

MRF 2022.316

Planklagenævnets afgørelse af 17. november 2022, j.nr. 22/05142

Ophævet landzonetilladelse til etablering af en tankstation og en dobbelt vaskehal, da der var tale om et visuelt markant byggeri, som medførte en væsentlig ændring af anvendelsen af ejendommen og det bestående miljø og dermed udløste lokalplanpligt efter planlovens § 13, stk. 2. Dissens.

Guldborgsund Kommune meddelte den 9. marts 2022 landzonetilladelse til etablering af en tankstation og en dobbelt vaskehal på en ubebygget landbrugsejendom på ca. 4,5 ha beliggende i landzone. Ejendommen lå uden for kommuneplanens rammer, men grænsede op til et planlagt boligområde mod øst og op til et planlagt erhvervsområde mod nord adskilt af motortrafikvejen Sakskøbingvej. Afgørelsen blev påklaget af en nabo, der anførte, at kommunen burde have udarbejdet en lokalplan for området, inden der kunne tages stilling til anlægget, jf. planlovens § 35, stk. 2, og § 13, stk. 2. Planklagenævnets flertal (9 mod 2) fandt, at det ansøgte var lokalplanpligtigt, jf. planlovens § 13, stk. 2, da der var tale om et visuelt markant byggeri på en bygningsløs landbrugsejendom, som væsentligt ville ændre anvendelsen

af ejendommen og dermed medføre en væsentlig ændring af det bestående miljø. Flertallet lagde særligt vægt på den medfølgende trafik på ejendommen på ca. 250 biler om dagen, svarende til ca. 91.000 biler om året. Det forhold, at anlægget skulle placeres lige uden for et planlagt erhvervsområde, talte ifølge flertallet endvidere for, at etablering af det ansøgte ikke burde ske gennem enkeltstående tilladelser, men gennem planlægning med inddragelse af offentligheden, da det ansøgte landskabeligt og planlægningsmæssigt ville fremstå som en udvidelse af erhvervsområdet. Da det ansøgte således udløste lokalplanpligt, kunne der ikke meddeles landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 2, hvorfor Planklagenævnet ophævede afgørelsen.

Kommentar: Planklagenævnet understreger i afgørelsen, at det i klagenævnspraksis er antaget, at lokalplanpligten i landzone gælder ud over, hvad der umiddelbart fremgår af planlovens § 13, stk. 2, hvorfor der i nogle tilfælde gives afslag på landzonetilladelse med henvisning til, at udviklingen i området ikke bør ske ved enkeltsagsbehandling, men bør vurderes i en større planlægningsmæssig sammenhæng, hvor offentligheden i området sikres medindflydelse.

Afgørelse i klagesag om Guldborgsund Kommunes landzonetilladelse til etablering af tankstation samt dobbelt vaskehal på [A1], Nykøbing F

22/05142

Guldborgsund Kommune gav den 9. marts 2022 landzonetilladelse til etablering af en tankstation samt en dobbelt vaskehal på ejendommen [A1].

En nabo har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er lokalplanpligtigt, jf. planlovens § 13, stk. 2.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området

Klagesagen vedrører etablering af en tankstation samt en dobbelt vaskehal på en ubebygget landbrugsejendom.

Den berørte ejendom ligger i landzone og er noteret som en landbrugsejendom uden beboelse på ca. 4,5 ha.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som skovrejsningsområde og et særligt værdifuldt landbrugsområde i kommuneplan 2019 for Guldborgsund Kommune. Ejendommen ligger uden for kommuneplanens rammer, men grænser op til et planlagt boligområde mod

øst, og op til et planlagt erhvervsområde mod nord adskilt af den offentlige motortrafikvej, Saksøbingvej.

Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen i en afstand af ca. 1,7 km fra kysten.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Guldborgsund Kommune gav den 9. marts 2022 landzonetilladelse til etablering af en tankstation samt en dobbelt vaskehal på ejendommen.

Kommunen lagde i afgørelsen vægt på, at det ansøgte ligger i forbindelse med bymæssig bebyggelse, i nær tilknytning til et erhvervsområde og tæt på to trafikerede veje. Kommunen vurderede, at det ansøgte kan indpasses i omgivelserne og ikke vil skille sig væsentligt ud eller påvirke oplevelsen af området negativt, da der i området i forvejen er forskellige typer af erhverv.

Kommunen vurderede endvidere, at det ansøgte ikke var lokalplanpligtigt.

Det fremgår af afgørelsen, at tankstationen på 98 m² skal indeholde en salgspads og påfyldningsplads med skærmtag og skilte, samt at der ønskes etableret to ind- og udkørsler fra [A1] og Saksøbingvej. Ansøgeren forventer, at tankstationen og vaskehallen sammenlagt får ca. 250 besøgende biler om dagen.

Kommunen har i forbindelse med indgivelsen af klagen bemærket, at en placering inden for lokalplan NYK L14 blev vurderet, men at den valgte placering bedre betjener trafikken på [A1] og Saksøbingvej.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 10. maj 2022.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets behandling af sagen

I sagens behandling har følgende medlemmer deltaget: Helle T. Anker (formand), Henrik Høegh, Ulf Kjellerup, Thomas Klyver, Jonas V. K. Nielsen, Torsten S. Pedersen, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Keld K. Sørensen, Flemming Thornæs og Jan Woollhead.

2.2. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

2.2.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til en kommunes afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzone), jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 1.[1]

Planklagenævnet kan desuden tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes øvrige afgørelser efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3. Det er et retligt spørgsmål, om det ansøgte er lokalplanpligtigt.

2.2.2. Planklagenævnets prøvelse

Planklagenævnet har foretaget en prøvelse i forhold til alle klagepunkter i sagen. De bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2.3. Om lokalplanpligt

2.3.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at kommunen burde have udarbejdet en lokalplan for området inden, at der kan tages stilling til anlægget, jf. planlovens § 35, stk. 2 og § 13, stk. 2. Klageren anfører, at der skal opføres et større bygge- eller anlægsarbejde, som ligger inden for kystnærhedszonen og i et særligt værdifuldt landbrugsområde.

2.3.2. Generelt om lokalplanpligt

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

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

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

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

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

I praksis er det desuden antaget, at der i landzone kan være lokalplanpligt ud over det, som umiddelbart fremgår af planlovens § 13, stk. 2. Der må således i nogle tilfælde gives afslag på landzonetilladelse med henvisning til, at udviklingen i området ikke bør ske ved enkeltsagsbehandling, men bør vurderes i en større planlægningsmæssig sammenhæng, og at offentligheden i området bør sikres medindflydelse.

2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Et flertal på 9 medlemmer (Helle T. Anker, Ulf Kjellerup, Thomas Klyver, Jonas V. K. Nielsen, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Keld K. Sørensen, Flemming Thornæs, Jan Woollhead) finder, at der ikke kan gives landzonetilladelse til det ansøgte, da det er lokalplanpligtigt efter planlovens § 13, stk. 2, jf. § 35, stk. 2.

Flertallet lægger herved vægt på, at der med det ansøgte opføres et visuelt markant byggeri på en bygningsløs landbrugsejendom, som væsentligt vil ændre anvendelsen af ejendommen, hvilket flertallet i den konkrete sag vurderer medfører en væsentlig ændring af det bestående miljø. Flertallet lægger særligt vægt på den medfølgende trafik på ejendommen på ca. 250 biler om dagen, svarende til ca. 91.000 biler om året.

Det forhold, at anlægget placeres lige uden for et planlagt erhvervsområde, taler endvidere for, at etablering af det ansøgte ikke sker gennem enkeltstående tilladelser, men gennem planlægning, hvor offentligheden inddrages, da det ansøgte landskabeligt og planlægningsmæssigt vil fremstå som en udvidelse af erhvervsområdet. Hertil bemærker flertallet, at formålet med lokalplaner er, at projekter bliver vurderet i en planlægningsmæssig sammenhæng, samt at give borgere m.fl. mulighed for at få indflydelse på planlægningen.

Et mindretal på 2 medlemmer (Henrik Høegh og Torsten S. Pedersen) finder, at forholdet ikke er lokalplanpligtigt efter planlovens § 13, stk. 2, jf. § 35, stk. 2.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets stemmeafgivning.

Da det ansøgte kræver en lokalplan, kan der ikke gives landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 2. Landzonetilladelsen lider således af en væsentlig retlig mangel og er derfor ugyldig.

Henset til resultatet finder nævnet ikke anledning til at tage stilling til det af klageren i øvrigt anførte.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Guldborgsund Kommunes afgørelse af 9. marts 2022 om landzonetilladelse til etablering af en tankstation samt en dobbelt vaskehal på ejendommen [A1].

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 4, stk. 2, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.[2] Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

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

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

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

Sag:

22/05142

Dato:

17. november 2022.

Emner:

Planloven, landzo...

Highlight:

 Vis/skjul highlight

Planklagenævnet (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>) • Nævnenes Hus • Toldboden 2 •
8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • Plan@naevneneshus.dk (<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)
Tilgængelighedserklæring (<https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk>)