

MRF 2023.110

Planklagenævnets afgørelse af 22. maj 2023, j.nr. 22/10883

Landzonetilladelse til indretning af maskinhal til 6 alkover til brug for overnattende gæster i forbindelse med den til landbruget knyttede virksomhed med avl og genetik, hvormed der forelå en særlig begrundelse for overnatningsmuligheder grundet smittefare. Dissens.

Fredericia Kommune meddelte i marts 2022 afslag på A's ansøgning om landzonetilladelse til ændret anvendelse af en eksisterende maskinhal til indretning af 6 alkover til brug for besøgende på en ejendom beliggende i landzone. Den berørte matrikel var en del af en 214,5 ha stor landbrugsejendom, hvorpå der fandtes seks boliger, herunder et stuehus samt øvrige driftsbygninger. I maskinhallen var desuden indrettet mødelokaler, præsentationslokaler og personaleomklædning. De 6 alkover skulle anvendes som overnatningsmulighed til brug for lejlighedsvist overnattende gæster, forskere og kunder i forbindelse med virksomhedens forretningsgrundlag med et større behov for kommercielle aktiviteter omkring salg og markedsføring af virksomhedens svinegenetik til internationale kunder. Udenlandske købere og veterinære personer besøgte således ejendommen og opholdt sig der for en kortere periode i forbindelse med køb og udvælgelse af avlsdyr samt oplæring i avlsarbejde og genetik. Det var derfor vigtigt, at disse personer primært befandt sig på ejendommen, mens det intensive arbejde stod på, så risikoen for smitte af besætningen/bedriften kunne undgås. A havde i februar 2021 indsendt en byggeansøgning til kommunen, og i en mail fra juli 2021 oplyste A, at ansøgningen var sket med udgangspunkt i planlovens § 37, jf. § 38, og at fristen for afslag dermed var udløbet. Kommunen besvarede mailen samme dag og anførte, at indretning af personaleomklædning, mødelokaler og præsentationslokaler ikke krævede landzonetilladelse, jf. planlovens § 37, men at overnatningsmulighederne krævede landzonetilladelse, og at kommunen ikke umiddelbart var indstillet på at give landzonetilladelse hertil. Afgørelsen blev påklaget af A, der bl.a. anførte, at det ansøgte var nødvendigt for landbrugets drift, at kommunen ikke havde overholdt 14 dages fristen i planlovens § 38, stk. 2, og at der i øvrigt kunne gives landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1. Planklagenævnet lagde til grund, at A's mail af 5. juli 2021 alene kunne anses som at være en anmeldelse efter planlovens § 38, stk. 1, og således alene om indretning af virksomheden efter § 37, og at den tidligere ansøgning fra februar

2021 ikke var en ansøgning efter planlovens § 38, stk. 2, da dette skal fremgå af ansøgningen, før retsvirkningerne efter § 38 kan indtræde. Flertallet (7 mod 4) fandt ikke, at de ansøgte alkover var erhvervsmæssigt nødvendige for driften af ejendommen, da det drejede sig om overnatningsmuligheder til brug for lejlighedsvist overnattende forskere og kunder i forbindelse med virksomhedens salg og markedsføring af svinegenetik til internationale kunder. Mindretallet fandt omvendt, at aktiviteterne på ejendommen med svinegenetik måtte betragtes som en del af ejendommens jordbrugsmæssige anvendelse, da det ansøgte skulle anvendes med henblik på at begrænse smitterisikoen af besætningen. Nævnet tog herefter stilling til, om forholdet var omfattet af undtagelsen i § 37, stk. 1. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at mailen af 5. juli 2021 var den første i sagen, der opfyldte kravene til en anmeldelse efter planlovens § 38, stk. 1. Kommunens svar i juli 2021 var derfor en rettidig indsigelse, hvorefter de 6 alkover krævede landzonetilladelse, hvilket nævnet tilsluttede sig, da de ansøgte alkover ikke havde karakter af bolig og i øvrigt ikke faldt ind under de forhold, der efter planlovens § 37, stk. 1, kan etableres uden landzonetilladelse, uanset at den pågældende virksomhed kunne indrettes i den overflødiggjorte landbrugsbygning. Nævnet fandt endvidere, at det ansøgte ikke kunne anses for indretning af en ekstra bolig i bygningen, da indretningen mere havde karakter af en sovesal med bade- og toiletfaciliteter, ligesom der ikke var adgang til eget køkken. Et flertal (10 mod 1) fandt, at der kunne gives landzonetilladelse til alkoverne, da de skulle anvendes i forbindelse med den til landbruget knyttede virksomhed, og der forelå en særlig begrundelse for overnatningsmuligheder på ejendommen i forbindelse med virksomhedens drift. Herudover var det ansøgte ikke i strid med de planlægningsmæssige hensyn i området, da den del af ejendommen, hvor det ansøgte skulle etableres, var udlagt til blandet bolig og erhverv og lå inden for landsbyafgrænsningen i kommuneplanrammen, ligesom det ydre udtryk kun ville ændres i mindre grad. Planklagenævnet ændrede herefter afslaget til en tilladelse.

Kommentar: Afgørelsen illustrerer, at der ikke med undtagelserne for landzonetilladelse i planlovens §§ 36-38 er gjort udtømmende op med, hvornår der kan meddeles landzonetilladelse, men at de hensyn, der begrundet undtagelserne i §§ 36-38, også er relevante kriterier for, om der kan og skal meddeles landzonetilladelse.

Afgørelse i klagesag om Fredericia Kommunes afslag på landzonetilladelse til ændret anvendelse af eksisterende maskinhal til 6 alkover på [A1], Fredericia

22/10883

Fredericia Kommune gav den 9. marts 2022 afslag på landzonetilladelse til ændret anvendelse af eksisterende maskinhal til 6 alkover på ejendommen [A1], 7000 Fredericia.

Ansøgeren har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om reglerne om partshøring er overholdt, jf. forvaltningslovens § 19.
- Om kommunen har foretaget en konkret vurdering af forholdet, jf. det forvaltningsretlige krav herom.
- Om kommunen har begrundet afgørelsen, jf. forvaltningslovens §§ 22 og 24.
- Om forholdet er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.
- Om forholdet er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, jf. § 37, stk. 1.
- Om der kan gives landzonetilladelse til forholdet, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Planklagenævnet har ikke behandlet det øvrige klagepunkt i sagen.

Planklagenævnet ændrer afgørelsen til en tilladelse. Det betyder, at kommunens afgørelse ændres.

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.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området

Klagesagen vedrører en ændret anvendelse af en eksisterende maskinhal ved indretning af 6 alkover til brug for besøgende på ejendommen [A1], 7000 Fredericia.

Den berørte matrikel ligger i landzone. Matriklen er en del af en ejendom, som er noteret som landbrugsejendom på 214,5 ha.

Det fremgår af BBR-meddelelsen, at der er 6 boliger på ejendommen, herunder et stuehus, samt øvrige driftsbygninger. I den omhandlede bygning (tidligere maskinhal) er der desuden indrettet mødelokaler, præsentationslokaler og personaleomklædning.

Det ansøgte ligger i et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, værdifuldt kulturmiljø og med potentielle økologiske forbindelser i kommuneplan 2021 for Fredericia Kommune. Ejendommen er delvist omfattet af kommuneplanramme nr. H.BE.2, Område til blandet bolig og erhverv, Follerup landsby, som udlægger området til blandet bolig og erhverv, og delvist af kommuneplanramme nr. H.L.1A, Jordbrugsområde vest for Elbodalen, som udlægger området til landområde.

En del af ejendommen ligger inden for en skovbyggelinje.

Der er ansøgt om landzonetilladelse til en ændret anvendelse af en eksisterende maskinhal/garage til indretning af 1. salen med 6 alkover, der skal anvendes som overnatningsmulighed til brug for lejlighedsvis overnatninger af gæster, forskere og kunder i forbindelse med virksomhedens forretningsgrundlag med et større behov for kommercielle aktiviteter omkring salg og markedsføring af virksomhedens svinegenetik til internationale kunder.

Det fremgår af ansøgningmaterialet i sagen, at der kommer udenlandske købere og veterinære personer på ejendommen og opholder sig der for en kortere periode i forbindelse med køb og udvælgelse af avlsdyr samt oplæring i avlsarbejde og genetiske forhold. Det fremgår desuden, at det er vigtigt, at de personer der kommer til ejendommen og medvirker i udpegning af avlsdyr og arbejdet med de genetiske forhold primært holdes på ejendommen mens dette intensive arbejde står på, så risikoen for smitte af besætningen/bedriften undgås.

Det forventes, at der er besøgende med overnatning 1-2 gange månedligt. Antal overnattende vil variere. Det vurderes, at der vil være ca. 60 overnatninger om året. Det kan være enkeltpersoner, der kommer, men det kan også være grupper/delegationer med såvel købere som veterinære personer. Det kan være op til 3-6 personer i den sammenhæng.

Sagens tidligere forløb

Der blev den 10. februar 2021 indsendt en byggeansøgning til kommunen. Der er herefter korrespondance mellem kommunen og ansøgeren om projektet.

Den 5. juli 2021 modtog kommunen en mail fra ansøgeren, hvori der står, at det ansøgte er ansøgt med udgangspunkt i planlovens § 37, jf. § 38, og at anmeldelsen således er mere end 14 dage gammel.

Det fremgår af kommunens bemærkninger til klagesagen, at det ikke i den modtagne ansøgning var oplyst, at det ansøgte var en anmeldelsessag, og at det først blev meddelt kommunen i mail af 5. juli 2021 fra ansøgeren.

Kommunen besvarede ansøgerens mail af 5. juli 2021 samme dag. Det fremgik af kommunens svar, at indretning af personaleomklædning, mødelokaler og præsentationslokaler ikke krævede landzonetilladelse, jf. planlovens § 37. Det fremgik endvidere, at overnatningsmulighederne krævede landzonetilladelse, og at kommunen ikke umiddelbart var indstillet på at give landzonetilladelse hertil.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Fredericia Kommune gav den 9. marts 2022 afslag på landzonetilladelse til ændret anvendelse af eksisterende maskinhal til 6 alkover på ejendommen [A1], 7000 Fredericia.

Kommunen begrundede afslaget med, at der i forvejen er 6 boliger på ejendommen, herunder et stuehus og 5 andre boliger, hvor mindst én af boligerne er opført i en overflødiggjort landbrugsbygning, samt at anvendelsesændringen vil kræve en væsentlig ombygning og ændring af det visuelle udtryk af bygningen i et væsentligt omfang.

Kommunen vurderede, at der ikke var grundlag for at give tilladelse til en yderligere boligenhed, da ombygningen til en ny bolig ville være så væsentlig, at det ville ændre arkitekturen og udseendet af maskinhallen i så stor en grad, at det ville kunne svække områdets visuelle påvirkning af kulturmiljøet, samt skabe uønsket præcedensvirkning i lignende sager.

Kommunen vurderede desuden, at den ansøgte bolig ikke var nødvendig for driften af landbruget, og at der er etableret flere boliger på ejendommen end der umiddelbart kan forventes på én ejendom i forbindelse med en landbrugsejendoms drift.

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 12. oktober 2022.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets behandling af sagen

I sagens behandling har følgende medlemmer deltaget: Helle T. Anker (formand), Heidi Bank, Henrik Høegh, Ulf Kjellerup, Thomas Klyver, Jonas V. K. Nielsen, Susanne Ogstrup, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Flemming Thornæs og Jan Woollhead.

2.2. 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 omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

2.3. Partshøring

2.3.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at afgørelsen ikke har været i partshøring.

2.3.2. Generelt om partshøring

I forvaltningslovens § 19, stk. 1, er der fastsat nærmere bestemmelser om pligten til at høre sagens parter, inden der træffes afgørelse. Hvis en part i en afgørelsessag ikke kan antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om sagens faktiske omstændigheder eller eksterne faglige vurderinger, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet parten lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Der er dog kun pligt til at partshøre, hvis de faktiske oplysninger eller eksterne faglige vurderinger er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse. Manglende partshøring anses generelt for at være en væsentlig mangel, som fører til, at afgørelsen er ugyldig.

Partsbegrebet er ikke defineret i forvaltningsloven, men er udviklet i administrativ praksis. Adressaten for en konkret afgørelse er altid part i sagen, men også andre, der har en væsentlig og individuel interesse i sagen og dens udfald, har partsstatus. Det er således en forudsætning, at afgørelsen angår den pågældende med en vis styrke og intensitet, og at afgørelsen ikke berører en større, mere ubestemt kreds af personer. Derudover er det en forudsætning, at pågældendes interesse i sagen kan anses for værnet af de bestemmelser, som kommunen skal træffe afgørelse efter.

2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder, at de oplysninger, som kommunen har inddraget i afgørelsen, ikke er oplysninger, som klageren kan antages ikke at være bekendt med. Nævnet bemærker hertil, at der ikke er et generelt krav om, at parter får et udkast til afgørelse i høring. Der er alene krav om at blive partshørt, hvis en part ikke kan antages at være bekendt med, at kommunen er i besiddelse af oplysninger om sagens faktiske grundlag eller eksterne vurderinger, samt hvis disse oplysninger er til ugunst for den pågældende part og af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

Der er således ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at der ikke skulle ske partshøring af afgørelsen i sagen.

2.4. Konkret vurdering og begrundelse

2.4.1. Klagen

Klageren anfører, at det er uklart, hvilke konkrete hensyn, der er lagt til grund for kommunens vurdering, samt at kommunen ikke har begrundet afslaget i forhold til kommuneplanlægningen.

2.4.2. Generelt om konkret vurdering og begrundelse

En kommune skal foretage en konkret og individuel vurdering af det ansøgte, og kommunens skønsmæssige vurdering skal være baseret på saglige og planlægningsmæssigt relevante hensyn.

En skriftlig afgørelse skal indeholde en begrundelse, medmindre afgørelsen fuldt ud giver parten medhold, jf. § 22 i forvaltningsloven.[2]

En begrundelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter. Hvis afgørelsen er baseret på et administrativt skøn, skal begrundelsen derfor angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen, jf. forvaltningslovens § 24, stk. 1. Begrundelsen skal om fornødent også indeholde en kort redegørelse for de oplysninger om sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen, jf. lovens § 24, stk. 2.

2.4.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder, at kommunens afgørelse er tilstrækkeligt begrundet, idet afgørelsen indeholder en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter, samt hvilke hovedhensyn, der har været bestemmende for kommunens skønsmæssige vurdering af sagen, samt de konkrete forhold, der har indgået.

Nævnet lægger desuden vægt på, at kommunen har inddraget de to gældende kommuneplanrammer og den øvrige kommuneplanlægning for området.

2.5. Undtagelse fra krav om landzonetilladelse til driftsbygninger på landbrugsejendomme

2.5.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at det ansøgte er nødvendigt for landbrugets drift, da der er tale om en nødvendig overnatningsmulighed i forbindelse med smittebegrænsning. Det fremgår desuden, at kommunen ikke har overholdt 14 dages fristen i planlovens § 38, stk. 2.

2.5.2. Generelt om undtagelse for driftsbygninger på landbrugsejendomme

Byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, kræver ikke landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

Jordbrugsvirksomhed

Jordbrugsvirksomhed defineres efter landbrugsloven som landbrug, skovbrug, gartneri, herunder blomstergartneri, frugtplantage, planteskole eller lignende, eksempelvis biavl, dambrug, ålebrug, hestestutteri, pelsfarm, insekt- eller sneglefarm mv.[3]

Erhvervsmæssig nødvendighed

For at en bygning efter planloven kan betragtes som *erhvervsmæssigt* nødvendig for landbrugsejendommen, er det en forudsætning, at bygningen skal benyttes i forbindelse med den *jordbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen*, og at der er tale om et dyrehold eller planteavl af et *vist omfang* og/eller *af en vis karakter*. Det er ikke et krav, at der er tale om en aktuelt overskudsgivende aktivitet, eller at det er ejernes eller brugernes primære indtægt. Aktiviteten skal dog have en erhvervsmæssig karakter, typisk i form af salg til tredjemand af et vist omfang.

Består den jordbrugsmæssige udnyttelse i drift af dyrehold, er det normalt ikke tilstrækkeligt, at der er tale om et erhvervsmæssigt dyrehold efter miljøaktivitetsbekendtgørelsen.[4] Hvis dyreholdet omvendt ikke betragtes som et erhvervsmæssigt dyrehold efter denne bekendtgørelse, vil det som klart udgangspunkt heller ikke kunne anses for driftsøkonomisk nødvendigt for den jordbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen.

Proportionalitet

Med erhvervsmæssigt *nødvendige* bygninger menes, at disse er en nødvendighed for den jordbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen. Efter hidtidig praksis skal der bl.a. ved vurdering af, om et byggeri (en driftsbygning) er erhvervsmæssigt nødvendigt, lægges vægt på, om byggeriet har en rimelig størrelse set i forhold til karakteren af den landbrugsmæssige produktion (f.eks. hø-, korn- eller halmproduktion og/eller dyrehold). Desuden har omfanget af den landbrugsmæssige produktion betydning, herunder f.eks. hvor store arealer, der dyrkes landbrugsmæssigt, og hvordan de dyrkes. Endvidere har det betydning, om der i forvejen findes bygninger på ejendommen, som vil kunne anvendes til det angivne formål.

Anmeldelse

Det er en forudsætning for opførelse af byggeri efter § 36, stk. 1, nr. 3, at der sker en forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 38, stk. 2. Anmeldelsen efter § 38 skal indeholde alle oplysninger til brug for kommunalbestyrelsens vurdering af, om betingelserne i § 36, stk. 1, nr. 3, er opfyldt. Kommunalbestyrelsen skal herefter påse, om betingelserne efter § 36, stk. 1, nr. 3, er opfyldt.

2.5.3. Planklagenævnets vurdering

Indledningsvist finder nævnet, at mailen af 5. juli 2021 fra ansøgeren til kommunen alene kan anses som at være en anmeldelse efter planlovens § 38, stk. 1, og således alene om indretning af virksomheden efter § 37.

Nævnet finder, at en ansøger ved henvendelse til kommunen om anmeldelse efter planlovens § 38, stk. 2, skal gøre det klart for kommunen, at der er tale om anmeldelse af opførelse af erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, jf. planlovens § 38, stk. 2. Ellers vil de retsvirkninger, som følger af en sådan anmeldelse, ikke indtræffe.

Det er således nævnets vurdering, at der ikke var tale om en anmeldelse efter planlovens § 38, stk. 2, eller at dette i hvert fald ikke stod tilstrækkelig klart. Kommunen har derfor ikke haft en pligt til at gøre indsigelse inden 2 uger.

Et flertal på 7 medlemmer (Helle T. Anker, Ulf Kjellerup, Thomas Klyver, Susanne Ogstrup, Henrik Stjernholm, Flemming Thornæs og Jan Woollhead) finder, at de ansøgte 6 alkover ikke er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af ejendommen som landbrugsejendom.

Flertallet lægger herved vægt på, at det ansøgte anvendes som overnatningsmulighed til brug for lejlighedsvis overnatning af gæster, forskere og kunder i forbindelse med virksomhedens salg og markedsføring af svinegenetik til internationale kunder. Det ansøgte har således ikke direkte karakter af jordbrugsmæssig udnyttelse af ejendommen. Der er i stedet tale om supplerende erhvervsaktiviteter, der ikke er omfattet af § 36, stk. 1, nr. 3.

Et mindretal på 4 medlemmer (Heidi Bank, Henrik Høegh, Jonas V. K. Nielsen og Helle Søeberg) finder, at de ansøgte 6 alkover er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af ejendommen som landbrugsejendom.

Mindretallet lægger herved vægt på, at det ansøgte skal anvendes til overnatningsmulighed for gæster, forskere og kunder af virksomheden med henblik på at begrænse smitterisikoen af besætningen. Nævnet finder i den forbindelse, at ansøgerens aktiviteter på ejendommen med svinegenetik må betragtes som en del af ejendommens jordbrugsmæssige anvendelse.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets stemmeafgivning.

2.6. Undtagelse fra krav om landzonetilladelse til ibrugtagning af overflødiggjorte landbrugsbygninger

2.6.1. Klagen

Planklagenævnet har i denne sag fundet anledning til at vurdere, om forholdet er omfattet af undtagelsen i § 37, stk. 1, og således ikke kræver landzonetilladelse.

2.6.2. Generelt om overflødiggjorte landbrugsbygninger

Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden landzonetilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lager og kontorformål mv., jf. § 37, stk. 1.

Hensigten med bestemmelsen er at give mulighed for en rimelig udnyttelse af bestående værdier i landzonen.

Hvilke ejendomme?

Det forudsættes, at ejendommen er eller har været noteret i matriklen som en landbrugsejendom. Bestemmelsen omhandler således både overflødiggjorte landbrugsbygninger på en eksisterende landbrugsejendom som bygninger på et nedlagt landbrugs restparcel.

Hvilke bygninger?

Bestemmelsen omfatter kun bygninger, som har været nødvendige for driften af en landbrugsejendom. En bygning, som har forudsat landzonetilladelse som ikke-erhvervsmæssigt nødvendigt, er ikke omfattet af bestemmelsen.

Generelt om de øvrige betingelser

Ud over de ovennævnte forudsætninger er der følgende betingelser for, at bygningerne kan tages i brug til virksomhed eller en bolig som nævnt i bestemmelsen:

1. Virksomheden eller boligen skal etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, jf. § 37, stk. 1, nr. 1.
2. Bygningerne må ikke være opført inden for de seneste 5 år, jf. § 37, stk. 1, nr. 2.
3. Byggeriet må ikke være opført uden landzonetilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en *bedrift*, jf. § 37, stk. 1, nr. 3.
4. Er der flere tidligere bygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig i én af disse bygninger, jf. § 37, stk. 4.
5. Der må ikke være tale om bygninger i visse udpegede støjkonsekvensområder eller konsekvensområder omkring visse tekniske anlæg, jf. § 37, stk. 6.

Ikke længere nødvendig for landbrugsejendommen

Det er et krav, at bygningen ikke længere er nødvendig for en landbrugsejendom. Det kan f.eks. have fundet udtryk i, at bygningerne ikke har været anvendt gennem længere tid, f.eks. på grund af en omlægning af ejendommens drift.

Anmeldelse

Det er en forudsætning for ibrugtagning af overflødiggjorte bygninger efter § 37, at der sker en forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 38, stk. 1. Anmeldelsen efter § 38 skal indeholde alle oplysninger til brug for kommunalbestyrelsens vurdering af, om betingelserne i § 37, stk. 1, er opfyldt. Kommunalbestyrelsen skal herefter påse, om betingelserne efter § 37 er opfyldt.

2.6.3. Planklagenævnets vurdering

Indledningsvist finder Planklagenævnet, at mailen af 5. juli 2021 fra ansøgeren til kommunen er den første anmeldelse efter planlovens § 38, stk. 1, i sagen, der opfylder kravene til en anmeldelse. Nævnet finder, at kommunens svar af 5. juli 2021 må anses som en indsigelse over for det anmeldte om de 6 alkover, hvormed kommunen rettidigt har gjort indsigelse efter § 38, stk. 1.

Nævnet lægger herved vægt på, at det fremgår tydeligt, at kommunen vurderer, at de 6 alkover kræver landzonetilladelse, og således ikke er omfattet af undtagelsen.

Det fremgår af kommunens afgørelse, at de 6 alkover indrettes på 1. sal i en overflødiggjort landbrugsbygning (en tidligere maskinhal/garage).

Nævnet finder, at indretning af de ansøgte 6 alkover ikke har karakter af en bolig og i øvrigt ikke falder ind under de forhold, der efter planlovens § 37, stk. 1, kan etableres uden landzonetilladelse i en overflødiggjort landbrugsbygning. Nævnet lægger herved vægt på, at de ansøgte alkover ikke er omfattet af § 37, stk. 1, uanset om den pågældende virksomhed kan indrettes i den overflødiggjorte landbrugsbygning, jf. § 37, stk. 1.

De ansøgte alkover kræver således landzonetilladelse.

2.7. Om landzonetilladelse til alkover

2.7.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at der burde gives landzonetilladelse til det ansøgte, idet der ikke er ansøgt om en ekstra boligenhed, det ansøgte ikke er i strid med kommuneplanrammerne, samt der ændres minimalt i det ydre arkitektoniske udtryk.

2.7.2. Generelt om landzonetilladelser

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn, samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling.[5]

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

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

2.7.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder indledningsvist, at det ansøgte ikke kan anses for indretning af en ekstra bolig i bygningen. Nævnet lægger herved vægt på indretningen, der mere har karakter af en sovesal med bade- og toiletfaciliteter, ligesom der ikke er adgang til eget køkken.

Et flertal på 10 medlemmer (Helle T. Anker, Heidi Bank, Henrik Høegh, Ulf Kjellerup, Thomas Klyver, Jonas V. K. Nielsen, Susanne Ogstrup, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg og Jan Woollhead) finder, at der i den konkrete situation kan gives landzonetilladelse til de ansøgte alkover.

Nævnet lægger vægt på, at det ansøgte skal anvendes i forbindelse med den til landbruget knyttede virksomhed og at der foreligger en særlig begrundelse for overnatningsmuligheder på ejendommen i forbindelse med virksomhedens drift.

Nævnet lægger ligeledes vægt på, at det ansøgte ikke er i strid med de planlægningsmæssige hensyn, der gælder for området. Nævnet lægger herved vægt på, at den del af ejendommen, hvor det ansøgte skal etableres, er udlagt til blandet bolig og erhverv og ligger inden for landsbyafgrænsningen i kommuneplanrammen, samt at det ydre udtryk kun ændres i mindre grad.

Et mindretal på 1 medlem (Flemming Thornæs) finder, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at der ikke kan gives landzonetilladelse til det ansøgte.

Mindretallet lægger herved vægt på, at det ansøgte er i strid med hensynene bag landzonereglerne, og at det ansøgte ikke er nødvendigt for den landbrugsmæssige drift.

Mindretallet lægger endvidere vægt på, at ejendommen ligger i en landsby med en kulturhistorisk værdi, samt at der vil ske en intensivering af brugen af ejendommen, hvis der etableres yderligere 6 sovepladser.

2.8. Forhold, som ikke behandles

Planklagenævnet har ikke kompetence til at tage stilling til klager over isolerede sagsbehandlingsspørgsmål, som ikke har betydning for gyldigheden af en afgørelse, der er påklaget til nævnet, samt over klager om kommunens vejledning. Det af klageren anførte om kommunens sagsbehandling, herunder at kommunen har ageret passiv og været nøjsom med vejledning, vil ikke i den konkrete sag kunne medføre ugyldighed af kommunens afgørelse. Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at tage stilling til dette forhold.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ændrer Fredericia Kommunes afgørelse af 9. marts 2022 om afslag på landzonetilladelse til ændret anvendelse af eksisterende maskinhal til 6 alkover på ejendommen [A1], 7000 Fredericia, til en tilladelse.

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

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

[2] Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014 af forvaltningsloven.

[3] Vejledning til lov om landbrugsejendomme, 2022, s. 35.

[4] Bekendtgørelse nr. 844 af 23. juni 2017 om miljøregulering af visse aktiviteter.

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

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

Sag:

22/10883

Dato:

22. maj 2023.

Emner:

Planloven, landzo...

Highlight:

Vis/skjul highlight

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