsøgers synspunkt om, at der er flere enkeltstående boliger, der er placeret tættere på vandet og med bygnings sæt, der er mere dominerede i landskabet end den bolig og placering, som sagsøger har ansøgt om landzonetilladelse til, var ikke en del af behandlingen af klagesagen i Planklagenævnet. Der henvises til sagsøgers rådgivers bemærkninger til nævnet af 19. november 2018 (bilag 6, ekstrakten side 112 f.) samt til supplerende bemærkninger af 11. juli 2019 (bilag J, ekstrakten side 115 ff.).

Planklagenævnet har således ikke i den indbragte afgørelse af 3. oktober 2019 (bilag 1, ekstrakten side 9 ff.) taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt et afslag på landzonetilladelse er i strid med lighedsgrundsætningen.

Planklagenævnet begrænser efter fast praksis, der har oprindelse i § 12 a, stk. 1, i lov om Natur- og Miljøklagenævnet, jf. lovbekendtgørelse nr. 1205 af 28. september 2016, sin prøvelse af en afgørelse til de forhold, der er klaget over, og til åbenbare og væsentlige retlige mangler. Det gøres gældende, at domstolenes prøvelse af Planklagenævnets afgørelse af 3. oktober 2019 ikke kan udstrækkes til at omfatte prøvelse af forhold, som ikke var omfattet af klagesagen i nævnet.

I et tilfælde som det foreliggende, hvor sagsøger ikke var klager for nævnet, men part i klagesagen som følge af sagsøgers status som adressat for kommunens afgørelse, må denne prøvelsesbegrænsning finde tilsvarende anvendelse også for så vidt angår forhold, som ikke blev fremført i forbindelse med nævnets behandling af klagesagen [...].

Hvis retten mod forventning måtte finde, at prøvelsen også omfatter forhold, som ikke var omfattet af klagesagen i Planklagenævnet, gøres det i anden række gældende, at sagsøgers synspunkt om, at der foreligger forskelsbehandling, ikke kan føre til, at nævnets afgørelse skal tilsi-desættes som ugyldig.

Det bemærkes herved, at Planklagenævnet i sager om landzonetilladelser i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 1, foretager en fuld efterprøvelse af det kommunale skøn i forhold til de hensyn, der skal varetages efter landzonereglerne, jf. også afsnit 3.1.2. Nævnet er derfor ikke bundet af kommunens tidligere upåklagede afgørelser, hvor kommunen eventuelt måtte have foretaget en anden skønsmæssig vurdering. Uanset om Middelfart Kommune måtte have tilladt lignende forhold før – hvor nævnet ikke har haft lejlighed til at efterprøve kommunens skøn – vil det således ikke have betydning for gyldigheden af nævnets afgørelse i denne sag [...].

Hvis retten imidlertid måtte finde, at synspunktet om lighedsgrundsætningen kan have betydning for gyldigheden af Planklagenævnets afgørelse, gøres det endeligt gældende, at sagsøger under retssagen er fremkommet med oplysninger, der viser, at placeringen af de øvrige boliger, som sagsøger henviser til, er etableret på samme grundlag, som Middelfart Kommune gav tilladelse til i nærværende sag, jf. planlovens § 36, stk. 2, 1. pkt., jf. § 35, stk. 1.

Et synspunkt om, at Planklagenævnets afgørelse af 3. oktober 2019 er ugyldig som følge af, at der foreligger forskelsbehandling, er således alene relevant, hvis sagsøger kan dokumentere, at Middelfart Kommune på samme grundlag har givet landzonetilladelser til opførelse af nybebyggelse i området tæt ved kysten, og at dette er sket inden for en ikke alt for lang årrække. Dette er på ingen måde dokumenteret af sagsøger.

3.2 Anbringender til støtte for den subsidiære hjemvisningspåstand

Sagsøger har subsidiært nedlagt påstand om, at sagen hjemvises til fornyet behandling ved Middelfart Kommune. Hjemvisning af sagen forudsætter, at Planklagenævnets afgørelse af 3. oktober 2019 kendes ugyldig.

Såfremt retten måtte finde, at Planklagenævnets afgørelse af 3. oktober 2019 er ugyldig, bør hjemvisning – hvis der skal ske hjemvisning – ske til den myndighed, som er procesparten i sagen, og hvis afgørelse tilsidesættes.

Overfor sagsøgers subsidiære påstand nedlægger Planklagenævnet derfor påstand om, at sagen hjemvises til fornyet behandling ved Planklagenævnet.
..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, kræves landzonetilladelse efter § 35, stk. 1 ikke til byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom. Efter § 36, stk. 2 kræves der dog tilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger som omhandlet i stk. 1, nr. 3, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Planklagenævnet foretager efter lovens § 58, stk. 1, nr. 1 en fuld prøvelse af kommunens afgørelser.

Af bemærkningerne til Forslag til Lov om planlægning (LFF 1991 76) fremgår til lovforslagets kapitel 7 om Zoneinddelingen og landzoneadministrationen, at hovedformålet med bestemmelserne er som hidtil at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed herfor. Det fremgår endvidere af formålsbestemmelsen, at landzonebestemmelserne, også som hidtil, skal admini-

streres på baggrund af planlægningen, og at der herved særligt skal sikres en samfundsøkonomisk og landskabelig tilfredsstillende udvikling. Dette betyder, at såvel landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn som andre samfundsmæssige interesser, f.eks. økonomiske og trafikale hensyn fortsat skal varetages ved vurderingen af ansøgninger om bebyggelse m.v. i landzone.

I vejledning af 13. juli 2018 om landzoneadministration Planlovens §§ 34-38 fremgår om beliggenhed og udformning, at planlovens § 36, stk. 2 ikke kan anvendes til generelt at nægte tilladelse til at opføre bygninger omfattet af stk. 1, nr. 3, og at der ved vurderingen efter stk. 2 vil være tale om afvejning af forskellige interesser, hvor kommunalbestyrelsen skal varetage interesserne for de landskabelige værdier i størst mulig omfang, men for så vidt angår erhvervs-mæssigt nødvendige bygninger med skyldigt hensyn til, hvad der er økonomisk og funktionelt muligt og rimeligt. Kommunalbestyrelsen kan vurdere, at den ønskede placering af byggeri omfattet af bestemmelsen er uhensigtsmæssig, og at en egnet alternativ placering findes et andet sted på ejendommen.

Retten finder, at ^A under rettens prøvelse af Planklagenævnets afgørelse ikke er afskåret fra at gøre sit anbringende om, at Planklagenævnets afgørelse er i strid med lighedsgrundsætningen, gældende.

Da Planklagenævnet imidlertid har foretaget en prøvelse af kommunens afgørelse i medfør af planlovens § 56, stk. 1, nr. 1, og nævnet ikke er bundet af kommunens tidligere upåklagede afgørelser, har det ikke betydning for gyldigheden af nævnets afgørelse, hvis kommunen tidligere måtte have tilladt lignende forhold.

^A ejendom er placeret i et område, som ifølge lokalplanen er udpeget som bevaringsværdigt landskab og i kystnærhedszonen.

Planklagenævnet har ved prøvelsen af Middelfart Kommunes afgørelse lagt vægt på, at ^A ønsker at etablere et nyt bygningsæt med stuehus og driftsbygninger på en ny landbrugsejendom, og at det i den forbindelse har afgørende betydning, hvor fremtrædende dette fremstår i landskabet. Under hensyntagen til de overordnede landskabelige interesser i området er det vurderet, at opførelse af et nyt bygningsæt med den ansøgte placering tæt ved Gamborg Fjord vil påvirke landskabet negativt, ligesom bebyggelsen vil virke dominerende fra kysten. Nævnet har endvidere vurderet, at det vil være muligt at placere bygningsættet på en mindre landskabeligt dominerende placering og har i den forbindelse forholdt sig til ^A synspunkter om dyrehold, gasledning, elkabel, trafik og naboer.

Efter bevisførelsen er der ikke godtgjort fejl eller mangler ved Planklagenævnets afgørelse. Planklagenævnet har ved sin skønsmæssige afvejning lagt vægt

på lovlige og saglige kriterier, og der er efter bevisførelsen ikke er grundlag for at tilsidesætte Planklagenævnets afvejning af hensynet til ^A

interesse i en tilladelse til at placere bygningssettet på det ønskede sted overfor de hensyn, der skal varetages ved administration af planloven.

Da der herefter ikke grundlag for at tilsidesætte Planklagenævnets afgørelse som ulovlig og ugyldig, tages Planklagenævnets påstand om frifindelse til følge.

Efter parternes påstande og sagens udfald skal ^A betale sagsomkostninger til Planklagenævnet med 25.000 kr. inklusive moms. Sagsomkostningerne, der er fastsat under hensyntagen til sagens værdi, forløb og udfald, er fastsat til dækning af advokatudgift. Planklagenævnet er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Planklagenævnet frifindes.

^A skal til Planklagenævnet betale sagsomkostninger med 25.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 6. oktober 2022

Sag BS-18090/2021-OLR
(8. afdeling)

A

(advokat Caroline Louise Ganzhorn)

mod

Planklagenævnet
(advokat Eva Daniella Gabris)

Retten i Odense har den 9. april 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-14763/2020-ODE).

Landsdommerne Frosell, Mohammad Ahsan og Nina Boserup (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, A, har gentaget sine sålydende påstande for byretten:

Principal:

At Planklagenævnet tilpligtes at anerkende, at afgørelsen af 3. oktober 2018 er ulovlig og ugyldig for så vidt angår den del af afgørelsen, der angår Planklagenævnets ændring af Middelfart Kommunes afgørelse i forhold til placering af bygningerne.

Subsidiært:

At sagen hjemvises til fornyet behandling ved Middelfart Kommune.

Indstævnte, Planklagenævnet, har påstået dommen stadfæstet. Overfor appellantens subsidiære påstand har indstævnte påstået hjemvisning til fornyet behandling ved Planklagenævnet.

Supplerende sagsfremstilling

Sagens forløb

I Middelfart Kommunes tilkendegivelse af 15. september 2017 vedrørende spørgsmålet om udstykning af en ny selvstændig landbrugsejendom fra Vejnavn 1 8, 5500 Middelfart, samt tilkendegivelse om opførelse af nyt bygnings-sæt på den resterende ejendom anføres bl.a.:

”Middelfart Kommune modtog den 13. juni 2017 gennem LIFA Landinspektører A/S din anmodning om kommunens tilkendegivelse af, om der vil kunne forventes landzonetilladelse til udstykning af bygningssættet på Vejnavn 1 8, 5500 Middelfart, matr. nr. X m.fl. Gamborg By, Gamborg med henblik på oprettelse af en ny selvstændig landbrugsejendom samt opførelse af et nyt bygningssæt på restejendommen. Inden projektet kan behandles efter Landbrugsloven, har du brug for kommunens skriftlige tilkendegivelse.

Tilkendegivelse

Din forespørgsel blev behandlet på Teknisk Udvalgs seneste møde. Udvalget besluttede at tilkendegive,

- at kommunen er indstillet på at meddele den fornødne landzonetilladelse til udstykning af bygningssættet på Vejnavn 1 8 som en ny selvstændig landbrugsejendom med henblik på fortsat svineproduktion, og
- at kommunen er indstillet på at meddele landzonetilladelse til opførelse af et nyt bygningssæt på restejendommen men, at beslutning om placering og udformning af det nye bygningssæt skal ske på baggrund af visualiseringer og en nærmere landskabsanalyse, da der er væsentlige landskabelige interesser i området. Placeringen vil samtidig skulle respektere linjeføringen af en eventuelt kommende gasledning.”

Af Planklagenævnets afgørelse af 3. oktober 2019 fremgår – foruden det, som byretten har citeret – yderligere bl.a.:

”Den ansøgte bebyggelse ønskes placeret på matr.nr. Z ca. 140 m syd for den eksisterende bebyggelse.

En del af matr.nr. Z er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Ca. 440 m syd for den eksisterende bebyggelse ligger Gamborg Fjord. Det øvrige område nord for den eksisterende bebyggelse fremstår med sporadisk bebyggelse i form af mindre gårde. Området syd for den eksisterende

bebyggelse fremstår ubebygget og uden træer. Terrænet falder til alle sider fra ca. kote 17-18 på det sted, hvor bebyggelsen ønskes opført.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde og bevaringsværdigt landskab, og dele af ejendommen er udpeget som økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser i kommuneplan 2017 for Middelfart Kommune.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for særligt værdifuldt landbrugsområde, at landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser skal vægtes højt.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige landskaber, at de bevaringsværdige landskaber som hovedregel skal friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt. For bevaringsværdige landskaber skal der ved etablering af større byggeri og større anlæg uden for de udpegede områder tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de udpegede områder.”

Kommuneplanen

Der er mellem parterne enighed om, at arealet, hvor det i sagen omhandlede bygningsæt ønskes placeret, i Kommuneplan for Trekantsområdet og Middelfart Kommune 2017-2019 er udpeget som bevaringsværdigt landskab og ligger inden for kystnærhedszonen. Af kommuneplanen fremgår om bevaringsværdige landskaber bl.a.:

”3.5.1. Retningslinje for bevaringsværdige landskaber

...

De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet prioriteres højt.

...

Hvor anlæg og byggeri nødvendigvis skal tillades, er det vigtigt, at der i hvert enkelt tilfælde tilvejebringes den bedst mulige løsning, i såvel arkitektonisk henseende som med hensyn til samspil med landskabet. Landskabsanalyser og visualiseringer skal i tvivlstilfælde sikre, at der ved opførelse af større bygninger og større tekniske anlæg i det åbne land tages de nødvendige landskabelige og arkitektoniske hensyn.”

Syn og skøn

Der er under sagens forberedelse for landsretten foretaget syn og skøn. Skønsmanden, E , har i skønserklæring af 14. marts 2022 besvaret de stillede spørgsmål således:

”SPØRGSMÅL 1:

- 1.1 Skønsmanden anmodes om at beskrive det område hvor den nye gård ønskes opført, herunder beskrive terræn, skov, og øvrigt bebyggelse.
- 1.2 Skønsmanden anmodes om, at svare på, hvorvidt den ansøgte placering er på områdets højeste punkt

SVAR PÅ SPØRGSMÅL 1:

1.1

Beskrivelsen af området er afgrænset til kanten af Middelfart mod vest, Svenstrup mod nord Gamborg mod Øst og Gamborg Fjord og kysten mod syd.

Området består af et lettere kuperet landskab, der overvejende anvendes til dyrkning, med fritliggende gårde, huse i mindre klynger og sommerhuse, samt de to landsbyer Svenstrup og Gamborg.

Landsbyerne har intakte og klare afgrænsninger mod landskabet, og henligger stor set med den struktur de havde da de blev udstykket som landsbyer, bebyggelses- og markstrukturen kan erkendes på kort fra kortet fra perioden 1870-1899, men strukturen og landsbyerne nævnes allerede fra omkring 1300-tallet i forskellige kilder.

På kanten af Gamborg mod landskabet ligger desuden en kirke.

Nord for Gamborg ligger der en enkelt nyere udstykninger som vurderes til at være fra 1970'erne. Denne er klart afgrænset fra det omkringliggende landskab.

Området har en del sten- og jorddiger, og der er tillige et fortidsminde vest for Gamborg, der er tale om en højborg/voldsted.

Der er ikke meget skov i området – men der findes to mindre arealer med fredskov på hhv. ca. 2,7 ha og en på ca. 1,0 ha– ellers er beplantningen bestående af læhegn og beplantningerne der er tilknyttet bebyggelserne eller beplantning som er karakteristisk og definerende for naturtyperne i området.

Ser man på nærområdet for det ønsket byggesæts placering, er det afgrænset af Fjorden mod Syd, af marker/bygninger mod nord, og af to erosionsdale mod øst og vest.

I erosionsdalene er der udløb for vandløb. Der er der kan endvidere erkendes naturtyper som sø, eng, strandenge, overdrev og moser. Dele af nærområdet er desuden udlagt som NATURA 2000 Habitatområde/ Fuglebeskyttelses område samt Ramsar område.

Området er desuden udpeget som bevaringsværdige landskaber i Middelfarts Kommuneplan fra 2017-2029.

1.2

Bygningssættet forslås placeret på højdekurverne 17-17,5. Dette er uden bygningssættet ikke det højeste punkt i område, det højeste punkt er 18,5 meter.

Bygningssættet har en forslået højde på 8,5 meter.

SPØRGSMÅL 2:

- 2.1 Skønsmanden anmodes om at beskrive i hvilket omfang, der er andet bebyggelse på kyststrækningen ved Gamborg Fjord.
- 2.2 Såfremt spørgsmål 2.1 besvares bekræftende, anmodes skønsmanden om, at oplyse om de pågældende bygninger ligner og er af samme karakter som det omhandlede byggesæt i sagen.

Skønsmanden bedes i den forbindelse tillige redegøre for de pågældende bygningers

- 1) afstand til den ansøgte placering,
- 2) afstand til anden bebyggelse, og
- 3) omgivelsernes karakter i øvrigt.

SVAR PÅ SPØRGSMÅL 2:

2.1

Der er på strækningen spredt bebyggelse, der er overvejende tale om fritliggende gårde samt klynger med flere huse samlet og mindre landsbyer der er placeret i større eller mindre afstand fra kysten.

2.2

Det ønskede skitseprojekt for bygningssæt består af et hovedhus der ønskes lagt parallelt med fjorden samt to vinkelrette længer til drift mm.

Det er tale om et boligareal på 392 m² samt kælder, samt 400 m² fordelt i de to længer.

Bygningen er i 2 etager over terræn – stue og udnyttet tagetage med kar-
napper.

Bygningerne er hvide med sortglaseret tegl.

Det blev ved gennemgang af skønstemaerne, belyst hvilke bygningerne at
spørgsmålet skulle belyses ud fra. (...)

Derfor beskrives der specifik disse 5 adresser, herunder en adresse der
geografisk er placeret ved Tybrind Vig. Ved besigtigelse på stedet samt ved
gennemgang af kortmateriale fra området.

Der er som kilde anvendt information der er offentligt tilgængeligt, herun-
der kortmateriale fra kortarealinfo, dingeo.dk, det digitale byggesagsarkiv
for Middelfart Kommune, skårfoto samt ois.dk.

I det nedstående gennemgås de 5 bygningssæt.

- Vejnavn 4 152, 5500 Middelfart

Der kan erkendes en bygning på grunden på kortet fra perioden 1870-1899
– selve hovedhuset er dog opført omkring 2013 på et sted der ikke tidligere
har været bebygget.

Det vurderes at der er tale om en kombination af bolig og erhverv.
Samlet boligareal 376 m²/Samlet erhvervsareal 1884 m²

Det er tale om en 3-længet gård med hovedhuset placeret mod fjorden og
to længer der ligger vinkelret på omkring en gårdsplads, som er lukket
med en mur og port. Det er hvide bygninger med et sort glaseret mansard-
tegltag.

Bygningen er i 2 etager over terræn – stue og udnyttet tagetage.
Det ønskede bygningssæt er i udtrykket meget ens i materialiteten og dis-
ponering, boligdelens størrelse er sammenlignelig.

Tagformen og detaljeringen er dog anderledes, og sidebygningerne er læn-
gere end det i sagen omhandlet bygningssæt. Landskabet omkring byg-
ningen er åbnet, der er ingen randbeplantning men kun en yngre allé om-
kring adgangsvejen til bygningerne.

Der er omkring hovedhuset ingen beplantning, mens der omkring hallen,
er beplantning der formidler overgangen mellem bygningen og landskabet.

...

- Vejnavn 5 5, 5500 Middelfart

Der kan erkendes en bygning på grunden på kortet fra perioden 1870-1899.
Det er opført i 1936 og om og tilbygget med det nuværende hovedhus, som

er opført omkring 1998/1999, hvor der har været givet tilladelse til at nedrive det eksisterende hovedhus og opføre et sommerhus som dog ikke måtte opføres større end det allerede eksisterende.

Der er tale om en bolig/sommerhus.

Det vurderes at der er tale om et samlet boligareal 215 m² samt øvrige bygninger med et samlet areal på 554 m².

Det er tale om en 3-længet gård med hovedhuset mod fjorden og to længer der ligger omkring en gårdsplads. Husene er hvide med et sort glaseret saddeltag i tegl på hovedhuset og bølgetag på de sekundære bygninger.

Bygningen er i 2 etager over terræn – stue og udnyttet tagetage

Det ønskede bygningssæt er i udtrykket meget ens i materiale og men ikke i disponeringen på grunden samt boligens størrelse.

Der er omkring bygningerne en del beplantning, der formidler overgangen mellem bygningen og landskabet.

...

- Vejnavn 5 4, 5500 Middelfart

Der kan erkendes en bygning på grunden på kortet fra perioden 1870-1899. Det nuværende hus er opført omkring 1897.

Det vurderes at det samlet boligareal er 157 m² mens der er andre bygninger spredt på grunden, i alt 660 m².

Det er tale om en 3-længet gård med hovedhuset mod fjorden og to længer der ligger omkring en gårdsplads samt flere sekundære bygningerne på grunden. Husene er hvide med et brunligt saddeltag i cementtegl på hovedhuset og bølgetag på de sekundære bygninger.

Bygningen er i 2 etager over terræn – stue og udnyttet tagetage

Det ønskede bygningssæt er i udtrykket ens i farveholdning på bygningen og men ikke i disponeringen på grunden og boligens størrelse.

Der er omkring bygningerne en del beplantning, der formidler overgangen mellem bygningen og landskabet.

...

- Vejnavn 6 8, 5500 Middelfart

Der kan erkendes en bygning på grunden på kortet fra perioden 1901-1971. Det nuværende hus er opført omkring 2020.

Der er tale om en kombination af bolig og erhverv.

Det vurderes at det samlede boligareal er 190 m² - andre bygninger 208,5 m² - dette det er der ansøgt om, men BBR-oplysningerne er ikke opdateret.

Det er tale om en 3-længet gård med hovedhuset mod fjorden og to længer der ligger forskudt omkring en gårdsplads. Hovedhuset er hvide med et rødt saddeltag i tegl på alle husene. De sekundære bygninger er sorte og svensk rødt.

Bygningen er i 2 etager over terræn – stue og udnyttet tagetage

Det ønskede bygningssæt er i udtrykket for hovedhuset ens i materialitet men afviger for de sekundære bygninger, men ikke i disponeringen på grunde.

Der er omkring bygningerne en del beplantning, der formidler overgangen mellem bygningen og landskabet.

...

- Vejnavn 7 3, 5580 Nørre Aaby

Der kan erkendes en bygning på grunden på kortet fra perioden 1953-1976. Det nuværende hus er opført omkring 1991.

Der er tale om en kombination af bolig og erhverv.

Det vurderes at det samlede boligareal er 360 m² mens der er andre bygninger med et samlet areal på 788 m².

Det er tale om en et hovedhuset mod fjorden og to længer der ligger parallelt med dette samt en mindre bygning omkring en gårdsplads. Hovedhuset er hvidt med et saddeltag der vurderes til at være i kobber eller zink, samt med to tårne på huset og i tegl på alle husene. De sekundære bygninger er hvide med gråligt bølgetag.

Bygningen er i 3 etager over terræn – stue, 1.sal og udnyttet tagetage

Det ønskede bygningssæt er i udtrykket for bygningerne ens i facade materialitet, men ellers er byggeriet afvigende i disponering og skala. Det arkitektoniske udtryk er tillige afvigende. Boligdelen er dog i antal kvadratmeter sammenlignelig.

Der er omkring bygningerne en del beplantning, der formidler overgangen mellem bygningen og landskabet.

...

Vurdering er at bygningerne i større eller mindre omfang, ligner de bygninger der er sammenlignes med. Det der er mest afvigende, er detaljeringen af tagformen som i det ønsket byggesæt, hvor gavlene på hovedhuset ønskes muret med takket gavlkanter, som ellers mest kendes fra kirker og herregårde.

Havestuen der skydes frem ses også på Vejnavn 4 152 og på Vejnavn 5 5.

Såfremt beplantningen etableres som der redegøres for i bilag 34, vil gården ad åre, når beplantningen er etableres, til- og indpasses bedre i landskabet. Der er desuden et læhegn der kan være med til at understøtte bygningssættet på det ønskede sted.

2.2.

- 1) Se bilag B side 3-7
- 2) Se bilag B side 3-7
- 3) Se beskrivelser under 2.2

SPØRGSMÅL 3:

- 3.1 Skønsmanden anmodes om, at vurdere i hvilket omfang det er muligt, at placere det omhandlende byggesæt andetsteds?

Ved besvarelse af spørgsmål 3.1 anmodes skønsmanden om, at oplyse hvilken indflydelse det større anlægsprojekt, Baltic Pipe, som er nedgravet på A s jord, vil få på muligheden for en alternativ placering af byggesættet, ligesom skønsmanden bedes inddrage muligheden for rationel drift af kødkvæg som afgræsser kommunens arealer i sin besvarelse.

SVAR PÅ SPØRGSMÅL 3:

3.1

Det vurderes at det omhandlede byggesæt – ikke kan placeres andetsteds på den angivet matrikel Æ Gamborg By, Gamborg, i det afstanden til andet bebyggelse og den infrastruktur der er i området – ikke muliggøre en logisk rationel placering i forhold til naboer i det område.

3.2

Det blev på besigtigelsen på stedet, oplyst at der ikke bliver svaret på del 2 af spørgsmålet, i det at vurderinger omkring rationel drift af kødkvæg falder uden for kompetencerne for en landskabsarkitekt.”

Forklaringer

A og arkitekt B har afgivet supplerende forklaring. Endvidere har E afgivet forklaring.

A har forklaret bl.a., at han sammen med arkitekten og landinspektøren drøftede placeringen af bygningssættet. I den forbindelse var de opmærksomme på, at bygningssættet ville komme til at blive placeret på den rigtige side af strandbeskyttelseslinjen. De havde set andre bygninger, der var

kedelige at se på, og de bestemte sig for, at det i sagen omhandlede bygnings-sæt skulle bygges som et traditionelt landbrug. Det er ikke korrekt, som han er refereret for at have forklaret for byretten, at kommunen havde besigtiget stedet to gange. Første gang, at stedet blev besigtiget, var i forbindelse med syn og skønnet.

Den alternative placering af bygningssettet, som Planklagenævnet har foreslået, er ikke en mulighed. Det skyldes hensynet til dyredriften. Hertil kommer, at Baltic Pipe og kabelstationen udgør et problem. Han har fra ansatte i Energinet hørt rygter om, at der på nordsiden skal anlægges en ny ledning. Generations-skiftet afventer denne sags afgørelse.

B har forklaret bl.a., at han inden beslutningen om, hvor bygningssettet skulle placeres, kendte reglerne om placering af bygninger. Ved beslutningen om placeringen havde han planloven i baghovedet, ligesom der ved placeringen blev taget hensyn til samspillet med naturen. Han kender det omhandlede område ganske godt. Han mener ikke, at bygningssettet vil være for stort og prangende, når også henses til de andre gårde, der er placeret i området. Stuehuset har en maksimal højde på 8,5 meter. Driftsbygningerne er en lille smule lavere.

Det var ret oplagt, hvor bygningssettet af hensyn til driftsmæssige fordele skulle placeres. Det ville være en skam at rykke bygningssettet et andet sted hen. Han ved i øvrigt ikke, om det vil kunne lade sig gøre.

E har forklaret bl.a., at hun har en faglig baggrund som landskabsarkitekt, hvilket hun har været i 20 år. Forud for gennemførelsen af syn og skønnet kørte hun ikke rundt i området, men det gjorde hun efterfølgende. Området er et lettere kuperet landskab. Der er bl.a. fritliggende gårde og to landsbyer.

Det ansøgte bygningsset er moderne og ligner et typisk landbrugsbygningssæt, dog bortset fra taget på stuehuset, der minder om et kirketag. Hvis stuehuset fik en anden gavlf, ville det falde bedre ind.

Det ansøgte bygningsset er – når henses til materialet, facaden, det sort glaserede tag samt størrelsen på stuehuset – nærmest identisk med bygningssettet på Vejnavn 4 152, 5500 Middelfart. Det drejer sig om materialet, facaden, det sort glaserede tag samt størrelsen på stuehuset. Sidebygningerne på bygningssettet på Vejnavn 4 152 er dog længere. Afstanden til fjorden er sammenlignelig.

Det ansøgte bygningsæt minder også en del om bygningsættet på Vejnavn 5 5, 5500 Middelfart. Stuehuset på Vejnavn 5 5 er dog med sort glaseret saddeltag.

Bygningsættet på Vejnavn 7 3, 5580 Nørre Aaby er meget større og er ganske afvigende i forhold til de andre bygningsæt, der er sammenlignet med. Det ligger også i en anden kommune. Det eksisterende hus på Vejnavn 7 3 er opført i 1990'erne. Der er nok tale om en nybygning. Hvis der ses på de historiske kort, kan det konstateres, at der tidligere lå en meget mindre gård. Huset på Vejnavn 7 skal ses i lyset af, at der ligger i en anden kommune, og at lovgivningen i 1990'erne var anderledes. Vejnavn 7 3 ligger 8.200 meter fra det ansøgte bygningsæt.

De fire øvrige bygningsæt, der foruden Vejnavn 7 3 er sammenlignet med, er overvejende opført på eksisterende fundamenter. Det kan konstateres ved at se på de historiske kort. F.eks. kan det vedrørende Vejnavn 4 152, 5500 Middelfart, fra målbordsblade fra perioden 1870-1899 ses, at bygningsættet er opført i tilknytning til en eksisterende bygning. Hvis der ses på målbordsblade fra perioden 1870-1899 vedrørende Vejnavn 5 4 og 5, 5500 Middelfart, kan man se, at de daværende og nuværende bygninger er nærmest identiske i størrelsesmæssig henseende.

Hun er enig i, at det omhandlede bygningsæt vil være synligt fra alle vinkler. Om bygningsættet er meget synligt, vil dog afhænge af, hvor man står placeret. I øvrigt vil synligheden af bygningsættet fra Svinø være markant mindre om sommeren, fordi der vil være blade på de træer, der fremgår af et foto fra Svinø. De andre bygningsæt, der er sammenlignet med, er også synlige fra alle vinkler.

Hun har i sin skønserklæring i besvarelsen af spørgsmål 3 anført, at det er vurderingen, at "det omhandlede byggesæt – ikke kan placeres andetsteds på den angivne matrikel Æ Gamborg By, Gamborg, idet afstanden til andet bebyggelse og den infrastruktur der er i området – ikke muliggøre en logisk rationel placering i forhold til naboer i det område". Det skyldes, at kravet om 50 meter til nærmeste naboer, der er kravet efter reglerne på området, når der er dyrehold, ikke vil kunne overholdes, hvis bygningsættet placeres nord for Baltic Pipe. Dette skal også ses i lyset af, at bygningsættet bør placeres op til en vej. Afstandskravet vil i øvrigt ikke kunne overholdes på grund af Baltic Pipe og arealrestriktioner. Hertil kommer, at en placering på matrikel Æ vil være forbundet med lugtgener for naboerne. Derimod har hun med besvarelsen af spørgsmål 3, herunder med udtrykket "ikke ... logisk rationel placering", ikke sigtet til, at placeringen på matrikel Æ vil forringe naboernes udsigtsforhold.

Retsgrundlaget

Af de for sagen relevante bestemmelser i planloven fremgår følgende:

”Kapitel 7. Zoneinddelingen og landzoneadministrationen

...

§ 35. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer.

...

§ 36. Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til:

...

- 3) Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2.

...

Stk. 2. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger som omhandlet i stk. 1, nr. 3 og 14, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

...

§ 58. Til Planklagenævnet kan påklages:

- 1) Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog § 4 a, stk. 4, og § 5, stk. 4.
- 2) ...
- 3) Kommunalbestyrelsens afgørelser om andre forhold, der er omfattet af denne lov og regler udstedt i medfør af loven, for så vidt angår retlige spørgsmål.”

Landzonebestemmelserne i planloven, herunder de netop citerede bestemmelser, blev indført ved lov nr. 388 af 6. juni 1991. De omhandlede bestemmelser fik i den forbindelse følgende affattelse:

”Kapitel 7 Zoneinddelingen og landzoneadministrationen

...

§ 35. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra landzonemyndigheden foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 36-38.

...

§ 36. Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til:

...

- 3) Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2.

...

Stk. 2. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger som omhandlet i stk. 1, nr. 3, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer."

Af det lovforslag, der lå til grund for lov nr. 388 af 6. juni 1991, fremgår bl.a. følgende af de almindelige og specielle bemærkninger, jf. lovforslag nr. L 76 af 23. januar 1991:

"Landzonebestemmelserne

Landzonebestemmelserne afløser by- og landzonenloven. Bestemmelserne skal fortsat sikre hovedformålet, som er at forhindre ukontrolleret bebyggelse i det åbne land, således at egentlig byudvikling sker der, hvor planlægningen åbner mulighed derfor.

...

Kapitel 7 Zoneinddelingen og landzoneadministrationen

Bestemmelserne om zoneinddeling og landzonetilladelser svarer til gældende ret, bortset fra bonusordningen ved lokalplaner og fredning. Hovedformålet med bestemmelserne er som hidtil at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed herfor.

Det fremgår endvidere af formålsbestemmelsen, at landzonebestemmelserne, også som hidtil, skal administreres på baggrund af planlægningen, og at der herved særligt skal sikres en samfundsøkonomisk og landskabelig tilfredsstillende udvikling. Dette betyder, at såvel landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn som andre samfundsmæssige interesser, f.eks. økonomiske og trafikale hensyn fortsat skal varetages ved vurderingen af ansøgninger om bebyggelse m.v. i landzone. Endelig følger det af §§ 9 og 12, at de kommunale myndigheder i samme grad som hidtil skal virke for regionplanens og kommuneplanens gennemførelse bl.a. ved administrationen af landzonebestemmelserne.

...

Til § 36

...

Stk. 2 svarer til by- og landzonenlovens § 7, stk. 2. Dog er bestemmelsen udvidet til alle bygninger, der opføres uden tilknytning til en ejendoms hidtidige bebyggelsesarealer. Bestemmelsen sikrer, at f.eks. landskabelige og trafikale hensyn kan indgå i vurderingen af byggeriets placering og udformning. Bestemmelsen giver ikke mulighed for generelt at nægte tilladelse til opførelse af erhvervsmæssigt nødvendige bygninger på en landbrugsejendom m.v., jf. bemærkningerne til stk. 1, nr. 4."

By- og landzonenlovens § 7, stk. 2, som de citerede forarbejder til planlovens § 36, stk. 2, fra 1991 henviser til, blev indført ved lov nr. 288 af 26. juni 1975 og havde følgende ordlyd:

"Stk. 2. Der kræves dog tilladelse efter § 9 for så vidt angår beliggenheden og udformningen af beboelsesbygninger for landbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhvervet, medmindre bygningerne opføres i tilknytning til hidtidige bebyggelsesarealer."

I det pågældende lovforslags bemærkninger til by- og landzonelovens § 7, stk. 2, jf. lovforslag nr. L 141 af 13. marts 1975, anføres bl.a.:

"Ændringen er en konsekvens af det fremsatte selvstændige forslag til lov om ændring af lov om naturfredning, hvorefter bestemmelsen foreslås overført til by- og landzoneloven.

Den foreslåede bestemmelse er uændret i forhold til den gældende bestemmelse i naturfredningslovens § 43, stk. 4, med den ene forskel, at administrationen overføres fra fredningsplanudvalgene til zonelovsmyndigheden, d.v.s. amtsrådene henholdsvis hovedstadsrådet. Det er ikke herved tilsigtet, at der skal ske nogen ændring i de hensyn, der hidtil er varetaget ved administrationen af bestemmelsen. Den foreslåede overførsel af bestemmelsen til by- og landzoneloven beror alene på, at administrationen af bestemmelsen mere naturligt henhører under de myndigheder, der i øvrigt administrerer reglerne om bebyggelse i det åbne land."

Naturfredningslovens § 43, stk. 4, som de citerede forarbejder henviser til, fik følgende affattelse ved lov nr. 284 af 7. juni 1972:

"Stk. 4. Beboelsesbygninger for landbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhvervet må kun opføres med fredningsplanudvalgets godkendelse af bygningers beliggenhed og udformning, medmindre bygningerne opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer."

I det lovforslag, der lå til grund for den nævnte lov, jf. lovforslag nr. L 179 af 8. marts 1972, anføres følgende i bemærkningerne til § 43, stk. 4:

"d. Med den stadig stigende tendens til at anvende landbrug som lysteje-domme har der rejst sig problemer omkring opførelsen af beboelsesbygninger på landbrugsejendomme, idet hidtidige bygninger opgives eller fjernes til fordel for beboelsesbygninger, der opføres på særligt markante steder i landskabet. Der er derfor opstået behov for et indseende med beboelsesbygningernes placering og udformning i det omfang, placeringen ikke finder sted, hvor den hidtidige bebyggelse har ligget. Med formuleringen "på samme sted" har man villet angive, at en ny beboelsesbygning uden tilladelse vil kunne opføres, hvis den stort set får samme beliggenhed som de bygninger, den skal afløse."

Forslaget til naturfredningslovens § 43, stk. 4, blev under lovforslagets behandling i Folketinget ændret. I en betænkning af 18. maj 1972, der blev afgivet af et udvalg bestående af 17 medlemmer, anføres bl.a.:

”§ 43, stk. 4, er ændret redaktionelt. Endvidere er ordlyden af undtagelsesbestemmelsen ændret til at omfatte bygninger, der opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Herved har man ønsket at præcisere, at en opførelse eller genopførelse af beboelsesbygninger ikke er bundet til at skulle finde sted på tomten for de senest anvendte beboelsesbygninger, men at der er et spillerum, som blot fordrer, at bebyggelsen opføres i en vis forbindelse med den øvrige bebyggelse, f. eks. på ejendommens haveareal.

Bestemmelsen tilsigter at give et indseende med bygningernes placering og udformning for at sikre, at disse ikke kommer til at virke dominerende i landskabet, f. eks. beboelsesbygninger, der opføres isoleret fra gårdens øvrige bygninger og på markante steder i landskabet.”

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

A har yderligere i sit påstandsdokument af 25. august 2022 anført navnlig følgende:

”...

2.2.2. Begrundelsen i Planklagenævnets afgørelse er fuld af fejlagtige oplysninger

Det gøres gældende, at syns- og skønsrapporten dokumenterer, at afgørelse af 3. oktober 2019 (sagsnummer 18/08658) er ugyldig og ulovlig, idet afgørelsens begrundelse er fuld af forkerte oplysninger.

I punkt 3.7.3 i afgørelse af 3. oktober 2019 (sagsnummer 18/08658) står anført nedenstående vedrørende baggrunden for afslaget på tilladelse til at opføre den nye gård på den ønskede placering:

”Under hensyn til de overordnede landskabelige interesser i område er det Planklagenævnets vurdering, at opførelse af et nyt bygningssæt med den ansøgte placering tæt ved Gamborg Fjord, hvor der ikke i forvejen findes anden bebyggelse, vil påvirke landskabet negativt, og at bebyggelsen vil virke dominerende fra kysten. Nævnet lægger herunder vægt på de terrænmæssige forhold i området, og at det ansøgte placeres på den højeste mulige placering, hvorved byggeriet vil blive meget synligt fra alle sider.

Planklagenævnet vurderer, at det vil være muligt at placere det ansøgte bygningssæt på en mindre landskabeligt dominerende placering.”

Nedenfor under punkt 2.2.2.1 – 2.2.2.3 vil de enkelte oplysninger i begrundelsen blive kommenteret.

2.2.2.1 *"hvor der ikke i forvejen findes anden bebyggelse, vil påvirke landskabet negativt, og at bebyggelsen vil virke dominerende fra kysten."*

Det gøres gældende, at det ikke er korrekt, at der *ikke* i forvejen findes anden bebyggelse, ligesom det gøres gældende, at den ansøgte gård ikke adskiller sig væsentligt fra de gårde/bygninger, der allerede er i området og derfor ikke vil påvirke landskabet negativt.

Spørgsmål 1.1

I spørgsmål 1.1 anmodes skønsmanden om at beskrive området, hvor den nye gård ønskes opført.

I svaret har skønsmanden anført følgende:

"Området består af et lettere kuperet landskab, der overvejende anvendes til dyrkning, med fritliggende gårde, huse i mindre klynger og sommerhuse, samt de to landsbyer Svenstrup og Gamborg.

Ser man på nærområdet for det ønsket byggesæts placering, er det afgrænset af Fjorden mod Syd, af marker/bygninger mod nord, og af to erosionsdale mod øst og vest."

Skønsmanden beskriver således et område med fritliggende gårde og med nærliggende bygninger.

Spørgsmål 2.1

I spørgsmål 2.1 anmodes skønsmanden om at beskrive i hvilket omfang, der er anden bebyggelse på kyststrækningen ved Gamborg Fjord.

I svaret har skønsmanden anført følgende:

"Der er på strækningen spredt bebyggelse, der er overvejende tale om fritliggende gårde samt klynger med flere huse samlet og mindre landsbyer der er placeret i større eller mindre afstand fra kysten."

Skønsmanden beskriver igen området som et område også præget af bebyggelse.

Spørgsmål 2.2

I spørgsmål 2.2 anmodes skønsmanden om at sammenligne typen af den ansøgte gård med de øvrige omkringliggende gårde.

Efter en gennemgang af 5 gårde (disse gårde gennemgås enkeltvis under punkt 2.2.1) konkluderer skønsmanden samlet følgende:

"Vurdering er at bygningerne i større eller mindre omfang, ligner de bygninger der er sammenlignes med. Det der er mest afvigende, er detaljeringen af tagformen som i det ønsket byggesæt, hvor gavlene på hovedhuset ønskes muret med takket gavkanter, som ellers mest kendes fra kirker og herregårde"

Skønsmanden fastslår således, at den ansøgte gård ligner de gårde, der ellers er i området.

Med baggrund i de under punkt 2.2.2.1 nævnte fejl gøres det gældende, at afgørelse af 3. oktober 2019 er ugyldig og ulovlig.

2.2.2.2 " at det ansøgte placeres på den højeste mulige placering."

Det gøres gældende, at det ikke er korrekt, at den ansøgte placering er på områdets højeste punkt.

Spørgsmål 1.2

I spørgsmål 1.2 bliver skønsmanden anmodet om at svare på, hvorvidt den ansøgte placering er på områdets højeste punkt.

Dertil svarer skønsmanden følgende:

"Bygningssættet forslås placeret på højdekurverne 17-17,5. Dette er uden bygningssættet ikke det højeste punkt i område, det højeste punkt er 18,5 meter."

Det betyder, at en del af Planklagenævnets begrundelse igen er faktisk forkert og derfor er afgørelse af 3. oktober 2019 ugyldig og ulovlig.

2.2.2.3 "at det vil være muligt at placere det ansøgte bygningssæt på en mindre landskabeligt dominerende placering."

Det gøres gældende, at det ikke er muligt at placere gården et andet sted på ejendommen.

Spørgsmål 3.1

I spørgsmål 3.1 bliver skønsmanden anmodet om at vurdere, i hvilket omfang det er muligt at placere gården et andet sted.

Dertil svarer skønsmanden følgende:

”Det vurderes at det omhandlede byggesæt – ikke kan placeres andetsteds på den angivne matrikel Æ Gamborg By, Gamborg, i det afstanden til andet bebyggelse og den infrastruktur der er i området – ikke muliggøre en logisk rationel placering i forhold til naboer i det område.”

Der er altså ikke muligt med en anden placering.

Eftersom appellanten har krav på at opføre en passende beboelsesbygning på ejendommen, er afgørelsen af 3. oktober 2019 ugyldig og ulovlig.”

Planklagenævnet har yderligere i sit påstandsdokument af 1. september 2022 anført navnlig følgende:

” ...

3.1.1 Overordnede anbringender

...

Der er ikke under sagens behandling ved landsretten, herunder i skønserklæringen af 17. marts 2022, fremkommet væsentlige nye oplysninger af betydning for sagen, som kan føre til, at Planklagenævnets afgørelse skal tilsidesættes som ugyldig. Det er overordnet Planklagenævnets opfattelse, at de vurderinger og konklusioner, som fremgår af skønserklæringen, er uden betydning for gyldigheden af nævnets afgørelse. Skønsmandens erklæring godtgør ikke, at nævnets afgørelse er behæftet med fejl eller mangler, som kan føre til ugyldighed, jf. yderligere om skønsmandens konklusioner nedenfor.

Landsretten bør derfor stadfæste Retten i Odenses dom af 9. april 2021 og derved frifinde Planklagenævnet for appellants påstande.

...

3.1.3 Anbringender vedrørende Planklagenævnets vurdering

....

3.1.3.1 Planklagenævnets skønsmæssige afvejning

Det gøres gældende, at Planklagenævnet med rette har lagt til grund, at det nye bygningsæt vil komme til at påvirke landskabet negativt, og at bebyggelsen vil virke dominerende fra kysten. På grund af de terrænmæssige forhold i området kommer bygningsættet til at fremstå fremtrædende i landskabet og vil blive meget synligt fra alle sider (...).

Planklagenævnet har i den indbragte afgørelse anført dels, at *”terrænet falder til alle sider fra ca. kote 17-18 på det sted, hvor bebyggelsen ønskes opført”* (...), dels at bygningsættet ønskes opført *”på den højeste mulige placering, hvorved byggeriet vil blive meget synligt fra alle sider”* (...). Skønsmanden har vurderet,

at den ansøgte placering er i kote 17-17,5 m, og at det højeste punkt er kote 18,5 m (...).

Det gøres med henvisning til bilag 3 (...) og bilag L (...) gældende, at Planklagenævnet ved vurderingen af sagen har været bekendt med topografien i området, herunder det lokale højdepunkt på 18,5 m, og – som udtrykkeligt anført i afgørelsen – at terrænet falder til alle sider fra ca. kote 17-18 på det sted, hvor bygningssettet ønskes opført. Det har ikke været afgørende for nævnets vurdering, om koten for den ansøgte placering af bygningssettet er 17,5 m eller 18,5 m. Det har derimod været afgørende, at den ansøgte placering sammenholdt med den kystnære placering og de topografiske forhold i området vil resultere i, at bygningssettet placeres meget højt i terrænet og derfor vil være meget synligt og fremstå dominerende i et sårbart landskab.

Det i skønserklæringen anførte om områdets højeste punkt godtgør dermed ikke, at nævnets afgørelse er behæftet med fejl eller mangler, som kan føre til ugyldighed.

Det bemærkes desuden, at Planklagenævnet under behandlingen af sagen har været opmærksom på, at der ligger anden bebyggelse i det område, hvor appellanten ønsker bygningssettet opført. Det fremgår således af sagsfremstillingen i nævnets afgørelse (...) bl.a., at "[d]en ansøgte bebyggelse ønskes placeret på matr.nr. Z ca. 140 m syd for den eksisterende bebyggelse", og at "[d]et øvrige område nord for den eksisterende bebyggelse fremstår med sporadisk bebyggelse i form af mindre gårde" (understreget her).

Skønsmandens afstandsangivelse, jf. bilag B til skønserklæringen (...), viser, at der ikke ligger bebyggelse tættere på den ansøgte placering end den bebyggelse, som allerede er omtalt i nævnets afgørelse. Bilag B til skønserklæringen illustrerer herudover, at anden bebyggelse i området ligger langt fra den ansøgte placering (1210 m - 1950 m) med bl.a. veje og fjorden imellem.

Der er dermed intet modsætningsforhold imellem det af Planklagenævnet og skønsmanden anførte om de faktiske forhold i området.

3.1.3.2 Mulighed for en alternativ placering af bygningssettet

Det gøres gældende, at Planklagenævnet med rette har fundet, at det vil være muligt at placere bygningssettet på en mindre dominerende placering på ejendommen uden derved at komme i konflikt med bindinger på ejendommen, arealreservationer eller anden lovgivning.

Det bemærkes hertil, at appellanten synspunkter vedrørende både arealreservationen for gasledning samt afstanden til nabobebyggelse er indgået i Planklagenævnets vurdering af sagen, men ikke har ført til en anden vur-

dering. Der henvises til nævnets høringsbrev af 28. juni 2019 (...) og appellan-
tantens rådgivers bemærkninger i hørings svar af 11. juli 2019 (...).

Planklagenævnet har, jf. afsnit 3.7.3 i nævnets afgørelse (...), inddraget føl-
gende momenter i vurderingen af muligheden for en alternativ placering af
bygningssættet:

- At en nordlig placering vil kunne ske uden for arealet ved gasled-
ningen og det tinglyste kabel,
- at afstandskrav til nabobebyggelse i forhold til erhvervsmæssigt dy-
rehold vil kunne overholdes,
- at en sådan placering ikke kan antages at medføre urimelige nabo-
gener i form af fluer,
- at kvæghuset kan placeres i en passende afstand fra ammoniakføl-
som natur,
- at bygningssættet kan placeres uden for grænsen til kategori 3-natur,
- at trafikken ved en alternativ placering ikke kan antages at overstige
det, som er forventeligt på landet, og
- at det vil være muligt at transportere dyreholdet, når det skal over-
vintre eller kælle.

Planklagenævnet har således foretaget en konkret og begrundet vurdering
af, om der findes alternative placeringsmuligheder for det ansøgte byg-
ningssæt. Nævnet har vurderet, at det er muligt at placere bygningssættet
andetsteds, uden at nabohensyn, arealreservationer, øvrige bindinger, in-
frastruktur mv. vil tale afgørende imod en sådan alternativ placering.

At skønsmanden i besvarelsen af spørgsmål 3.1 (...) har anført, at *"det om-
handlede byggesæt – ikke kan placeres andetsteds på den angivne matrikel Æ
Gamborg By, Gamborg, i det afstanden til andet bebyggelse og den infrastruktur
der er i området – ikke muliggøre en logisk rationel placering i forhold til naboer i
det område"*, kan ikke føre til, at nævnets vurdering skal tilsidesættes som
ugyldig.

For det første kan det ikke udledes af skønsmandens svar, hvilke forhold
eller kriterier i forhold til afstand til anden bebyggelse og infrastruktur,
som skønsmanden har lagt til grund for sin vurdering.

For det andet er det ikke afgørende, hvorvidt en alternativ placering i plan-
lovens forstand er *"logisk rationel"*, men derimod om der findes en alterna-
tiv placering uden, at andre relevante hensyn taler afgørende imod en al-
ternativ placering.

For det tredje har skønsmanden vurderet, at en alternativ placering ikke er
logisk rationel *"i forhold til naboer"*. Hertil bemærkes, at hensynet til, at na-
boer ikke påføres urimelige gener, kan inddrages ved administrationen af
landzonebestemmelserne, jf. bl.a. NKO nr. 266, februar 2003 og den kom-
menterede planlov, hvoraf følgende fremgår (understreget her):

"Nabohensyn i øvrigt ud over støj, lugt og trafikforhold kan også indgå i landzoneadministrationen. [...]. Endvidere kan særlige visuelle gener for naboer tillægges betydning.

[...]

For at nabohensynet alene kan begrunde afslag på landzonetilladelse, må det normalt forudsættes, at der er tale om særlige eller væsentlige gener, [...]."

Som det fremgår, skal der være tale om særlige eller væsentlige gener, hvis nabohensyn alene skal kunne begrunde et afslag på landzonetilladelse. Eventuelle nabohensyn indgår som de øvrige hensyn, der skal varetages i landzonesager, i en samlet konkret afvejning i den enkelte sag. Opførelse af et bygningssæt af den ansøgte størrelse kan ikke antages at udgøre særlige (visuelle) gener for naboer, og dette hensyn taler derfor ikke afgørende imod en alternativ placering i en landzonesag, hvor det navnlig er de landskabelige værdier, der skal beskyttes.

Det bemærkes desuden, at Planklagenævnet i den indbragte afgørelse alene har taget stilling til, at det vil være muligt at placere bygningssættet på en mindre dominerende placering på ejendommen. Nævnet har ikke derved taget stilling til, hvor på ejendommen bygningssættet konkret kan placeres. Der henvises til det i nævnets afgørelse anførte om, at appellanten må ansøge kommunen om en anden placering, hvis appellanten fortsat ønsker at gennemføre projektet. Nævnet har således ikke "anvist" en anden konkret placering, sådan som appellanten anfører.

Planklagenævnet gør endvidere gældende, at appellantens eventuelle ansøgning om andre muligheder for opførelse af bygningssættet på ejendommen ikke har betydning for gyldigheden af Planklagenævnets afgørelse af 3. oktober 2019, da denne afgørelse alene angår den oprindeligt ansøgte placering. Hvis appellanten ønsker at opføre bygningssættet anderledes og/eller andetsteds end oprindeligt ansøgt, må appellanten indgive en fornyet ansøgning herom til Middelfart Kommune.

3.1.3.3 Opsummering

På den ovennævnte baggrund gøres det sammenfattende gældende, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Planklagenævnets skønsmæssige afvejning af hensynet til appellantens interesse i at opføre bygningssættet på den ansøgte placering over for de hensyn, som skal varetages ved administrationen af landzonereglerne. Som anført ovenfor er appellanten ikke afskåret fra at opføre et nyt bygningssæt på ejendommen. Planklagenævnets afgørelse betyder alene, at bygningssættet ikke kan opføres på den ansøgte placering.

3.1.4.1 Planklagenævnets principale synspunkt om, at nævnet ikke er rette indstævnte

...

Det gøres gældende, at domstolenes prøvelse af Planklagenævnets afgørelse af 3. oktober 2019 ikke kan udstrækkes til at omfatte prøvelse af forhold, som ikke var omfattet af klagesagen i nævnet.

...

Planklagenævnet henviser til støtte for ovenstående synspunkt navnlig til følgende domme:

UfR 2008, side 2793 H, hvor Østre Landsret i præmisserne udtalte, at det daværende Naturklagenævn i en sag vedrørende dispensation fra en lokalplan efter planlovens § 19, stk. 1, ikke var rette sagsøgte for så vidt angik spørgsmålet om, hvorvidt der burde have været foretaget partshøring, da dette spørgsmål ikke var blevet gjort gældende for nævnet. Nævnet blev allerede af den grund frifundet for den pågældende påstand.

UfR 2007, side 117 Ø, som omhandlede en kommunes afslag på lovliggørende dispensation i strid med tinglyst deklARATION, jf. planlovens § 43, hvor landsretten for så vidt angik sagsøgernes synspunkt om, at kommunen havde udvist passivitet, udtalte følgende: *"Naturklagenævnet har ikke taget stilling til, om Københavns Kommune har udvist passivitet, og for så vidt angår dette spørgsmål er kommunen ret sagvolder."*

Vestre Landsrets dom af 19. august 2022 i sag BS-29228/2021-VLR, som omhandlede Planklagenævnets opretholdelse af et afslag på ansøgning om tilladelse til etablering af et kolonihaveområde. I den efterfølgende retssag gjorde sagsøgeren (som noget nyt) gældende, at kommunen havde udvist kvalificeret forsinkelse og burde have behandlet sagen efter den tidligere gældende kommuneplan. Landsretten udtalte, at *"[d]a disse synspunkter ikke har været gjort gældende over for Planklagenævnet, kan landsretten ikke tage stilling til synspunkterne i en sag anlagt mod Planklagenævnet."*

...

3.1.4.2 *Planklagenævnets subsidære synspunkt om, at anbringendet om forskelsbehandling ikke kan føre til ugyldighed*

...

Dertil kommer i øvrigt, at appellanten hverken har dokumenteret eller sandsynliggjort, at der er tale om sammenlignelige sager. Skønsmandens beskrivelser af de øvrige ejendomme illustrerer derimod, at bygningernes oprindelse i forhold til tilladelsesgrundlag m.v. er vidt forskellig."

Landsrettens begrundelse og resultat

Sagens hovedspørgsmål

Det følger af planlovens 35, stk. 1, at der i landzoner ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen må bl.a. opføres ny bebyggelse, men at en landzonetilladelse ikke er påkrævet, hvis der er tale om byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for en ejendoms drift som landbrugsejendom, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3

Efter planlovens § 36, stk. 2, kræves imidlertid landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bl.a. byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs-ejendom, hvis byggeriet opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

De anførte bestemmelser i planloven indebærer, at der for så vidt angår byggeri omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, ikke er spørgsmål om, hvorvidt der skal meddeles landzonetilladelse til selve opførelsen af byggeriet, men med hensyn til byggeriets beliggenhed og udformning, hvis byggeriet opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

Hovedspørgsmålet i den foreliggende sag er, om der er grundlag for at tilside-sætte den del af Planklagenævnets afgørelse af 3. oktober 2019, der angår det omhandlede bygnings-sæts beliggenhed (placering) på appellantens ejendom på Vejnavn 1 8, 5500 Middelfart. Ved denne afgørelse ændrede Planklagenævnet Middelfart Kommunes afgørelse af 17. september 2018, der – med henvisning til en godkendelse under et møde den 11. september 2018 i kommunens tekniske udvalg – havde meddelt appellantens landzonetilladelse til bl.a. opførelse af et nyt bygnings-sæt på en bestemt placering på på Vejnavn 1 8, hvilket i øvrigt stod i modsætning til forvaltningens indstilling til udvalget, idet forvaltningen med henvisning til landskabelige hensyn havde indstillet, at appellantens blev meddelt afslag på den ansøgte placering.

Bygnings-sættets placering på det ansøgte sted

Det fremgår af sagen, at der er tale om etablering af en nyt bygnings-sæt med stuehus og driftsbygninger på en ny landbrugsejendom, hvor der ikke i forvejen er byggeri. Det er ubestridt, at det omhandlede bygnings-sæt er omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, og landsretten lægger til grund, at bygnings-sættet opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, hvorfor bygnings-sættet er omfattet af planlovens § 36, stk. 2.

Af forarbejderne til planlovens § 36, stk. 2, og de bestemmelser i den tidligere lovgivning, som denne bestemmelse har afløst, følger bl.a., at landskabelige hensyn kan indgå i vurderingen af byggeriets placering (og udformning), og at bestemmelsen havde sin baggrund i en stadig stigende tendens til at anvende landbrug som lystejeendomme, hvorved hidtidige bygninger blev opgivet eller fjernet til fordel for beboelsesbygninger, der blev opført på særligt markante steder i landskabet. Bestemmelsen har efter forarbejderne til formål at give indseende med bygningernes placering (og udformning) for at sikre, at disse ikke kommer til at virke dominerende i landskabet, f.eks. beboelsesbygninger, der opføres isoleret fra gårdens øvrige bygninger og på markante steder i landskabet.

Det fremgår af Planklagenævnets afgørelse af 3. oktober 2019, at nævnet har vurderet, at bygningssettets placering, "hvor der ikke i forvejen findes anden bebyggelse, vil påvirke landskabet negativt, og at bygningssettet vil virke dominerende fra kysten. Nævnet lægger herunder vægt på de terrænmæssige forhold i området, og at det ansøgte placeres på den højest mulige placering, hvorved byggeriet vil blive meget synligt fra alle sider".

Landsretten bemærker, at de hensyn, som Planklagenævnet har lagt vægt på i sin afgørelse – at bygningssettet på den ansøgte placering vil virke dominerende fra kysten, og at det vil påvirke landskabet negativt – ligger i kernen af de hensyn, der efter forarbejderne ligger bag planlovens § 36, stk. 2. Spørgsmålet er herefter, om nævnets afgørelse er ugyldig med henvisning til lighedsgrundsætningen, eller om nævnets skønsmæssige vurdering bør tilsidesættes.

Landsretten finder i lyset af sagens konkrete omstændigheder, at appellanten – uanset at synspunktet om lighedsgrundsætningen ikke blev gjort gældende under Planklagenævnets behandling af sagen – ikke er afskåret fra for domstolene at gøre dette anbringende gældende.

Af de grunde, som byretten har anført, og henset til, at appellanten i lyset af bl.a. skønserklæringen samt skønsmændens forklaring for landsretten ikke har dokumenteret, at de fem ejendomme, som skønsmændene har sammenlignet appellants påtænkte ejendom med, er sammenlignelige ejendomme, tiltræder landsretten, at nævnets afgørelse af denne grund ikke er ugyldig. Landsretten har herved lagt vægt på bl.a., at de fire ejendomme, der er beliggende i Middelfart Kommune, efter skønserklæringen samt skønsmændens forklaring for landsretten – i modsætning til appellants påtænkte ejendom – overvejende er opført på eksisterende fundamenter, hvorfor det ikke er påvist, at disse ejendomme er bygget i henhold til en landzonetilladelse efter planlovens § 36, stk. 2, jf. § 35, stk. 1. Hertil kommer, at der ikke foreligger oplysninger om de terrænmæssige forhold i de områder, hvor de fire ejendomme er placeret, herunder vedrørende kote, og om terrænet falder til alle sider.

De fire øvrige bygningsset, som der foruden Vejnavn 7 3 er sammenlignet med, er overvejende opført på eksisterende fundamenter. Det kan konstateres ved at se på de historiske kort. F.eks. kan det vedrørende Vejnavn 4 152, 5500 Middelfart, af målbordsblade fra perioden 1870-1899 ses, at bygningssettet er opført i tilknytning til en eksisterende bygning. Hvis der ses på målbordsblade fra perioden 1870-1899 vedrørende Vejnavn 5 4 og 5, 5500 Middelfart, kan man se, at de daværende og nuværende bygninger er nærmest identiske i størrelsesmæssig henseende.

Endvidere finder landsretten, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Planklagenævnets skønsmæssige vurdering af, at bygningssettet på den ansøgte placering vil virke dominerende fra kysten, og at placeringen vil påvirke landskabet negativt. Det gælder uanset, at nævnet i sin afgørelse har anført, at "det ansøgte placeres på den højst mulige placering", og at "der ikke i forvejen findes anden bebyggelse", når henses til navnlig, at nævnet samtidig i sin afgørelse har anført, at "Terrænet falder til alle sider fra ca. kote 17-18 på det sted, hvor bebyggelsen ønskes opført," og at "Det øvrigt område nord for den eksisterende bebyggelse fremstår med sporadisk bebyggelse i form af mindre gårde". Hertil kommer, at anden bebyggelse i området, der er sammenlignet med, ligger fra 1210 meter og længere væk fra den ansøgte placering.

Den alternative placering

Landsretten finder ikke grundlag for at tilsidesætte Planklagenævnets vurdering af, at det vil være muligt at placere bygningssettet på en mindre landskabeligt dominerende placering, herunder nord for det eksisterende bygningsset på matr.nr. Æ .

Konklusion og sagsomkostninger

Da det, som appellanten i øvrigt har anført, ikke kan begrunde en tilsidesættelse af Planklagenævnets afgørelse, stadfæster landsretten byrettens dom.

Efter sagens udfald skal A i sagsomkostninger for landsretten til Planklagenævnet betale 60.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbi-stand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb, herunder at der for landsretten er gennemført et syn og skøn.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten retter skal A inden 14 dage betale 60.000 kr. til Planklagenævnet.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.