

## MRF 2023.112

Planklagenævnets afgørelse af 26. maj 2023 j.nr. 22/10185

***Ophævet og hjemvist landzonetilladelse til udstykning af 8.000 m<sup>2</sup> landbrugsareal med henblik på opførelse af nyt enfamiliehus med have, hvoraf 6.800 m<sup>2</sup> lå uden for kommuneplanens landsbyafgrænsning, da denne arealoverførsel til have måtte anses for ændret anvendelse, der i sig selv krævede landzonetilladelse.***

Syddjurs Kommune meddelte i august 2022 landzonetilladelse til udstykning af 8.011 m<sup>2</sup> og opførelse af et enfamiliehus med integreret garage og et fritliggende udhus på den udstykkede ejendom. Det fremgik af kommuneplanrammen, at udstykning var tilladt inden for rammeområdet, idet ny bebyggelse skulle tilpasses det eksisterende bymiljø. På den udstykkede ejendoms nordlige del, som lå inden for rammeområdet, var tilladt opført et enfamiliehus med integreret garage på i alt 269 m<sup>2</sup> og et fritliggende udhus på 67 m<sup>2</sup>. Hovedparten af den udstykkede ejendom lå uden for rammeområdet (6.809 m<sup>2</sup>) og skulle anvendes til haveareal med et udyrket jordstykke, boldbane, aktivitetsplads, bålplads, køkkenhave og flere områder med lav bevoksning. Kommunen begrundede tilladelsen med, at der ikke forelå væsentlige landskabelige eller planlægningsmæssige hensyn, som talte imod, og at den del af ejendommen, der ønskedes bebygget, lå inden for kommuneplanrammen, der udlagde området til blandet bolig og erhverv. Kommunen fandt derfor, at der kunne ske udstykning som ansøgt, uanset at en del af det udstykkede areal lå uden for kommuneplanrammen, da arealet skulle anvendes som haveareal, og da der ikke kunne forventes tilladelse til bebyggelse på denne del af arealet. Kommunen henviste til, at det ikke udgør en ændret anvendelse, når et areal overføres fra en landbrugsejendom til en direkte tilgrænsende boligejendom, hvis formålet er at benytte arealet som have, og at denne del af arealet derfor kunne arealoverføres

uden landzonetilladelse. Afgørelsen blev påklaget af nogle naboer, der bl.a. anførte, at en tilladelse ville medføre trafik- og udsigtsgener, og at der skulle tinglyses vilkår om højdebegrænsning af bevoksning, at der ikke måtte udstykkes eller bygges yderligere på havearealet, og at adgangsvejen skulle være en markvej med begrænset brug. Planklagenævnet fandt, at der ikke med den af kommunen anførte begrundelse kunne gives landzonetilladelse til det ansøgte. Nævnet lagde vægt på, at der var tale om udstykning af et større areal på 8.011 m<sup>2</sup>, der ville medføre en ikke uvæsentlig byspredning uden for landsbyafgrænsningen ved ændret anvendelse til haveareal. Nævnet bemærkede, at landzonevejledningens bemærkning om arealoverførsel til haveareal havde baggrund i ældre landbrugslovgivning, hvor der i 1992 var en grænse for, hvornår der kunne ske ophævelse af landbrugspligten ved anvendelse af jorden til byggegrunde eller havelodder, hvilket ikke dækkede det foreliggende tilfælde, idet nævnet samtidig understregede, at det ville være i overensstemmelse med praksis at give tilladelse til en bebyggelse, der lå inden for landsbyafgrænsningen, hvis der blev ansøgt om en sådan ændring af projektet. Planklagenævnet ophævede herefter afgørelsen og hjemviste sagen til fornyet behandling, idet nævnet bemærkede, at kommunen ved vurderingen skulle lægge til grund, at der ikke uden landzonetilladelse kan ske arealoverførsel til ændret anvendelse til haveareal uden for landsbyafgrænsningen.

***Kommentar:*** Afgørelsen, der er kommenteret i PKNO nr. 36, er et udmærket eksempel på, at Planklagenævnet ikke er bundet af Miljøministeriets vejledninger, og viser samtidig vigtigheden af kommuneplanrammernes landsbyafgrænsning.

---

# Afgørelse i klagesag om Syddjurs Kommunes landzonetilladelse til udstykning og opførelse af enfamiliehus med integreret garage og fritliggende udhus

22/10185

Syddjurs Kommune gav den 11. august 2022 landzonetilladelse til udstykning og opførelse af enfamiliehus med integreret garage og fritliggende udhus på ejendommen matr.nr. [M1].

En gruppe beboere i området har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er undtaget fra kravet om landzonetilladelse.
- Om reglerne om naboorientering er overholdt, jf. planlovens § 35, stk. 4 og 5.
- Om der kan gives landzonetilladelse til forholdet, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

## 1. Sagens oplysninger

### 1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området

Klagesagen vedrører udstykning af en selvstændig ejendom og opførelse af et enfamiliehus med integreret garage og fritliggende udhus på matr.nr. [M1].

Den berørte matrikel ligger i landzone.

En del af ejendommen ligger i et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde i kommuneplan 2020 for Syddjurs Kommune. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme nr. 4.10.BE9, Blandet bolig og erhverv, Grønfeld, som udlægger området til blandet bolig og erhverv. Det fremgår af rammen, at udstykning er tilladt inden for rammeområdet, samt at ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende bymiljø.

Ejendommen ligger i kystnærhedszonen i en afstand af ca. 2,8 km til kysten.[1]

Der er ansøgt om udstykning af en selvstændig ejendom på 8.011 m<sup>2</sup> fra ejendommen [A1], 8400 Ebeltoft. Det er den nordlige del af matr.nr. [M1], der ønskes udstykket. Matriklen anvendes i dag som landbrugsareal.

På den udstykkede ejendoms nordlige del, som ligger inden for kommuneplanrammeområdet, ønskes der opført et enfamiliehus med integreret garage på i alt 269 m<sup>2</sup>. I tilknytning hertil ønskes opført et fritliggende udhus på 67 m<sup>2</sup>. Den del af den udstykkede ejendom (6.809 m<sup>2</sup>), der ligger uden for kommuneplanrammeområdet, skal anvendes til haveareal. Havearealet skal indeholde et udyrket jordstykke, en boldbane, en aktivitetsplads, en bålplads, en køkkenhave og flere områder med lav bevoksning.

## 1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Syddjurs Kommune gav den 11. august 2022 landzonetilladelse til udstykning og opførelse af enfamiliehus med integreret garage og fritliggende udhus på ejendommen matr.nr. [M1].

Kommunen begrundede tilladelsen med, at der ikke foreligger væsentlige landskabelige eller planlægningsmæssige hensyn, som taler imod en sådan tilladelse, samt at en del af ejendommen, herunder den del der ønskes bebygget, ligger inden for en kommuneplanramme, der udlægger området til blandet bolig og erhverv.

Kommunen vurderede, at der kan ske udstykning som ansøgt, uanset at en del af det udstykkede areal ligger uden for kommuneplanrammen. Kommunen har herved lagt vægt på, at arealet uden for kommuneplanrammen skal anvendes som haveareal, og at der ikke vil kunne forventes tilladelse til bebyggelse på den del af arealet, da dette vil stride imod landzonebestemmelserne. Kommunen lagde ligeledes vægt på, at det ikke kan betragtes som en ændret anvendelse, at et areal overføres fra en landbrugsejendom til en direkte tilgrænsende boligejendom, hvis formålet er at benytte arealet som have, og at denne del af arealet derfor ville kunne arealoverføres uden landzonetilladelse.

### 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 27. september 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.[2]

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

### 2.3. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse

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

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 5 u og §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglerne.

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

## 2.4. Naboorientering

### 2.4.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at klagerne i naboindsigelsen er blevet overhørt.

### 2.4.2. Generelt om naboorientering

Der kan først meddeles landzonetilladelse, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den ejendom, som ansøgningen drejer sig om, jf. planlovens § 35, stk. 4. Formålet med bestemmelsen er at give naboer mulighed for at komme med bemærkninger til ansøgningen, inden kommunen træffer afgørelse.

Der er ikke krav om naboorientering efter § 35, stk. 4, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne, jf. § 35, stk. 5. Nævnet tilsidesætter kun dette skøn, hvis det er åbenbart urimeligt.

Eventuelle indsigelser skal indgå i vurderingen, når kommunen træffer afgørelsen om landzonetilladelse. Der er imidlertid ikke i planlovens § 35, stk. 4, noget krav om, at kommunen skal imødekomme de indkomne indsigelser, ligesom de, der er blevet naboorienteret, ikke efterfølgende skal orienteres om ansøgers eventuelle bemærkninger til indsigelserne.

### 2.4.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder, at kommunen har overholdt reglerne om naboorientering.

Nævnet lægger herved vægt på, at kommunen ikke er forpligtet til at imødekomme de indsigelser, som måtte være indkommet i forbindelse med naboorienteringen, samt at det fremgår af kommunens afgørelse, at bemærkningerne er gengivet og inddraget i forbindelse med sagsbehandlingen.

## 2.5. Om udstykning og opførelse af helårshuse i landzone

### 2.5.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at en tilladelse vil medføre nabogener i form af trafikgener og udsigtsgener, samt at der skal tinglyses vilkår om, at bevoksningen maksimalt må blive 1 meter, at der ikke må udstykkes eller bygges yderligere på havearealet, og at adgangsvejen

skal være en markvej med begrænset brug. Der stilles desuden spørgsmål ved, om værkstedet skal bruges til erhverv.

### 2.5.2. *Generelt om landzonetilladelser*

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

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

### 2.5.3. *Generelt om landzonetilladelse til udstykning*

Udstykning i landzone kræver som nævnt landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 1.

Kravet om landzonetilladelse til udstykning har bl.a. til formål at sikre, at der ikke sker udstykning med henblik på bebyggelse eller anden anvendelse, som kræver landzonetilladelse, uden at der foretages en vurdering af formålet med udstykningen. Kravet om landzonetilladelse skal også sikre, at udviklingen sker i overensstemmelse med planlægningen for området. Det skal derfor indgå i vurderingen, hvad der er formålet med udstykningen, og hvilke afledte følger udstykningen kan få, herunder om udstykningen må antages at kunne bidrage til en udvikling i strid med planlovens formål.

Som udgangspunkt gives der ikke tilladelse til udstykning af ejendomme i landzone, hvorved der skabes en ny, frit omsættelig ejendom i det åbne land. Udstykning til boligformål skal som alt overvejende hovedregel ske i områder, der ved planlægning er udlagt til boligformål.

Dette skal ses i sammenhæng med, at der efter hidtidig praksis som altovervejende hovedregel gives afslag på ansøgninger om at opføre fritliggende boliger i det åbne land og ansøgninger om at opføre boliger i landområder med spredt bebyggelse.

#### *2.5.4. Generelt om arealoverførsel og ændret anvendelse*

Ved arealoverførsel forstås, at et areal fraskilles én ejendom og tillægges en anden ejendom, jf. udstykningslovens § 7.[4] Der kræves ikke landzonetilladelse til andre matrikulære ændringer end udstykning, hvorved der etableres en ny selvstændig ejendom. En arealoverførsel kan ske uden landzonetilladelse, medmindre der tilsigtes en ændret anvendelse af det overførte areal og/eller opførelse af bebyggelse i forbindelse med arealoverførslen.

Ikke enhver ændring i anvendelsen kræver landzonetilladelse. Det afgørende er, at der er tale om en planlægningsmæssig relevant ændring i forhold til de formål, som landzonebestemmelserne skal varetage, herunder en ændret anvendelse, som påvirker omgivelserne på en anden måde end den hidtidige anvendelse. Det fremgår af landzonevejledningen,[5] at det ikke i sig selv betragtes som en ændret anvendelse, hvis et areal overføres fra en landbrugsejendom til en direkte tilgrænsende boligejendom, hvis formålet er at benytte arealet som have.

Ændringen skal desuden antage en vis blivende karakter. Kortvarige ændringer i anvendelsen anses ikke for en ændret anvendelse. En anvendelse, der er kortere end 6 uger, men som gentages jævnligt, betragtes i udgangspunktet som en anvendelse af blivende karakter.

Der er ligeledes ikke tale om ændret anvendelse, hvis anvendelsen er undtaget fra krav om landzonetilladelse efter planlovens § 36 eller 37.

#### *2.5.5. Generelt om landzonetilladelse til ny helårsbolig*

Efter hidtidig praksis gives som altovervejende hovedregel afslag på ansøgninger om at opføre fritliggende boliger i det åbne land og ansøgninger om at opføre boliger i landområder med spredt bebyggelse. Nævnet foretager en konkret vurdering af den enkelte sag i forhold til planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, bl.a. med afsæt i kommunens planlægning.

Tæt på byzone og lige uden for landsbyer er nævnets praksis særligt restriktiv for at sikre en klar grænse mellem by og land. Den hidtidige praksis hviler på det synspunkt, at nye boliger i landzone bør baseres på planlægning – typisk lokalplanlægning – hvor offentligheden inddrages i forhold til kommunens overvejelser om bl.a. landsbyens kvaliteter og muligheder for placering af ny bebyggelse.

For boliger i landsbyer tages udgangspunkt i landsbyens afgrænsning mod det åbne land. Landsbyers afgrænsning kan være fastlagt i kommuneplanen. Kommuneplanen kan angive byggemuligheder og indeholde en beskrivelse af de kulturhistoriske, landskabelige og

miljømæssige hensyn, der skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I det omfang, der er foretaget sådanne planlægningsmæssige overvejelser, vil der normalt kunne meddeles tilladelse til opførelse af boliger i overensstemmelse med kommuneplanen.

Hvis kommuneplanens rammebestemmelse for det pågældende område ikke er udtryk for egentlige planlægningsmæssige overvejelser, men mere har karakter af blot at beskrive, hvor der allerede er boliger, foretager nævnet en mere konkret vurdering.

#### *2.5.6. Generelt om landzonetilladelse i kystnærhedszonen*

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

#### *2.5.7. Planklagenævnets vurdering*

Et enstemmigt Planklagenævn finder, at der ikke kan gives landzonetilladelse til det ansøgte med den af kommunen anførte begrundelse.

Nævnet lægger vægt på, at der er tale om udstykning af et større areal på 8.011 m<sup>2</sup>, der vil medføre en ikke uvæsentlig byspredning uden for landsbyafgrænsningen ved ændret anvendelse til haveareal. Efter nævnets opfattelse har vejledningens bemærkning om arealoverførsel til haveareal baggrund i ældre landbrugslovgivning, hvor der i 1992 var en grænse (2.000 m<sup>2</sup>) for, hvornår der kunne ske ophævelse af landbrugspligten ved anvendelse af jorden til byggegrunde eller havelodder. Det er nævnets opfattelse, at bemærkningen i vejledningen ikke har været møntet på en situation, som den foreliggende.

Det er dog nævnets opfattelse, at det vil være i overensstemmelse med praksis at give tilladelse til en bebyggelse, der ligger inden for landsbyafgrænsningen, hvis der ansøges om en sådan ændring af projektet. Nævnet understreger, at nævnet ikke med denne afgørelse har givet landzonetilladelse.

Idet kommunens begrundelse efter nævnets opfattelse er udtryk for en fejlagtig retsopfattelse, finder nævnet det rigtigst, at kommunen som førsteinstans træffer en ny afgørelse.

Henset til resultatet har nævnet ikke fundet anledning til at behandle de øvrige klagepunkter.



### 3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Syddjurs Kommunes afgørelse af 11. august 2022 om landzonetilladelse til udstykning og opførelse af enfamiliehus med integreret garage og fritliggende udhus på ejendommen matr.nr. [M1], og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen.

Planklagenævnet gør opmærksom på, at når kommunen behandler sagen igen, skal dette ske i overensstemmelse med følgende:

Kommunen skal ved vurderingen af det ansøgte lægge til grund, at der ikke uden landzonetilladelse vil kunne ske arealoverførsel til ændret anvendelse til haveareal uden for landsbyafgrænsningen.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, 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] Måling foretaget af Planklagenævnet ud fra luftfotos.

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

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

[4] Lovbekendtgørelse nr. 769 af 7. juni 2018 om udstykning og anden registrering i matriklen.

[5] Vejledning om landzoneadministration, 2018 (opdateret 2019).

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

**Sag:**

22/10185

**Dato:**

26. maj 2023.

**Emner:**

Planloven, landzo...

**Highlight:**

 Vis/skjul highlight

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