

MRF 2023.60

Planklagenævnets afgørelse af 20. marts 2023, j.nr. 22/05835

Ophævet afslag på lovliggørende landzonetilladelse til tre medarbejderboliger til svinebesætning med 10 ansatte, da to af boligerne var omfattet af undtagelsen for erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, og én bolig var omfattet af undtagelsen for overflødiggjorte landbrugsbygninger i § 37. Dissens.

Sagen vedrørte E's ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til fire medhjælperboliger indrettet i en tidligere driftsbygning på en 54 ha stor landbrugsejendom, der sammen med to andre landbrugsejendomme udgjorde en landbrugsbedrift på i alt 111 ha. På den omhandlede ejendom blev der årligt produceret ca. 1.500 årssøer, 7.000 smågrise og 1.100 polte, ligesom der på én af de to andre ejendomme i bedriften blev produceret 43.740 smågrise. Landbruget havde 10 ansatte og behov for døgnovervågning. I den tidligere driftsbygning var to af boligerne indrettet i 1996 i stueplan og var samlet ca. 146 m². De resterende to boliger var indrettet i 2008-2010 i tagetagen på samlet ca. 185 m². Foruden den tidligere driftsbygning var der et stuehus på ejendommen. Holbæk Kommune traf den 12. april 2022 afgørelse om, at tre af de ansøgte fire medhjælperboliger krævede lovliggørende landzonetilladelse, idet der ifølge kommunen kunne indrettes én medhjælperbolig uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14. Kommunen vurderede, at to boliger på ejendommen ville være tilstrækkeligt til at sikre en døgnovervågning, og at planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, og § 37, stk. 1, ikke fandt anvendelse. Kommune gav herefter afslag på landzonetilladelse til de tre medhjælperboliger. Afgørelsen blev påklaget af E, der bl.a. anførte, at boligerne var nødvendige som en del af landbrugsbedriften, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, herunder at der var behov for ca. 10 fastboende medarbejdere til døgnovervågning af dyreholdet, og at driftsbygningen ikke havde en funktion for landbrugsbedriften og derfor var overflødiggjort, jf. planlovens § 37, stk. 1. Planklagenævnet fandt indledningsvis anledning til at vurdere, om det ansøgte var omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 14. Nævnets flertal (10 mod 1) fandt, at retten til opførelse af medhjælperboliger efter § 36, stk. 1,

nr. 14, er begrænset til opførelse af én medhjælperbolig på en ejendom over 30 ha, hvorfor én af de fire medhjælperboliger var omfattet af undtagelsen og ikke krævede landzonetilladelse. For så vidt angik § 36, stk. 1, nr. 3, bemærkede nævnet, at undtagelserne for bebyggelse, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for en landbrugsejendom, henholdsvis for en medhjælperbolig skal forstås i sammenhæng, og at den ene bestemmelse ikke udelukker den anden. Flertallet fandt, at yderligere to medhjælperboliger var erhvervsmæssigt nødvendige for driften af ejendommen som landbrugsejendom. Flertallet lagde herved vægt på, at der var behov for 10 ansatte til at drive so-besætningen, og at der var tale om en virksomhed med en arbejdskrævende driftsform med behov for specialiseret og fastboende arbejdskraft og døgnovervågning i forhold til dyreholdet. Endvidere blev arbejdet tilrettelagt i skiftehold, og det var derfor nødvendigt for flere medarbejdere at have en bolig tæt på. Endelig hvad angik spørgsmålet, om der var tale om en overflødiggjort bygning, jf. § 37, stk. 1, lagde nævnet til grund, at bygningen tidligere var anvendt i forbindelse med en æbleproduktion, som blev nedlagt omkring 1980, og siden 1996 havde en del af bygningen været anvendt til medhjælperboliger. Ved etableringen af de to sidste medhjælperboliger i 2008-2010 var der sket ændringer på bygningen i form af omkring 11 tagvinduer, nye vinduer i nord- og sydfacaden og postkasser og belysning vedhoveddørene. Flertallet fandt, at bygningen måtte betragtes som overflødiggjort for landbruget, og at én af medhjælperboligerne var tilladt efter planlovens § 37, stk. 1. Flertallet lagde herved vægt på, at der alene var sket en mindre ombygning af bygningen. Planklagenævnet ophævede herefter kommunens afgørelse.

Afgørelse i klagesag om Holbæk Kommunes afgørelse om afslag på landzonetilladelse til tre medhjælperboliger på [vejnavn1], Vipperød

22/05835

Holbæk Kommune traf den 12. april 2022 afgørelse om, at tre af fire ansøgte medhjælperboliger kræver landzonetilladelse og gav afslag på lovliggørende landzonetilladelse til de tre medhjælperboliger på [matr.nr.1].

Ansøgeren har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen har foretaget en konkret vurdering af forholdet, jf. det forvaltningsretlige krav herom.
- Om forholdet er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14.
- 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.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen, da det ansøgte ikke kræver landzonetilladelse. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1 Ejendommen og kommuneplanen for området

Klagesagen vedrører lovliggørelse af fire medhjælperboliger på [matr.nr.1].

Den berørte ejendom ligger i landzone. Matriklen er en del af en ejendom, som er noteret som landbrugsejendom på i alt 54 ha. Landbrugsejendommen [adresse1] er sammen med landbrugsejendommene [adresse2] og [adresse3] en landbrugsbedrift på i alt 111 ha.

På [adresse1] er der registreret et stuehus til landbrugsejendommen. Der er desuden indrettet fire medhjælperboliger i en tidligere driftsbygning.

På såvel [adresse2] som [adresse3] er der registreret et stuehus.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde i kommuneplan 2021 for Holbæk Kommune. Ejendommen ligger uden for kommuneplanens rammer.

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

Det ansøgte

Der er ansøgt om lovliggørelse af fire medhjælperboliger, der er indrettet i en tidligere driftsbygning på landbrugsejendommen. To af boligerne er indrettet i 1996 i stueplan og er samlet ca. 146 m². De resterende to boliger er indrettet i 2008-2010 i tagetagen og er samlet ca. 185 m².

Det fremgår af klagen, at den tidligere driftsbygning ikke har haft en reel funktion siden ansøger nedlagde ejendommens æbleproduktion omkring 1980.

Der produceres årligt ca. 1.500 årssøer, 7.000 smågrise og 1.100 polte på [adresse1], og 43.740 smågrise på [adresse2]. Der er ikke dyrehold på [adresse3].

Der er ifølge ansøgeren behov for ca. 10 ansatte til so-besætningen. Der er tale om en virksomhed med en arbejdskrævende driftsform med behov for specialiseret og fastboende arbejdskraft og døgnovervågning i forhold til dyreholdet.

1.2 Afgørelsen, der er klaget over

Holbæk Kommune traf den 12. april 2022 afgørelse om, at tre af de ansøgte fire medhjælperboliger kræver lovliggørende landzonetilladelse. Der kan ifølge kommunen således indrettes én medhjælperbolig på ejendommen uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14.

Kommunen vurderede, at to boliger på ejendommen vil være tilstrækkeligt til at sikre en døgnovervågning. Kommunen vurderede desuden, at planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, ikke finder anvendelse i den konkrete sag.

Kommunen vurderede endvidere, at planlovens § 37, stk. 1, ikke finder anvendelse, idet der er tale om en aktiv landbrugsejendom, og at bygningen således ikke kan betragtes som værende overflødig for ejendommens drift.

Holbæk Kommune gav herefter afslag på landzonetilladelse til de tre medhjælperboliger på [matr.nr.1].

Kommunen begrundede afslaget med, at bedriften i forvejen har råderet over fire boliger, og at der desuden kan indrettes én medhjælperbolig på [adresse1] uden landzonetilladelse. Kommunen lagde desuden vægt på, at der som altovervejende hovedregel gives afslag på at opføre nye fritliggende boliger i det åbne land eller i landområder med spredt bebyggelse, og at indretning af flere boligenheder i en eksisterende bygning efter praksis sidestilles med opførelse af nye boliger.

Kommunen vurderede, at brugen af planlovens § 35, stk. 10, ikke skal understøtte landbrugserhvervet, men styrke mulighederne for bosætning i det åbne land generelt. De boliger, der indrettes efter § 35, stk. 10, skal således betragtes som boliger til almindelig udlejning. Kommunen vurderede, at der kan opstå miljøkonflikt mellem hensynet til udlejning af boliger og til ejendommens landbrugsproduktion. Kommunen vurderede således, at der ikke kan gives tilladelse efter planlovens § 35, stk. 10.

Kommunen begrundede desuden afslaget med, at der er under 1 km fra ejendommen til byzone i Vipperød, hvor der er udlagt flere boligområder, samt hensynet til at undgå præcedens.

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 31. maj 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), Stefanie S. Abild, Heidi Bank, Peter Buhl, Henrik Høegh, Ulf Kjellerup, 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 det ansøgte er omfattet af planlovens undtagelsesbestemmelser for, hvad der kræver landzonetilladelse.

2.3 Konkret vurdering

2.3.1 Klagen

Det fremgår af klagen, at Holbæk Kommune alene har foretaget en overordnet vurdering og ifølge klageren vurderet sagen overfladisk, forkert og ikke konkret.

2.3.2 Generelt om konkret vurdering

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.

2.3.3 Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder, at kommunen har foretaget en konkret vurdering af det ansøgte.

Nævnet lægger herved vægt på, at det fremgår af afgørelsen, at kommunen har inddraget de relevante bestemmelser, samt lavet en vurdering af dem i forhold til det ansøgte projekt.

2.4 Undtagelse fra krav om landzonetilladelse til medhjælperbolig

2.4.1 Klagen

Klagen vedrører et afslag på en landzonetilladelse til lovliggørelse af fire medhjælperboliger. Planklagenævnet har i denne sag fundet anledning til at vurdere, om det ansøgte er omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 14.

2.4.2 Generelt om medhjælperbolig

Opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en ny bolig til en medhjælper på en landbrugsejendom kræver ikke landzonetilladelse, hvis ejendommens areal overstiger 30 ha, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14.

Det fremgår af forarbejderne til lovforslaget,^[3] at der ikke kræves landzonetilladelse til opførelse eller indretning af en bolig på en landbrugsejendom, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper. Bestemmelsen giver også mulighed for opførelse af en bolig til en medhjælper, selvom boligen ikke er nødvendig for driften af ejendommen.

Størrelsesgrænsen på 30 ha blev indsat under lovforslagets behandling. Det fremgår af bemærkningerne hertil,^[4] at ændringsforslaget tilsigter at præcisere, at retten til uden landzonetilladelse at etablere en aftægtsbolig og en medhjælperbolig på en landbrugsejendom kun omfatter ejendomme, der generelt må antages at være egnede som heltidsbrug. Arealgrænsen svarede til de dagældende regler i landbrugsloven, hvorefter der krævedes en jordbrugsuddannelse ved erhvervelse af landbrugsejendomme over 30 ha.

Det fremgår endvidere, at bestemmelsen ikke skal være til hinder for, at kommunalbestyrelsen efter § 35, stk. 1, meddeler landzonetilladelse til aftægts- og medhjælperboliger på mindre ejendomme. En medhjælperbolig, der er nødvendig for driften af en landbrugsejendom, kan allerede efter de gældende regler opføres uden landzonetilladelse, men bedømmelsen af, om en bolig er nødvendig, har hidtil været meget streng.

Det fremgår ligeledes af forarbejderne,[5] at kommunerne modtager de omhandlede sager som en ansøgning om byggetilladelse, og da der er tale om ejendomme, der ligger i landzone, skal ansøgeren i forbindelse med ansøgningen redegøre for, hvorfor der ikke kræves en landzonetilladelse. Dvs. at ansøgeren skal oplyse, at der er tale om enten en bolig, der skal bruges i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælperbolig. Disse oplysninger må kommunen som udgangspunkt lægge til grund. Er kommunen i tvivl om, hvorvidt ansøgeren har til hensigt at opføre en aftægts- eller medhjælperbolig, kan den bede om nærmere oplysninger, herunder oplysning om navn(e) på den eller dem, som skal bo i huset. Er der tale om en medhjælperbolig, må kommunen dog efter omstændighederne affinde sig med en oplysning om, at medhjælperen først skal ansættes, når boligen er opført. Finder kommunen det ikke sandsynliggjort, at der er tale om en aftægts- eller medhjælperbolig, som ikke kræver landzonetilladelse, kan den nægte at udstede byggetilladelse.

2.4.3 Planklagenævnets vurdering

Et flertal på 10 medlemmer (Helle T. Anker, Heidi Bank, Peter Buhl, Henrik Høegh, Ulf Kjellerup, Susanne Ogstrup, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Flemming Thornæs og Jan Woollhead) finder, at retten til opførelse af medhjælperboliger efter § 36, stk. 1, nr. 14, er begrænset til opførelse af én medhjælperbolig på en ejendom over 30 ha. Nævnet lægger vægt på, at bestemmelsen ifølge sin ordlyd giver mulighed for opførelse af 'en bolig'.

Opførelse af en medhjælperbolig forudsætter ifølge lovforarbejderne, at boligen aktuelt og reelt skal bruges af en medhjælper. Medhjælperen skal desuden være knyttet til den landbrugsmæssige drift af ejendommen.

Flertallet finder på baggrund af ovenstående, at én af de fire medhjælperboliger er omfattet af undtagelsesbestemmelsen, og således ikke kræver en landzonetilladelse.

Et mindretal på 1 medlem (Stefanie S. Abild) finder, at det ikke kan udledes af planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, eller forarbejderne til lovforslaget, at retten til opførelse af medhjælperboliger, er begrænset til opførelse af én medhjælperbolig på en ejendom over 30 ha.

Opførelse af en medhjælperbolig forudsætter dog, at boligen aktuelt og reelt skal bruges af en medhjælper. Medhjælperen skal desuden være knyttet til den landbrugsmæssige drift af ejendommen.

Mindretallet finder på baggrund af ovenstående, at de fire medhjælperboliger alle er omfattet af undtagelsesbestemmelsen, og således ikke kræver en landzonetilladelse.

Mindretallet lægger herved vægt på, at det fremgår af sagens oplysninger, at der er behov for 10 ansatte til at drive sobesætningen på landbrugsbedriften, og at der er behov for fastboende arbejdskraft og døgnovervågning af dyreholdet.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets stemmeafgivning.

2.5 Undtagelse fra krav om landzonetilladelse til erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri på landbrugsejendomme

2.5.1 Klagen

Det fremgår af klagen, at boligerne er nødvendige, samt at det oplyste antal medarbejdere er nødvendigt for besætningen og bedriftens overlevelse. Klageren anfører, at kommunen burde have tilkendegivet, at boligerne kunne lovliggøres efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, idet boligerne er nødvendige som en del af landbrugsbedriften.

2.5.2 Generelt om undtagelse for beboelsesbygninger på landbrugsejendomme

Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, kræver ikke landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Det samme gælder for byggeri (bortset fra husdyranlæg), der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsbedrift.

En beboelsesbygning på en landbrugsejendom anses efter nævnets hidtidige praksis som hovedregel som erhvervsmæssigt nødvendig, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

Undtagelsen gælder alene – ud over den nødvendige beboelsesbygning iht. landbrugsloven (stuehus) – for en medhjælperbolig, såfremt det er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften.

Det er ifølge vejledningen[6] en forudsætning, at det er nødvendigt for ejendommens drift, at bestyreren/medhjælperen bor på ejendommen (f.eks. hvis der er behov for døgnovervågning). Det er i sig selv ikke tilstrækkeligt, at en medhjælper er ansat på ejendommen/bedriften. Ved vurdering af en konkret ansøgning må der bl.a. lægges vægt på, om ejendommen også på længere sigt kan danne grundlag for flere personers fulde arbejdsindsats.

Den erhvervsmæssige nødvendighed skal også gøre sig gældende for så vidt angår *byggeriets placering* på den pågældende ejendom frem for en af de andre ejendomme omfattet af bedriften. Der skal være en driftsøkonomisk begrundelse for, at byggeriet placeres på netop den pågældende ejendom, hvis der under bedriften findes andre mere hensigtsmæssige placeringer. Formålet hermed er at undgå, at der på en ejendom etableres en bygningsmæssig overkapacitet, bl.a. for det tilfælde, at ejendommen senere udgår af bedriften og skal drives som en selvstændig ejendom.

2.5.3 Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet bemærker indledningsvist, at undtagelserne for bebyggelse, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for en landbrugsejendom og for en medhjælperbolig skal forstås i sammenhæng, og at den ene bestemmelse ikke udelukker den anden.

Et flertal på 10 medlemmer (Helle T. Anker, Heidi Bank, Peter Buhl, Henrik Høegh, Ulf Kjellerup, Susanne Ogstrup, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Flemming Thornæs og Jan Woollhead) finder, at yderligere 2 medhjælperboliger er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af ejendommen som landbrugsejendom.

Flertallet lægger herved vægt på, at det fremgår af kommunens afgørelse, at der er behov for 10 ansatte til at drive so-besætningen på bedriften, og at der er tale om en virksomhed med en arbejdskrævende driftsform, med behov for specialiseret og fastboende arbejdskraft og døgnovervågning i forhold til dyreholdet. Endvidere er det af klageren oplyst, at arbejdet

tilrettelægges i 'skiftehold', og at det derfor er nødvendigt for flere medarbejdere at have en bolig tæt på so-besætningen. Endelig lægges der vægt på, at ejer, som bebor stuehuset, grundet konkrete omstændigheder ikke kan deltage i denne del af driften.

2.6 Undtagelse fra krav om landzonetilladelse til overflødiggjorte landbrugsbygninger

2.6.1 Klagen

Klageren anfører, at den pågældende bygning ikke har en funktion for landbrugsbedriften, og derfor kan anses for overflødiggjort og egnet, hvorfor den bør tillades til en bolig efter § 37, stk. 1.

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 nødvendig, er ikke omfattet af bestemmelsen.

Hvis bygningen derimod tidligere efter by- og landzonenloven eller planlovens § 35, stk. 1, er tilladt anvendt til anden erhvervsmæssig anvendelse på åremål eller på vilkår om eventuel tilbageførsel til landbrugsmæssig udnyttelse i tilfælde af, at der igen måtte opstå behov for driftsbygninger på ejendommen, betragtes bygningen stadig som en overflødiggjort landbrugsbygning, jf. § 37, stk. 1.

Bestemmelsen gælder kun bygninger, der er egnede til formålet, jf. også kravet om, at der ikke må ske væsentlig om- eller tilbygning, jf. nedenfor, og det generelle hensyn om at give mulighed for en rimelig udnyttelse af eksisterende værdier. Hvis en bygning er så primitiv, at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, er den derfor ikke omfattet af bestemmelsen. Bestemmelsen finder således ikke anvendelse på f.eks. drivhuse, staklader eller presenningshaller, udhuse, garager, carporte og skure, uanset den tidligere anvendelse af disse.

Virksomhed og boliger omfattet af § 37, stk. 1

Der kan efter bestemmelsen etableres flere virksomheder i én eller flere bygninger på samme ejendom, hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt. Er der flere overflødiggjorte bygninger på en ejendom, kan der dog kun etableres en bolig efter § 37, stk. 1 (og 2), i én af disse bygninger, jf. § 37, stk. 4.

Ikke væsentlige om- og tilbygninger

Bygningen skal være af en rimelig standard, og bestemmelsen gælder således ikke, hvis det er nødvendigt med en egentlig genopbygning af en ruin eller af en meget ringe bygning, eller hvis det i øvrigt er nødvendigt med omfattende istandsættelse eller om-/tilbygninger. Hvis bygningen har været forladt i længere tid og er så forfalden, at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, er den ikke omfattet af bestemmelsen.

Kravet om, at der ikke må foretages væsentlige om-/tilbygninger, forhindrer ikke, at der uden landzonetilladelse kan foretages de for en erhvervs- eller boligetablering nødvendige indre ombygninger, herunder ombygninger til opfyldelse af krav, der stilles af myndighederne som betingelse for etableringen, f.eks. krav efter arbejdsmiljø-, sundheds- og byggelovgivningen. Der kan f.eks. ske installation af toilet, opsætning af skillevægge og lign.

De ikke væsentlige om-/tilbygninger, der er tilladt efter § 37, stk. 1, omfatter også mindre udvendige om-/tilbygninger. Der kan f.eks. i forbindelse med etablering af en virksomhed være behov for at opføre en mindre tilbygning for at skabe tilfredsstillende indgangsforhold til virksomheden.

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.

2.6.3 Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet har forstået kommunens afgørelse således, at fordi der fortsat er aktivt landbrug på ejendommen, vurderer kommunen, at bygningen ikke kan betragtes som værende overflødig for ejendommens drift.

Planklagenævnet bemærker hertil, at den pågældende bygning, hvor medhjælperboligerne er indrettet, ifølge det oplyste blev anvendt i forbindelse med en æbleproduktion, som blev nedlagt omkring 1980, og siden 1996 har en del af bygningen været anvendt til medhjælperboliger.

Planklagenævnet bemærker, at det fremgår af luftfotos af ejendommen, at der ved etableringen af de to sidste medhjælperboliger i 2008-2010 er sket ændringer på bygningen i form af isætning af omkring 11 tagvinduer. Det fremgår desuden af sagens materiale, at der er

sat nye vinduer i nord- og sydfacaden, og at der er opsat postkasser og belysning ved hoveddørene.

Et flertal på 10 medlemmer (Helle T. Anker, Heidi Bank, Peter Buhl, Henrik Høegh, Ulf Kjellerup, Susanne Ogstrup, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Flemming Thornæs og Jan Woollhead) finder, at bygningen må betragtes som overflødiggjort for landbruget, og at én af medhjælperboligerne er tilladt efter planlovens § 37, stk. 1. Nævnet lægger herved vægt på, at der alene er sket en mindre ombygning af bygningen i form af etablering af tagvinduer.

Henset til resultatet, hvorefter det ansøgte ikke kræver en landzonetilladelse, har nævnet ikke behandlet de øvrige klagepunkter.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Holbæk Kommunes afgørelse af 12. april 2022 om afgørelse om, at tre af de ansøgte fire medhjælperboliger kræver landzonetilladelse og gav afslag på landzonetilladelse til de tre medhjælperboliger på [matr.nr.1].

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.[7] 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] Lovforslag 59/2002, de specielle bemærkninger til § 36, stk. 1, nr. 12 (nu nr. 14).

[4] Betænkning afgivet af Miljø- og Planlægningsudvalget den 15. maj 2002 til lovforslag nr. L 59.

[5] Lovforslag 59/2002, betænkning over forslag til lov om ændring af lov om planlægning og lov om Hovedstadens Udviklingsråd, svar på spm. 90.

[6] Vejledning om landzoneadministration, 2018 (opdateret 2019), s. 67 og s. 70-71.

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

Sag:

22/05835

Dato:

20. marts 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>)