

MRF 2024.109

Planklagenævnets afgørelse af 27. maj 2024, j.nr. 24/00719

Tilbygning mellem stuehus og eksisterende driftsbygning med indbygget spa- og poolområde og ændret anvendelse af driftsbygning krævede ikke landzonetilladelse, da driftsbygningsarealet konkret fandtes erhvervsmæssig nødvendigt, og da tilbygningen var omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, hvorfor tidligere ulovlige indretninger anset for fysisk lovliggjort. Dissens. Klagefrist regnet fra modtagelse af aktindsigt, da kommunens "afgørelse" efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, ikke var offentliggjort.

Hillerød Kommune havde i 2011 meddelt landzonetilladelse til nedrivning af alle eksisterende bygninger på E's landbrugsejendom og havde samtidig meddelt landzonetilladelse til opførelse af et stuehus (bygning 1) og en bygning til hestestald, fyrrum, garage samt sadde- og foderrum (bygning 3). Kommunen havde tillige meddelt landzonetilladelse til etablering af en ridebane, ligesom kommunen tilkendegav, at E kunne opføre et maskinhus (bygning 2) uden landzonetilladelse, da det skulle bruges til opbevaring af landbrugsmaskiner. I april 2021 meddelte Hillerød Kommune lovliggjørende landzonetilladelse til indretning af 78 m² spa- og poolområde og 178 m² kælder til privat brug i/under bygning 3. Det fremgik af afgørelsen, at E siden opførelsen af bygningen i 2016 alene havde anvendt den til garage, idet hestestalden og ridebanen aldrig var blevet etableret. Kommunen fandt imidlertid, at eftersom spa- og poolområdet og kælderen i bygning 3 skulle anvendes i forbindelse med ejendommens beboelse og ikke var til gene for landskabet, kunne der gives lovliggjørende landzonetilladelse til anvendelsesændringen. Afgørelsen blev påklaget til Planklagenævnet af en nabo, der den 20. december 2021 (j.nr. 21/07504) ophævede afgørelsen, idet nævnet fandt, at det var indgået som en klar forudsætning i landzonetilladelsen fra 2011, at bygning 3 skulle bruges som hestestald i forbindelse med ridebanen, der dog aldrig var blevet etableret. Nævnet hjemviste derfor sagen til fornyet behandling, hvor kommunen bl.a. skulle overveje, om bygning 3 var opført, indrettet og anvendt i overensstemmelse med landzonetilladelsen fra 2011. På den baggrund traf Hillerød Kommune den 27. april 2022 på ny afgørelse om lovliggjørende landzonetilladelse til indretning af spa- og poolområde samt til kælderen i/under bygning 3, hvilket ligeledes blev påklaget af en nabo. Planklagenævnets flertal ophævede herefter i november 2022 (**MRF 2022.317 Pkn**) kommunens lovliggjørende land-

zonetilladelse til ændret anvendelse af bygningen, da bygningen ikke var lovlig, hvilket flertallet begrundede med forudsætningerne i den oprindelige landzonetilladelse fra 2011 om, at bygningen skulle anvendes til hestehold. E søgte herefter i 2023 lovliggjørende landzonetilladelse til bygning 3, og det fremgik af det reviderede ansøgningsmateriale, at E ønskede at sammenbygge bygning 1 og 3 ved en tilbygning med henblik på inddragelse af spa- og poolområdet i bygning 3 i boligarealet i bygning 1. Med udvidelsen ville stuehusets bruttoetageareal herefter udgøre 412 m². Den resterende del af bygning 3 skulle anvendes til landbrugsmæssige formål, hvilket ifølge E var nødvendigt til opbevaring af bl.a. maskinel, hvorefter det samlede areal af bygninger til landbrugsdriften ville udgøre 438 m², hvor en del af kælderarealet i bygning 3 på 180 m² ifølge E talte med. På baggrund af ansøgningen og nævnets afgørelse i **MRF 2022.317 Pkn** traf kommunen den 13. september 2023 afgørelse om, at det ansøgte ikke krævede landzonetilladelse, da det ansøgte kunne henføres under undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 og 10. Kommunens beslutning blev påklaget af en nabo den 16. januar 2024, der i forhold til klagefristen henviste til, at naboen først fik kendskab til kommunens afgørelse efter at have fået aktindsigt den 21. december 2023. Planklagenævnet fandt, at da kommunens afgørelse ikke var offentliggjort på kommunens hjemmeside, måtte klagefristen regnes fra det tidspunkt, hvor naboen havde modtaget aktindsigt, hvorfor nævnet antog klagen til behandling. Planklagenævnet bemærkede indledningsvis, at det tidligere var fastslået, at bygningen var ulovligt opført, men at det som følge af almindelige proportionalitetsbetragtninger måtte vurderes, om bygningen med det ansøgte kunne opføres uden landzonetilladelse og dermed retligt lovliggøres. Et enstemmigt nævn fandt, de 180 m² kælder skulle tælles med i det samlede driftsbyg-

ningsareal, hvormed der var tale om lovliggørelse af i alt 360 m² driftsbygningsarealer. Her ved havde nævnet bl.a. lagt vægt på, at kælderen bl.a. blev anvendt til opbevaring af maskinel. Et enstemmigt nævn fandt endvidere, at driftsbygningsarealet ikke krævede landzonetilladelse. Det var nævnets vurdering, at dette var nødvendigt for driften af landbrugsejendommen, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, og at E havde godtgjort dette. I forhold til, om der generelt kunne indrettes boligareal og driftsareal i samme bygning, udtalte nævnet, at der ikke var noget til hinder herfor, så længe hverken planlægningsmæssige eller landskabelige hensyn talte imod. Hvad angik boligarealet fandt et flertal (8 mod 3), at dette ikke krævede landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, idet flertallet lagde afgørende vægt på, at den ansøgte glasmellemgang

på 20 m² mellem stuehuset og bygning 3 medførte, at der reelt var tale om udvidelse af stuehusets bruttoareal ind i bygning 3. Dette gav et bruttoareal på 412 m², hvormed dette var omfattet af undtagelsesbestemmelsen om til- og ombygning af helårshus, hvilket gjaldt uanset, om kælderarealet på 78 m² blev medregnet, da bruttoarealet under alle omstændigheder ville være under 500 m². Mindretallet fandt derimod, at det indrettede boligareal krævede landzonetilladelse, da stuehuset og bygning 3 uanset glasgangen ikke fremstod som én samlet enhed, hvormed der ikke kunne være tale om en udvidelse, der var omfattet af undtagelsesbestemmelsen. På denne baggrund stadfæstede nævnet kommunens afgørelse.

Kommentar: Selve sagens substans vedrører fortolkning af, hvornår en fysisk ændring af et ulovligt forhold efter planloven er bragt til ophør, så indretningen ikke kræver landzonetilladelse efter planlovens § 36, stk. 1. Men Planklagenævnets afgørelse er endnu et eksempel på konsekvensen af den udvidede fortolkning af afgørelsesbegrebet, når en kommune finder, at en ændring er omfattet af de lovfastsatte undtagelser fra landzonetilladelse i planlovens § 36, stk. 1. Der kan i den sammenhæng være grund til at understrege, at de i planlovens § 36, stk. 1, fastsatte undtagelser fra krav om landzonetilladelse ikke er skønsmæssige vurderinger, men må afgøres på grundlag af fortolkning af de enkelte undtagelser, og at denne fortolkning efter udformningen af § 36 derfor ikke er omfattet af planlovens krav om offentliggørelse af afgørelser, uanset at nævnet i praksis behandler sådanne kommunale beslutninger som afgørelser.



Afgørelse i klagesag om Hillerød Kommunes afgørelse om, at tilbygning, kælder og ændret anvendelse af bygning til boligareal og landbrugsmæssigt formål på [A1], Hillerød, ikke kræver landzonetilladelse

Sag: 24/00719

Dato: 27. maj 2024

Hillerød Kommune traf den 13. september 2023 afgørelse om, at en tilbygning, en kælder og ændret anvendelse af en bygning til boligareal og landbrugsmæssigt formål på ejendommen [A1], 3400 Hillerød, ikke kræver landzonetilladelse.

En nabo har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdene er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 og nr. 10.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området

Klagesagen vedrører en ansøgning om lovliggørelse af ejendommens bygning 3, herunder kælder, ved en ændret anvendelse af bygningen til delvist boligareal og landbrugsmæssigt formål.

Den berørte ejendom ligger i landzone, og er noteret som en landbrugsejendom på i alt ca. 8,3 ha.

Der er ifølge BBR registreret følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Stuehus fra 2013 på i alt 314 m².
- Bygning 2: Maskinhus, garage mv. fra 2014 på i alt 258 m².
- Bygning 3: Maskinhus, garage mv. fra 2016 på i alt 258 m².

Bygningerne ligger samlet om en åben gårdsplads på den sydlige del af ejendommen. Det fremgår af kommunens afgørelse, at bygning 2 er opført i medfør af planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, som en nødvendig bygning for landbrugsdriften på ejendommen. Den konkrete sag omhandler bygning 3.

Ejendommens beskaffenhed fremgår af Bilag 1 med billedmateriale sidst i denne afgørelse.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab, med geologiske bevaringsværdier og potentielle økologiske forbindelser, samt

delvist i et område, der er udpeget som støjbelastet areal i kommuneplan 2021 for Hillerød Kommune. Ejendommen ligger uden for kommuneplanens rammer.

Ejendommen ligger inden for råstofgraveområde, F1 Alsønderup.

1.2. Forløb før ansøgning

Hillerød Kommunes afgørelse af 9. juni 2011

Hillerød Kommune gav den 9. juni 2011, på baggrund af en ansøgning om opførelse af tre nye bygninger og nedrivning af alle eksisterende bygninger, landzonetilladelse til opførelse af stuehuset (bygning 1) og bygningen til hestestald, fyrrum, garage og sadel- og foderrum (bygning 3), jf. planlovens § 35, stk. 1. Kommunen oplyste samtidig, at maskinhuset (bygning 2) kunne opføres uden landzonetilladelse, da det skulle bruges til opbevaring af landbrugsmaskiner, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

Kommunen gav ligeledes landzonetilladelse til en ridebane vest for bygning 3.

Det blev i afgørelsen præciseret, at bygning 3 ikke var til landbrugsmæssig anvendelse, men at bygningen var til hestestald m.v., der måtte anses som naturligt forekommende på en landbrugsejendom, der fungerede som hobbylandbrug.

Hillerød Kommunes afgørelse af 21. april 2021

Hillerød Kommune gav den 21. april 2021 lovliggørende landzonetilladelse til indretning af 78 m² spa- og poolområde og 178 m² kælder til privat brug i/under bygning 3 på ejendommen, jf. planlovens § 35, stk. 1. Kommunen gav samtidig afslag på landzonetilladelse til indretning af et 35 m² kontor i tagetagen i bygningen, jf. § 35, stk. 1.

Kommunen konstaterede, at ejeren siden opførelsen af bygningen i 2016 alene havde anvendt den resterende del af bygningen til privat garage, og at ridebane, hestestald, sadelrum og fyrrum aldrig blev etableret.

Kommunen lagde vægt på, at indretningen af spa- og poolområde ikke ville give mulighed for at etablere en selvstændig bolig efterfølgende, og at indretningen ville blive anvendt i forbindelse med ejendommens beboelse, da der var etableret en kældergang fra stuehuset til bygningen. Kommunen lagde ligeledes vægt på, at indretningen var sket i eksisterende bygningsmasse, hvormed der ikke opførtes ny bebyggelse, og dermed ikke stred imod kommuneplanens retningslinjer.

I forhold til den udgravede kælder lagde kommunen vægt på, at ejeren tidligere havde fået afslag på landzonetilladelse til indretning af entreprenørvirksomhed på ejendommen, hvilket Planklagenævnet havde stadfæstet, hvormed der ikke må drives entreprenørvirksomhed fra ejendommen.

Kommunen gjorde opmærksom på, at ejeren ikke havde krav på yderligere landbrugsbygninger, da bygningen ikke var opført som en landbrugsbygning, men efter planlovens § 35, stk. 1.

Afgørelsen blev efterfølgende påklaget til Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse af 20. december 2021

Planklagenævnet ophævede den 20. december 2021 Hillerød Kommunes afgørelse af 21. april 2021, og hjemviste sagen til fornyet behandling.[1]

Nævnet fandt, at det var afgørende for vurderingen af den konkrete afgørelse, om bygning 3 var lovligt eksisterende. Nævnet bemærkede hertil, at der forelå modstridende oplysninger fra henholdsvis ansøgeren og kommunen om,

hvorvidt bygning 3 på noget tidspunkt havde været anvendt i overensstemmelse med landzonetilladelsen fra 2011. Det var imidlertid ubestridt, at bygningen aldrig havde været indrettet til hestestald, fyrrum og sadel- og foderrum. Det fremgik ikke klart af sagens oplysninger, hvornår indretningen af spa- og poolområdet var sket, men nævnet bemærkede, at der i sagens dokumenter var plantegninger fra 2015 med optegninger af indretning af spa- og poolområdet, og at kommunen senest i 2018 i forbindelse med tilsyn blev opmærksom på indretningen.

Uanset hvornår indretningen af spa- og poolområdet var sket, fremgik det udtrykkeligt af ansøgningen og plantegningerne hertil i forbindelse med landzonetilladelsen i 2011, at bygningen skulle opføres som hestestald og ansøgningen var begrundet med, at bygningen skulle bruges til opstaldning af 4 heste, samt at der skulle etableres en ridebane ved siden af bygningen.

Nævnet anså det derfor som en klar forudsætning for kommunens tilladelse i 2011, at bygningen skulle bruges til bl.a. hestestald. Hertil lagde nævnet vægt på formuleringen i kommunens afgørelse:

[...] de 258 m² er til stalde, garage, foder mm, som må anses som naturligt forekommende på en landbrugsejendom, der fungerer som hobbylandbrug.

Det blev konstateret af kommunen i afgørelsen af 21. april 2021, at bygningen siden opførelsen i 2016 havde været anvendt som privat garage, og at der aldrig havde været heste på ejendommen. Hertil bemærkede Planklagenævnet, at der heller ikke havde været etableret en ridebane, samt at ejeren over for kommunen havde oplyst, at der heller ikke ville være dyrehold i fremtiden.

Nævnet bemærkede, at der efter hidtidig praksis ikke gives tilladelse til udhusbygninger på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder, og derfor måtte det have været en forudsætning for kommunens tilladelse, at bygningen på 258 m² skulle bruges til hestehold.

Nævnet bemærkede ligeledes, at det af afgørelsen af 9. juni 2011 fremgik, at tilladelsen i overensstemmelse med den daværende generelle forældelsesfrist, skulle være udnyttet inden for 3 år. Efter sagens oplysninger og luftfotos blev bygning 3 først opført i 2016.

Planklagenævnet fandt herefter ikke, at sagen var tilstrækkelig oplyst i forhold til lovligheden af bygning 3, og ophævede og hjemviste derfor sagen til fornyet behandling.

Hillerød Kommunes afgørelse af 27. april 2022

På baggrund af Planklagenævnets afgørelse om ophævelse og hjemvisning, foretog Hillerød Kommune fornyet behandling af sagen og gav den 27. april 2022 igen lovliggørende landzonetilladelse til en anvendelsesændring af bygning 3 i form af indretning af spa- og poolområde samt privat kælder på ejendommen.

Det fremgik af afgørelsen, at der i bygning 3 var indrettet 78 m² til swimmingpool, bruser, toilet, omklædningsfaciliteter og opholdsareal, samt 180 m² til garage. Ejendommens ejer havde over for kommunen oplyst, at kælderen alene blev brugt til opbevaring af private ting. Det var en betingelse for kommunens afgørelse, at bygningen ikke måtte anvendes til erhvervmæssige formål ud over eventuelle landbrugsmæssige formål.

Kommunen vurderede, at det samlede byggeri på ejendommen var påbegyndt rettidigt, hvormed landzonetilladelsen af 9. juni 2011 var udnyttet inden for 3 år efter den var meddelt.

Da arealfordelingen i bygning 3 ikke blev præciseret i landzonetilladelsen af 9. juni 2011, vurderede kommunen, at bygningens garageareal på 180 m² var lovligt opført til trods for, at der ikke var etableret hestestald mv. endnu. Det fremgik af afgørelsen, at kommunen var uenig i nævnets vurdering af, at der var tale om en udhusbygning, og kommunen havde anført, at en garage på 180 m²

ikke var usædvanligt på en landbrugsejendom, samt at der i 2011 ikke var en øvre grænse i planloven for udhuses størrelse.

Kommunen vurderede, at bygningen og kælderen ikke medførte væsentlig forøgelse af lysforurening i området og ikke var til gene for landskabet.

Det fremgik af afgørelsen, at ejendommens ejer fortsat ønskede at etablere hestehold, samt at ejeren ikke anvendte bygningen erhvervsmæssigt.

Planklagenævnets afgørelse af 17. november 2022

Planklagenævnet ophævede den 17. november 2022 Hillerød Kommunes afgørelse af 27. april 2022.[2]

Nævnet fandt, at bygning 3, herunder kælderen, ikke var lovligt opført. Nævnet lagde herved vægt på, at ejendommens ejer i 2011 søgte om tilladelse til bygningen på 258 m² med henblik på et mindre hestehold, herunder stald, sadel- og foderrum, og at den oprindelige landzonetilladelse var givet med dette formål. Der fremgik ikke en kælder af den oprindelige ansøgning eller landzonetilladelse. Nævnet lagde ligeledes vægt på, at det var ubestridt, at bygningen ikke var opført som en erhvervsmæssig nødvendig landbrugsbygning, og at bygningen ikke på noget tidspunkt havde været opført, indrettet eller anvendt til hestehold.

Nævnet bemærkede, at der uden landzonetilladelse kan ske om- eller tilbygning af helårshus, hvorved huset samlede bruttoareal ikke overstiger 500 m². Efter praksis kan 'tilbygning' forstås som en sammenbygning af to eksisterende bygninger, ligesom integrerede garager mv. kan indgå i bruttoetagearealet. Endvidere bemærkede nævnet, at der uden landzonetilladelse kan opføres fritliggende garager og udhuse på højst 50 m², og der derudover efter praksis normalt kan gives landzonetilladelse til fritliggende garager og udhuse på mellem

50-100 m². Medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder, gives der som udgangspunkt afslag på fritliggende udhuse og garager større end 100 m².

1.3. Ansøgningen

Det fremgår af sagens oplysninger, at ejendommens ejer den 15. februar 2023, på baggrund af et møde med kommunen, har ansøgt om lovliggørelse af bygning 3, herunder kælder, på ejendommen.

Det fremgår af ansøgningen, at ejendommens ejer ønsker at sammenbygge bygning 1 og 3, i form af en tilbygning, med henblik på at inddrage de allerede indrettede 78 m² spa- og poolområde i bygning 3 i boligarealet. Tilbygningen skal være på ca. 20 m², og vil med indlemmelse af det 78 m² store spa- og poolområde, ifølge ejeren, medføre en udvidelse af stuehusets bruttoetageareal til i alt 412 m².

Det fremgår endvidere af ansøgningen, at den resterende del af bygning 3 ønskes anvendt som en landbrugsbygning, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, idet der ikke er plads nok i bygning 2 til alle ejendommens landbrugsmaskiner og -materiel. Dermed vil der, ifølge ejeren, være et samlet areal af bygninger til landbrugsdriften på ejendommen på 438 m². Det fremgår, at der på ejendommen er to traktorer, en sprøjtemaskine, en kornvogn, plove, harver, tromler, græsvender, en mejetærsker, reservehjul mv., og kornlager. Ejeren oplyser, at selv med indretning i bygning 3, vil der mangle plads til alle maskinerne.

Endvidere fremgår det af supplerende oplysninger til ansøgningen, at ejendommens ejer søger om lovliggørelse af kælderen under bygning 3, som efter sagens oplysninger er indrettet med ca. 180 m² til opbevaring af landbrugsmaskiner og materiel, og med ca. 78 m² til teknikrum og opbevaring til den indrettede pool i bygning 3.

1.4. Afgørelsen, der er klaget over

På baggrund af Planklagenævnets afgørelse af 17. november 2022 og den reviderede ansøgning fra ejendommens ejer af 15. februar 2023, traf Hillerød Kommune den 13. september 2023 afgørelse om, at tilbygningen, kælderen og den ændrede anvendelse af bygning 3 til boligareal og landbrugsmæssig formål på ejendommen [A1], 3400 Hillerød, ikke kræver landzonetilladelse.

Kommunen vurderede, at den ansøgte ændrede anvendelse af bygning 3 til henholdsvis landbrugsmæssigt formål og boligformål var umiddelbart tilladt efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 og 10, grundet ejendommens størrelse, anvendelse og den aktuelle ansøgning. Kommunen lagde vægt på, at ejeren havde godtgjort, at det var nødvendigt med inddragelsen af de ca. 180 m² til landbrugsdrift, samt at i alt 438 m² landbrugsbygningsareal ikke adskiller sig væsentligt fra arealet på omkringliggende landbrugsejendomme.

Det fremgår af afgørelsen, at kælders loft ligger mindre end 1,25 m over det omkringliggende terræn.

1.5. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 2 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 18. januar 2024.

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, Peter Buhl, Henrik Høegh, Ulf Kjellerup, Helle B. Lassen, Jonas V. K. Nielsen, Henrik Stjernholm, Keld K. Sørensen, 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.^[3]

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 et bestemt forhold kræver landzonetilladelse.

Klagefristen i den konkrete sag

Kommunen har anført, at klagefristen er overskredet, jf. klagevejledningen i kommunens afgørelse af 13. september 2023.

Afgørelsen er truffet den 13. september 2023 med klagefrist den 11. oktober 2023. Klagen er indgivet i klageportalen den 16. januar 2024.

Planklagenævnet bemærker hertil, at det fremgår af sagens dokumenter, at afgørelsen ikke har været offentliggjort på kommunens hjemmeside, og at kommunen den 21. december 2023 har givet klageren aktindsigt i sagen ved kommunen, og herunder fremsendt kommunens afgørelse af 13. september 2023. Klageren er derfor først blevet bekendt med afgørelsen den 21. december 2023, og klagefristen på 4 uger må således regnes derfra, hvilket vil sige den 18. januar 2024. Nævnet vurderer derfor, at klagen er indsendt rettidigt.

2.3. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse

2.3.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at klageren fortsat mener bygning 3 er ulovlig, og anvendes til luksusbolig, spa, pool, brus, omklædningsrum, privat parkering og entreprenørvirksomhed, både i bygningens stueetage og kælder, samt at ønsket om hestehold er endeligt opgivet. Endvidere anfører klageren, at bygning 3 ikke er driftsmæssig nødvendig, da der allerede er en driftsbygning i bygning 2, samt at en del af bygning 3 er indrettet til bolig, hvilket man ikke kan, hvis bygningen er en driftsbygning.

Klageren anfører derfor, at hele bygningen skal anses som en driftsbygning, og der ikke er behov for 516 m² driftsareal til brug for et hobbylandbrug på 8,1 ha.

2.3.2. Generelt om landzonetilladelse til om- og tilbygninger af helårshuse

Det kræver ikke landzonetilladelse at til- og ombygge et helårshus, hvorved husets samlede bruttoareal ikke overstiger 500 m², jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10. Det forudsættes, at bygningen er i en sådan stand, at den ikke er uegnet til om- eller tilbygning som helårshus, dvs. at den ikke er så forfalden, at den må betragtes som en ruin. Begrebet omfatter desuden kun huse med én boligenhed.

En bolig etableret i en overflødiggjort bygning, jf. planlovens § 37, stk. 1 eller 2, betragtes ikke som et helårshus, og der kræves derfor landzonetilladelse ved til- og ombygning af sådanne boliger.^[4] Er boligen derimod indrettet i den overflødiggjorte bygning efter en landzonetilladelse, betragtes huset som et helårshus, jf. § 36, stk. 1, nr. 10.^[5]

Det er hverken i forarbejderne til planlovsændringen fra 2017 eller planloven i øvrigt slået fast, hvad der må forstås ved tilbygning. Planklagenævnet antager ud fra en ordlydsfortolkning, at begrebet "tilbygning" omfatter byggeri, der sammenbygges med en eksisterende bygning. F.eks. en udvidelse af en eksisterende bygning, hvor der er gennemgang mellem bygningsdelene, samt

efter omstændighederne anbringelse af nye bygningsdele (i vid forstand) på en bygning, f.eks. en kvist eller en ny etage.

2.3.3. 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.

Erhvervmæssig nødvendighed

For at en bygning kan betragtes som *erhvervmæssigt* 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 erhvervmæssig karakter, typisk i form af salg til tredjemand af et vist omfang.

Proportionalitet

Med erhvervmæssigt *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 erhvervmæssigt 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.

Efter hidtidig praksis er det anerkendt, at der også på de mindre landbrugsejendomme kan opføres driftsbygninger til landbrugserhvervet, og at

disse som udgangspunkt er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, om erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri.

2.3.4. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet bemærker indledningsvist, at der efter nævnets opfattelse ikke er tale om ansøgning om indretning af 180 m² privat garage i den resterende del af bygning 3, som anført af klageren. Det er nævnets opfattelse, at der er søgt om lovliggørelse af:

- 78 m² boligareal i form af spa- og poolområde i stueetagen med tilhørende 78 m² teknikrum og gangareal i kælderen.
- 180 m² driftsbygningsareal i stueetagen til brug for landbrugsdriften med tilhørende 180 m² kælder til opbevaring af landbrugsmaskinel.
- Ca. 20 m² mellemgang mellem bygning 1 og 3.

Planklagenævnet bemærker endvidere, at bygningen som tidligere fastslået er ulovligt opført, da den ikke er indrettet til det tilladte formål, men at der ud fra almindelige proportionalitetsbetragtninger må foretages en vurdering af, om bygningen ville kunne opføres lovligt uden landzonetilladelse til den nu angivne anvendelse og dermed kan retligt lovliggøres.

Om driftsbygningsarealets samlede størrelse

Et enstemmigt Planklagenævn finder, at de 180 m² kælder under driftsbygningsarealet skal tælle med i det samlede driftsbygningsareal. Dermed er der reelt tale om en ansøgning om lovliggørelse af i alt 360 m² driftsbygningsarealer. Nævnet lægger herved vægt på, at adgangsvejen og åbningen til kælderen vil være synlig i form af en nedkørselsrampe på ca. 30 m og en stor port, at der er foretaget en vis terrænregulering i forbindelse med etableringen af adgangsvejen, og at det ansøgte – uanset, at det er etableret under terræn – er at betragte som bebyggelse, samt at kælderarealet skal anvendes til opbevaring af landbrugsmaskinel, hvis anvendelse må være relateret til landbrugsdriften på ejendommen.

Spørgsmålet er herefter, om det samlede driftsbygningsareal er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrugsdriften.

Om driftsbygningsarealets erhvervsmæssige nødvendighed

Et enstemmigt Planklagenævn finder, at driftsbygningsarealet på 360 m² er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrugsdriften, og dermed ikke kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

Nævnet lægger herved vægt på, at det ses godtgjort af ejendommens ejer og kommunen, at driftsbygningsarealet er til brug for og nødvendigt for landbrugsdriften på ejendommen. Nævnet bemærker hertil, at de 258 m² der er i bygning 2, ikke ses at være tilstrækkelig til opbevaring af det antal maskiner og materiel, som er oplyst af ejeren og kommunen. Nævnet har overvejet, hvorvidt der, i forhold til ejendommens markarealer på ca. 8,4 ha, er behov for den ansøgte mængde driftsbygningsarealer, men nævnet finder, at der ikke er afgørende grundlag for at fastslå, at det ansøgte i den konkrete situation ikke er proportionalt. Endvidere bemærker nævnet hertil, at det i praksis er anerkendt, at der også på mindre landbrugsejendomme kan opføres driftsbygninger, og at i alt samlet 618 m² driftsbygninger ikke afviger fra, hvad der normalt ses på landbrugsejendomme.

Nævnet lægger endvidere vægt på, at der ikke i øvrigt er udhusbygninger/garager på ejendommen.

Da der i den konkrete sag er tale om en bygning, som indefra er opdelt til henholdsvis boligformål og landbrugsmæssige formål, finder nævnet anledning til at klarlægge, hvorvidt der generelt kan indrettes boligareal og driftsareal i samme bygning.

Nævnet bemærker hertil, at det i nævnets praksis er lagt til grund, at det forhold, at der er tale om en eksisterende driftsbygning ikke hindrer, at der eventuelt kan gives landzonetilladelse til udvidelse eller indretning af et boligareal i en del af

driftsbygningen, så længe hverken planlægningsmæssige eller landskabelige hensyn taler imod.[6][7]

Om boligarealet kræver landzonetilladelse

Et flertal på 8 medlemmer (Helle T. Anker, Heidi Bank, Peter Buhl, Henrik Høegh, Ulf Kjellerup, Helle B. Lassen, Jonas V. K. Nielsen og Henrik Stjernholm) finder i den konkrete sag, at det indrettede boligareal på 78 m² ikke kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10.

Flertallet lægger herved afgørende vægt på, at etableringen af den ansøgte glasmellemgang på ca. 20 m² mellem stuehuset og bygning 3 medfører, at der reelt er tale om udvidelse af stuehusets bruttoetageareal ind i bygning 3. Dermed vil det samlede bruttoetageareal blive 412 m², og er derfor omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 10, som giver mulighed for at til- og ombygge helårshuse op til 500 m². Flertallet bemærker hertil, at uanset om man tæller de 78 m² kælder under boligarealet med eller ej, vil det samlede bruttoetageareal fortsat være under 500 m². Flertallet gør særligt opmærksom på, at der kun må udvides op til 500 m², og at det påhviler kommunen som tilsynsmyndighed at føre tilsyn med, at dette overholdes.

Et mindretal på 3 medlemmer (Keld K. Sørensen, Flemming Thornæs og Jan Woollhead) finder i den konkrete sag, at det indrettede boligareal på 78 m² kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Mindretallet lægger herved vægt på, at uanset om der etableres en glasmellemgang, medfører dette ikke, at stuehuset og bygning 3 fremstår som én samlet enhed, og dermed kan der retligt ikke være tale om udvidelse af stuehusets bruttoetageareal ind i bygning 3, hvilket medfører, at de 78 m² boligarealer ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 10, om til- og ombygning af helårshuse op til 500 m².

Da kommunen alene har vurderet, at boligarealet ikke kræver landzonetilladelse, og dermed ikke har taget stilling til, om der kan gives en landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, finder mindretallet det rigtigst, at kommunen træffer en ny afgørelse for så vidt angår dette, da nævnet ellers reelt vil foretage en førsteinstanssagsbehandling i forbindelse med klagesagen.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets stemmeafgivning.

2.4. Forhold, som ikke behandles

2.4.1. *Entreprenørvirksomhed på ejendommen*

Klageren anfører, at der fortsat drives entreprenørvirksomhed på ejendommen.

I forhold til, hvorvidt der drives entreprenørvirksomhed fra ejendommen, bemærker nævnet i lighed med tidligere, at det er fastslået, at der ikke må drives entreprenørvirksomhed på ejendommen. Hvorvidt der reelt drives entreprenørvirksomhed fra ejendommen, hører under kommunens tilsynsforpligtelse efter planloven, hvor kommunen blandt andet skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning, jf. lovens § 51, stk. 3.

Dette er midlertidig ikke omfattet af nærværende sag, og Planklagenævnet kan derfor ikke tage stilling til klagepunktet. Planklagenævnet kan heller ikke tage stilling til klager over selve udøvelsen af tilsynspligten. Det indebærer bl.a., at nævnet ikke kan tage stilling til klager over kommunens tilrettelæggelse og prioritering af tilsynsopgaverne. Ankestyrelsen, tilsynet med kommunerne, kan behandle spørgsmål om kommunernes udøvelse af tilsyn efter planloven, idet Ankestyrelsen dog ikke kan tage stilling til kommunernes skønsudøvelse i det omfang, skønnet er udøvet inden for de rammer, lovgivningen fastsætter. Såfremt klageren mener, at kommunen ikke har ført tilsyn efter planloven, henviser Planklagenævnet klageren til at rette henvendelse til Ankestyrelsen.

Nævnet bemærker, at Ankestyrelsen selv beslutter, om der er tilstrækkelig anledning til at rejse en tilsynssag.

2.4.2. Forhold vedrørende bygning 2

Klageren anfører, at der er indrettet kontor mv. i bygning 2.

Dette er midlertidig ikke omfattet af nærværende sag, og Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagepunktet. Nævnet bemærker hertil, at nævnet tidligere har fastslået, at tilsyn hermed hører under kommunens tilsynsforpligtelse.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Hillerød Kommunes afgørelse af 13. september 2023 om, at en tilbygning, en kælder og ændret anvendelse af en bygning til boligareal og landbrugsmæssigt formål på ejendommen [A1], 3400 Hillerød, ikke kræver landzonetilladelse.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 3a i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.^[8] Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

[1] Planklagenævnets afgørelse af 20. december 2021 i sag 21/07504. Afgørelsen kan ses på afgørelsesportalen på <https://pkn.naevneneshus.dk/>.

[2] Planklagenævnets afgørelse af 17. november 2022 i sag 22/07037. Afgørelsen kan ses på afgørelsesportalen på <https://pkn.naevneneshus.dk/>.

[3] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024.

[4] Lovforslag nr. 121 af 25. januar 2017, de specielle bemærkninger til § 36, stk. 1, nr. 9 (nu nr. 10).

[5] Planklagenævnets afgørelse af 1. oktober 2020 i sagsnr. [19/05136](#). Afgørelsen kan læses på afgørelsesportalen: <https://pkn.naevneneshus.dk/>.

[6] Se f.eks. Planklagenævnets afgørelse i sag 22/05437 af 7. oktober 2022. Afgørelsen kan ses på afgørelsesportalen: <https://pkn.naevneneshus.dk/>.

[7] Se f.eks. Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse i sag NMK-31-01729 af 8. december 2016. Afgørelsen kan ses på afgørelsesportalen: <https://pkn.naevneneshus.dk/>.

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

Lovområder:

Planloven, landzone (efter 1. februar 2017)