

MRF 2024.203

Østre Landsrets dom af 4. juli 2024, 4. afd., sag BS-10893/2022-OLR
(Olaf Tingleff, Anne Bendfeldt Westergaard og Louise Lindekilde Engberg (kst.))

Køge Eventyrland A/S og B (adv. Sabrina Bolvig Olsen) mod Køge Kommune (adv. Søren Stenderup Jensen)

Etablering af udendørs legepark med samlet areal på 2 ha krævede landzonetilladelse, og afslag på landzonetilladelse var meddelt med rette. Påbud om fysisk lovliggørelse ved fjernelse af legeparken inden for 3 måneder fra landsrettens dom.

B og hans selskab A A/S ønskede at etablere en udendørs legepark uden for Køge på en ejendom i landzone. Efter længere tids dialog med Køge Kommune, hvor kommunen bl.a. besluttede, at legeparken ikke blev medtaget i Kommuneplan 2017, indgav B i december 2019 ansøgning om landzonetilladelse. Af ansøgningen fremgik, at legeparken ville få et samlet areal på ca. 2 ha, og at der årligt forventedes 30.000 besøgende. Det fremgik videre, at projektet omfattede ombygning af 720 m² tidligere landbrugsbygninger til bl.a. toiletfaciliteter, butik, køkken og cafeteria samt etablering udendørs af bl.a. minigolfbane, megalabyrinth, sansehøve og junglesti samt parkeringsplads til 80 biler. B anførte i ansøgningen, at B var af den opfattelse, at legeparken ikke krævede landzonetilladelse, da der var tale om anvendelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger til forenings- og fritidsformål, jf. planlovens § 37, stk. 1, men at B efter kommunens vejledning havde besluttet at indgive ansøgning om landzonetilladelse. Den 7. februar 2020 meddelte kommunen afslag på landzonetilladelse. Af afgørelsen fremgik bl.a., at projektet havde et omfang, der var lokalplanpligtigt efter planlovens § 13, stk. 2, og at projektet ud fra landskabelige, landbrugsmæssige, trafikale og planmæssige hensyn var i strid med planlovens § 35. Efterfølgende blev kommunen opmærksom på, at det fremgik af A A/S' hjemmeside, at legeparken ville åbne den 13. juni 2020, og under et tilsyn i maj 2020 konstaterede kommunen, at legeparken var under etablering. Den 25. maj 2020 anlagde kommunen derfor sag mod A A/S og B efter reglerne om midlertidige forbud og påbud (tidligere fagedforbud) i retsplejelovens kapitel 40. Kommunen nedlagde påstand om, at A A/S og B skulle forbydes at foretage ændringer på ejendommen og at åbne legeparken samt påbydes at nedtage allerede etablerede foranstaltninger. Ved Østre Landsrets kendelse af 3. juli 2020 (trykt i U 2020.3319 Ø og **vedlagt som bilag**) blev der nedlagt forbud mod fortsat etablering og åbning af legeparken i strid

med kommunens afslag på landzonetilladelse. Landsretten afviste derimod at meddele påbud om at nedtage allerede etablerede foranstaltninger, da der ville være tale om en vidtgående tilstandsændring, som ikke var nødvendig for at gennemføre en tilfredsstillende midlertidig retstilstand. I overensstemmelse med retsplejelovens § 425 anlagde Køge Kommune herefter justifikations sag mod A A/S og B til endelig afklaring af, om det var korrekt, at kommunen i februar 2020 havde meddelt afslag på landzonetilladelse til legeparken, og om A A/S og B skulle påbydes at lovliggøre de allerede etablerede foranstaltninger, herunder ankomstveje, parkeringsplads, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrinth, sansehøve og junglesti. A A/S og B påstod frifindelse og gjorde navnlig gældende, at legeparken var omfattet af planlovens § 37 og derfor ikke krævede landzonetilladelse. A A/S og B gjorde endvidere gældende, at kommunen havde givet B bindende forhåndsbesked om at kunne opføre legeparken, og at kommunen havde udvist passivitet, tilsidesat lighedsgrundsætningen og truffet afgørelse uden fornøden partshøring. Byretten fandt det efter bevisførelsen ikke godtgjort, at kommunen havde givet B bindende forhåndsbesked, eller at kommunen havde tilsidesat den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning, udvist passivitet eller truffet afgørelse uden fornøden partshøring. Byretten fandt, at legeparken ikke var omfattet af undtagelsen fra kravet om landzonetilladelse i planlovens § 37, stk. 1, hvorfor A A/S og B skulle anerkende ikke at have været berettiget til at foretage ændringer på ejendommen som led i etableringen af legeparken. Da legeparken således var etableret uden fornøden landzonetilladelse, påbød byretten A A/S og B at foretage fysisk lovliggørelse ved inden for 3 måneder efter dommens afsigelse at nedtage ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrinth, sansehøve og junglesti. Dommen blev anket til landsretten af A A/S og B, der for landsretten nedlagde en ny, subsidiær påstand

om, at kommunen skulle anerkende, at der måtte etableres cafeteria og toiletter på ejendommen. Kommunen påstod stadfæstelse af byrettens dom og frifindelse over for den nye, subsidiære påstand med henvisning til, at kommunen ikke havde haft anledning til at taget stilling til, om der kunne etableres cafeteria og toiletter på ejendommen, og at påstanden derfor savnede aktualitet. Landsretten fandt efter oplysningerne om karakteren af legeparken, at den ikke var omfattet af undtagelsen i planlovens § 37 for anvendelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger til ”forenings- og fritidsformål” og derfor krævede landzonetilladelse efter planlovens § 35. Landsretten tiltrådte endvidere, at A A/S og B ikke havde godtgjort, at kommunen havde givet bindende forhåndsbesked eller begået fejl i forbindelse med afslaget på landzonetilladelse. Da der heller ikke var grundlag for at tilsidesætte kommunens skøn efter planlovens § 35, stk. 1, tiltrådte landsretten, at A A/S og B ikke havde været berettiget til etablere legeparken. For så vidt angik A A/S og B’s subsidiære påstand om etablering af cafeteria og toiletter bemærkede landsretten, at påstanden ikke relaterede sig til det projekt, som kommunen traf afgørelse om i februar 2020, og at kommunen

heller ikke i øvrigt havde truffet afgørelse herom. Den subsidiære påstand kunne derfor ikke tages under påkendelse og blev afvist. Herefter var spørgsmålet, om der skulle påbydes fysisk lovliggørelse af de allerede etablerede foranstaltninger. Som påbudspåstanden var formuleret, og som sagen var forelagt, lagde landsretten til grund, at påstanden vedrørte spørgsmålet om fysisk lovliggørelse af forholdene i forhold til kommunens afgørelse fra februar 2020, hvorfor der ikke skulle tages stilling om, en eller flere af ændringerne havde kunnet etableres uden ansøgning eller anmeldelse, eller om der eventuelt kunne opnås retlig lovliggørelse af en eller flere af disse. Da A A/S og B havde etableret legeparken uden den fornødne landzonetilladelse, og da der ikke senere var sket en retlig lovliggørelse, kunne kommunen som udgangspunkt kræve fysisk lovliggørelse af forholdene. Da etableringen af legeparken uden landzonetilladelse ikke var et forhold af underordnet betydning, og proportionalitetsprincippet ikke kunne føre til et andet resultat, tiltrådte landsretten, at A A/S og B skulle påbydes at nedtage foranstaltningerne inden for en frist på 3 måneder fra landsrettens dom.

Kommentar: *Sagen er et af de relativt sjældne eksempler på, at miljømyndighederne har benyttet sig af muligheden efter reglerne i retsplejelovens kapitel 40 for at få nedlagt midlertidigt forbud (og påbud) ved domstolene mod igangværende ulovlige aktiviteter. Sådanne forbud/påbud (tidligere betegnet fagedforbud) skal efter retsplejelovens § 425 følges op af et civilt søgsmål (tidligere betegnet justifikationssøgsmål). Muligheden for at gøre brug af judicielle forbud/påbud omtales – og anbefales – i håndhævelsesbetænkningen (nr. 981/1983), s. 112 ff., men har aldrig vundet stor udbredelse i håndhævelsen af miljølovgivningen. Fra tilsynsmyndighedens side knytter der sig imidlertid flere fordele til de judicielle forbud/påbud sammenlignet med deres administrative modstykker. For det første må straffen for overtrædelse af et judicielle forbud/påbud efter retsplejelovens § 430 antages at blive højere end straffen for overtrædelse af administrative forbud/påbud, herunder fordi retsplejelovens bestemmelse hjemler frihedsstraf i modsætning til de fleste miljølove. For det andet kan fagedretten yde bistand til opretholdelse eller gennemførelse af et judicielt forbud/påbud, jf. retsplejelovens § 424, jf. § 641. For det tredje skal den psykologiske effekt, der knytter sig til de judicielle forbud/påbud, ikke undervurderes. I almindelighed må sådanne forbud/påbud antages at være et væsentligere presionsmiddel over for overtræderen end rent administrative håndhævelsesskridt. Omvendt knytter der sig også nogle ulemper til de judicielle forbud/påbud. Vejen omkring de civile domstole er ofte tunge og dyrere for tilsynsmyndigheden end gennemførelse af administrative håndhævelsesskridt og en efterfølgende straffesag. Det gælder særligt, fordi de judicielle forbud/påbud skal følges op af et civilt søgsmål. Dertil kommer, at judicielle forbud/påbud er foreløbige og først og fremmest retter sig mod ulovlige aktiviteter – ikke endeligt etablerede tilstande – og at den påståede overtrædelse må antages at skulle være relativt åbenbar. Disse forhold er formentlig også forklaringen på, at midlertidige forbud og påbud ses forholdsvist sjældent i håndhævelsen af miljølovgivningen, hvorimod de*

MRF 2024.203

bruges mere aktivt på andre områder, som f.eks. af Spillemyndigheden til blokering af ulovlige spillehjemmesider, jf. U 2021.2860 Ø.

I relation til ovenstående sag kan i øvrigt bemærkes, at Planklagenævnet den 17. december 2021 (j.nr. 21/07219) stadfæstede Køge Kommunes afgørelse af 14. april 2021 om afslag på lovliggørende landzonetilladelse til en reduceret legepark med minigolfbane, dræn-sø, parkeringsplads til 80 biler samt indretning af 8 toiletter i en eksisterende bygning. Efter det oplyste har ejendommens ejer efterfølgende søgt kommunen om lovliggørende landzonetilladelse til andre udformninger af projektet, hvilket landsrettens dom i ovenstående sag som udgangspunkt ikke er til hinder for, jf. landsrettens bemærkning om, at som sagen var forelagt, skulle der ikke tages stilling til, om en eller flere af forholdene kunne etableres uden ansøgning eller anmeldelse, eller om der eventuelt kunne opnås retlig lovliggørelse af en eller flere af disse. Dermed illustrerer sagen også, at judicielle forbud/påbud og efterfølgende civile søgsmål ikke nødvendigvis fører til en endelig løsning på sagen.

Bilag 1: Retten i Roskildes kendelse af 9. juni 2020, sag BS-20844/2020-ROS

Bilag 2: Østre Landsrets kendelse af 3. juli 2020, sag BS-24266/2020-OLR



RETTEEN I ROSKILDE DOM

afsagt den 3. marts 2022

Sag BS-25105/2020-ROS

Køge kommune
(advokat Søren Stenderup Jensen)

mod

Køge Eventyrland A/S
(advokat Sabrina Bolvig Olsen)

og

B
(advokat Sabrina Bolvig Olsen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Jakob Groth-Christensen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, som retten har modtaget den 23. juni 2020, vedrører navnlig spørgsmålet, om Køge Eventyrland A/S' ændringer i anvendelsen af bestående bygninger og ubebyggede arealer på ejendommen X-vej 20 i Lille Skensved kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, eller om ændringerne er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 37, stk. 1.

Køge kommune har fremsat følgende påstande:

1. Køge Eventyrland og B skal anerkende ikke at have været berettiget til at foretage ændringer på ejendommen beliggende på

X-vej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. ... Højelses by, Højelse i form af anlæg og etablering af ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrint, sansehave og junglesti som led i etableringen af en udendørs legepark med henblik af åbningen heraf for offentligheden.

2. Det påbydes Køge Eventyrland og B inden en af retten fastsat frist at nedtage etablerede foranstaltninger på ejendommen beliggende på X-vej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. ... Højelses by, Højelse, i form af ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrint, sansehave og junglesti, som er opført som led i etableringen af den udendørs legeplads.

Køge Eventyrland A/S og B har fremsat påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Den 22. november 2016 afholdt B møde med teamleder C fra Teknik- og Miljøforvaltningen i Køge kommune og virksomhedskonsulent D fra Køge Erhvervsservice.

B oplyste i mail af 5. januar 2017 til D, at han havde besluttet at forsøge at bygge Køge Eventyrland på ejendommen X-vej 20 i Lille Skensved. Af mailen fremgår desuden:

”Der er indgået mundtlig aftale omkring overtagelse af X-vej 20 af ejeren, og vi er i gang med færdiggørelse af købet.

...

Det jeg har brug for fra dig, er næste trin:

Hvordan anmoder man om ny lokalplan? Jeg har en ide om at teknisk forvaltning i Køge har stået for noget i forbindelse med put-and-take søen og der er jo fine tegninger som er lavet af en eller anden (teknisk forvaltning eller et arkitektfirma).

Jeg vil jo gerne i gang med at ansøge om lokalplan, straks hushandlen går i gennem, og vi har sat 1/3 2017 som overtagelsesdato.”

D svarede i mail af 6. januar 2017 til B blandt andet:

”Som det blev nævnt til mødet på rådhuset den 22/11, er der ingen garanti for, at I kan få lov til at lave labyrinter, eller det der er endnu større. Både fordi der er en transportkorridor på noget af grunden, som Staten råder over, og fordi at det, som du selv nævner, kræver en ny lokalplan for området, hvis eventyrlandet ikke kun skal begrænses til de nuværende bygninger.

Jeg har bedt C, der var med til mødet, om at beskrive processen for anmodning af ny lokalplan. ...”

C mailede den 3. februar 2017 til B og oplyste følgende:

”Første skridt vil være at sende dit projekt til os som et forslag til at ændre kommuneplanen. Her kan du nøjes med at vise arealet på et kort, angive størrelsen og beskrive projektet.

I forhold til kommuneplanen handler det om at vurdere, om der kan udlægges et rammeområde til et legeland/eventyrpark på trods af de begrænsninger, der ligger i transportkorridoren og i udpegningen som bevaringsværdigt område med kulturhistorie.

Vi er netop nu ved at indsamle ønsker og ideer til kommuneplanen. Vi skal modtage dit forslag senest 1. marts 2017.

Forslaget til ny kommuneplan behandles af byrådet sidst på året, hvorefter det skal i 8 ugers offentlig høring.

Kommuneplanen forventes endeligt vedtaget sidst på foråret 2018. Herefter kan vi indlede en lokalplanproces, hvis muligheden medtages i kommuneplanen.”

Køge kommune orienterede den 14. juni 2018 B om, at Køge Eventyrland ikke blev medtaget i forslaget til Kommuneplan 2017.

Den 9. december 2019 ansøgte B som ejer af Køge Eventyrland A/S Køge kommune om en ”Landzonetilladelse til Legepark” på ejendommen X-vej i Lille Skensved.

Det fremgår af ansøgningen, at der skal opføres en udendørs legepark med et samlet areal på ca. 2 hektar og med et forventet besøgstal på 30.000. Af ansøgningen fremgår under afsnittet ”Landzonetilladelse” desuden følgende:

”Vi mener at vi overholder lovgivningen i Planloven §37, og at der ikke er brug for landzonetilladelse, da vi vil bruge det til fritidsformål.

Kommunen definerer selv fritidsformål på side 10 i lokalplan 1026, som er et sammenligneligt projekt omkring en Put-and-Take Sø, der også vil tage entre for at betræde matriklen.

Såfremt Kommunen, som vi er blevet oplyst, kræver en landzonetilladelse, er dette ansøgningen."

Køge kommune meddelte ved afgørelse af 7. februar 2020 til B
"Afslag på ansøgning om landzonetilladelse til etablering af legeland".

Af Køge kommunes afgørelse fremgår blandt andet:

"Du har den 9. december 2019 søgt om landzonetilladelse til en uden-dørs legepark på ca. 2 ha af ovenstående ejendom. Samme dag har du anmeldt en ændret anvendelse af bygning 5 på ejendommen til fritidsformål. Af den medsendte tegning fremgår det, at både bygning 3, 5 og 7 indgår i projektet til indgang, shop, legeland, café, køkken og toiletter.

Både den ændrede anvendelse af bygningerne samt ændret anvendelse og diverse anlæg udendørs kræver landzonetilladelse.

Afgørelse

Sagen blev behandlet på Klima- og Planudvalgets møde den 6. februar 2020.

Udvalget besluttede at meddele afslag på det ansøgte projekt, da det har et omfang, der er lokalplanpligtigt, og da projektet ud fra landskabelige, landbrugsmæssige, trafikale og planmæssige hensyn er i strid med bestemmelserne i planlovens § 35.

Afslaget betyder, at ejendommen ikke kan anvendes til det ansøgte projekt. Hvis du fortsætter med at etablere legeparken, skal kommunen udstede et påbud om fysisk lovliggørelse – med politianmeldelse som den yderste konsekvens. Se desuden klagevejledningen sidst i dette brev.

Redegørelse for sagen

Du har gennem længere tid været i gang med at etablere Køge Eventyrland på ejendommen X-vej 20. Projektet omfatter ombygning af 720 m² tidligere landbrugsbygninger til bl.a. ankomst, toiletter, legeland og cafeteria samt en udendørs legepark på 2 ha med bl.a. minigolf, megala-byrint, sansehave, junglesti og flere mindre aktiviteter. Hertil kommer en p-plads til 80 biler.

Overfor kommunen har du oplyst, at du mener, at du har en umiddelbar ret til at etablere projektet, jf. planlovens § 37. Du har dog efter vej-

ledning fra Teknik- og Miljøforvaltningen søgt om tilladelse i december 2019 til den udendørs legepark. Det indendørs projekt er fortsat kun anmeldt efter planlovens § 38. Fælles for begge dele af projektet er, at de kun er overfladisk beskrevet i ansøgningsmaterialet. Projektet er dog med den medfølgende planoversigt tilstrækkeligt oplyst til, at der kan træffes en afgørelse i sagen.

Lovgrundlag

Både den ændrede anvendelse af bygningerne samt ændret anvendelse og diverse anlæg udendørs kræver landzonetilladelse. Planlovens § 37 omfatter udelukkende ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger til de formål, der er nævnt i loven og i forarbejder til loven. Loven nævner bl.a. forenings- og fritidsformål, men dette betyder efter kommunens vurdering ikke, at der kan etableres et kommercielt legeland uden landzonetilladelse.

Hovedformålet med planlovens landzonebestemmelserne (§§ 34 – 38) er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Dermed skal kommunen vurdere projektet i forhold til bl.a. landskab, miljø, landbrug, trafik og planhensyn.

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

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

Omgivelserne

Ejendommen ligger i det åbne land hhv. 1,7 km nordøst for Ejby og 1,3 km vest for Ll. Skensved. Adgang til ejendommen sker via en grusvej tæt på T-krydset X-vej /Y-vej .

I kommuneplanen er området udlagt til særligt værdifuldt landbrugsområde, kirkeomgivelse omkring Højelse Kirke og værdifuldt kulturmiljø. En mindre del af ejendommen, hvor der er søgt om at etablere p-pladser, ligger indenfor Fingerplanens transportkorridor.

Der ligger to erhvervmæssige dyrehold i nærheden af X-vej 20.

Y-vej 7 øst for den ansøgte legepark har en kvægproduktion med miljøgodkendelse fra 2017 til i alt 293 dyreenheder.

X-vej 22 sydvest for legeparken er godkendt til et blandet husdyrhold med heste og svin. Der er på nuværende tidspunkt ikke svinehold på ejendommen, men produktionen kan umiddelbart genoptages i de eksisterende stalde. Det vil dog ikke være muligt at genoptage denne produktion, hvis X-vej 20 lokalplanlægges til legeland.

Arealerne der grænser op til den ønskede legepark, er landbrugsarealer i omdrift, der er godkendt til at modtage husdyrgødning. Det må derfor også forventes, at der i perioder forår og efterår, vil være øget lugtgener fra udbringning af gylle.

Vurdering

I 2018 besluttede byrådet, at en lignende legepark på 3 ha ikke skulle medtages i Kommuneplan 2017. Ud fra hensyn til især landbrug og trafik fandt byrådet, at der ikke kunne udlægges et rammeområde til lokalplanlægning af et rekreativt område.

Det aktuelle projekt med 2 ha udendørs legeland har fortsat en størrelse og et omfang, så kommunen vurderer, at det i den ansøgte form kræver lokalplan. Når landbrugsmarker og tidligere driftsbygninger i det åbne land ændres til en turistattraktion i form af en legepark, vurderer kommunen, at det vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø.

I forhold til de landbrugsmæssige interesser vurderer kommunen, at en lokalplanlagt legepark vil have væsentlige konsekvenser for den fremtidige drift på ejendommene Y-vej 7 og X-vej 22. Det skyldes særligt afstandskrav angående lugt fra stalde til lokalplanlagte anvendelser, bl.a. rekreative formål.

Trafikalt er der tale om en beliggenhed langt fra en station, og området betjenes kun af busrute 246. I ansøgningen er der regnet med 30.000 årlige gæster, der må formodes primært at ankomme i bil. Den eksisterende adgangsvej ligger uhensigtsmæssigt i forhold til trafiksikkerheden, da den nuværende grusvej ligger i et T-kryds på X-vej. P-pladsen er ansøgt placeret i transportkorridoren, men her vil det muligt for kommunen at tillade en ændret anvendelse, der ikke medfører permanent byggeri eller anlæg.

I forhold til de planmæssige hensyn vurderer kommunen, at turisme- og fritidsanlæg, der kræver anlæg og bebyggelse bør placeres i tilknytning til byområder, hvor der samtidig er lettere adgang til offentlig

transport. Dette synspunkt skal vægtes særligt med en beliggenhed i hovedstadsområdet, der er omfattet af Fingerplanen.

Samlet set vurderer kommunen, at det ansøgte legeland vil have en påvirkning af omgivelserne i en grad, der ikke er afstemt med de hensyn, der skal varetages med planlovens bestemmelser for planlægning i det åbne land.”

Køge kommunes afgørelse blev ikke påklaget til Planklagenævnet eller indbragt for domstolene.

Teamleder C besigtigede den 15. maj 2020 ejendommen

X-vej 20 i Lille Skensved og udarbejdede i den forbindelse et notat, hvoraf følgende fremgår:

”Kommunen er blevet opmærksomme på, at der annonceres for åbning af Eventyrland på X-vej 20 den 13. juni. 2020.

...

Ved besigtigelse den 1. november 2019 blev det konstateret, at ejer allerede var langt med at etablere udendørs legepark med bl.a. labyrint og minigolfbane.

Afslaget er ikke blevet påklaget til Planklagenævnet.

Ved besigtigelse fra X-vej kunne det i dag konstateres, at bygge- og anlægsarbejder er fortsat siden november 2019 på trods af afslaget. Fotos herunder viser flere anlæg, der både hver for sig og samlet forudsætter landzonetilladelse.

[foto]

Legeparken med forlystelser, befæstede stier mv. strækker sig ud i marken. Der er tale om ændret anvendelse, der vil kræve landzonetilladelse.”

Køge kommune indleverede herefter den 25. maj 2020 en forbudsbegæring mod Køge Eventyrland A/S og B til Retten i Roskilde.

Ved Retten i Roskildes kendelse af 9. juni 2020 i forbudssagen blev det blandt andet bestemt, at det forbydes Køge Eventyrland A/S og B at foretage ændringer på ejendommen X-vej 20 i Lille Skensved ”ved at anlægge og etablere ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane,

megalabyrinth, sansehaver og junglesti som led i etableringen af en udendørs legepark" og "at åbne legeparken ... op for offentligheden".

Østre Landsret stadfæstede den 3. juli 2020 byrettens kendelse om forbud, mens kommunens påbudspåstand – som byretten også havde taget til følge – ikke blev taget til følge.

Køge kommune besvarede den 1. marts 2021 en anmodning om aktindsigt fra B. Af kommunens besvarelse fremgår blandt andet:

" ...

7. Er der givet landzonetilladelse til H-vej 3, Lille Skensved, mht. at tage entre for besøg på matriklen for at besøge parken, eller er dette lovligt ifølge paragraf 37 i planloven?

Nej, fremvisningshaven "Haven i Højelse" beliggende H-vej 3, 4623 Lille Skensved er ikke anmeldt til Køge Kommune og er dermed etableret uden forudgående landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1. Vi kan oplyse at dit spørgsmål har givet anledning til, at kommunen undersøger forholdet nærmere.

..."

Køge kommune meddelte ved afgørelse af 14. april 2021 til Køge Eventyrland A/S "Afslag på ansøgning om landzonetilladelse til minigolfbane, dræn-sø, parkeringsplads til 80 biler samt 8 toiletter indrettet i eksisterende bygning".

Af Køge kommunes afgørelse fremgår desuden følgende:

" X-vej 20, 4623 Lille Skensved – natr.nr. ... Højelse By, Højelse

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til minigolfbane på 1.400 m², dræn-sø på 300 m², parkeringsplads til 80 biler samt indretning af 8 toiletter i eksisterende bygning.

Kommunen har vurderet, at alle ovennævnte ansøgte forhold er omfattet af krav om landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Afgørelse

Sagen blev behandlet på Klima- og Planudvalgets møde d. 8. april 2021.

Udvalget besluttede at meddele afslag til det ansøgte projekt, da projektet både ud fra landskabelige, trafikale, landbrugsmæssige og planlægningsmæssige hensyn er i strid med planlovens landzonebestemmelser.

Afslaget betyder, at ejendommen ikke kan anvendes til det ansøgte projekt. Kommunen afventer udfaldet af den igangværende retssag i forhold til mulighederne for at udstede et påbud om fysisk lovliggørelse – med politianmeldelse som den yderste konsekvens.

...

Redegørelse

...

Det bemærkes indledningsvist, at der er søgt om *lovliggørende* landzone-tilladelse. Da alle ovennævnte forhold (minigolfbane, dræn-sø, parkeringsplads eller toiletter) er anlagt/indrettet på ejendommen.

...

Tidligere sagsbehandling og igangværende retssag

Byrådet besluttede i 2018, at en ansøgning om legepark på 3 ha ikke skulle medtages i kommuneplan 2017. Byrådet fandt dengang ud fra landbrugsmæssige og trafikmæssige hensyn, at der ikke skulle udlægges et rammeområde til lokalplanlægning af et rekreativt område.

Klima- og Planudvalget meddelte herudover i februar 2020 afslag til en ansøgning om landzonetilladelse til en udendørs legepark på ca. 2 ha. Projektet omfattede ombygning af 720 m² tidligere landbrugsbygninger til bl.a. ankomst, toiletter, legeland og cafeteria samt en udendørs legepark på 2 ha med bl.a. minigolf, megalabyrint, sansehøve, junglesti og flere mindre aktiviteter. Hertil kommer en parkeringsplads til 80 biler (samme minigolfbane, toiletter og parkeringsplads som søges lovliggjort i forbindelse med denne ansøgning). Kommunen begrundede dengang afslaget med, at projektet fortsat var en af en størrelse og et omfang, som kommunen vurderede, krævede lokalplan, og udtalte bl.a., at når landbrugsmarker og tidligere driftsbygninger i det åbne land ændres til en turistattraktion i form af en legepark/legeland vil det medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Herudover blev der lagt vægt på uhensigtsmæssigheden ved projektets gennemførelse i forhold til de landbrugsmæssige, trafikale og planlægningsmæssige interesser i området.

Afslaget i 2020 blev ikke påklaget til Planklagenævnet, hvorfor afgørelsen stod ved magt. Sagen har efterfølgende udviklet sig til en retssag, som stadig pågår.

...

Vurdering

...

Køge Kommune vurderer med afsæt i ovenstående vurdering samlet set, at det ansøgte projekt vil medføre en omfattende negativ påvirkning af omgivelserne i et omfang, der ikke er afstemt med de hensyn, der skal varetages med planlovens bestemmelser for planlægning i det åbne land – herunder kommunens egne kommuneplansretningslinjer og den sædvanlige praksis på området. Der meddeles derfor afslag på ansøgningen om landzonetilladelse.”

Køge Eventyrland A/S påklagede efterfølgende Køge kommunes afgørelse til Planklagenævnet.

-o0o-

Planklagenævnet har – efter hovedforhandlingens afslutning og sagens optagelse til dom – den 17. december 2021 truffet afgørelse i klagesagen.

Retten har efter Køge kommunes anmodning og med tiltræden af Køge Eventyrland A/S og B derfor den 17. januar 2021 genoptaget forberedelsen med henblik på fremlæggelse af Planklagenævnets afgørelse.

Af Planklagenævnets afgørelse af 17. december 2021 fremgår følgende:

”AFGØRELSE

i klagesag om Køge Kommunes afslag på lovliggørende landzonetilladelse til en minigolfbane, en dræn-sø, en parkeringsplads og otte toiletter på X-vej Lille Skensved

Køge Kommune gav den 14. april 2021 afslag på lovliggørende landzonetilladelse til en minigolfbane på 1.400 m², en dræn-sø på 300 m², en parkeringsplads til 80 biler samt indretning af otte toiletter på ejendommen X-vej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. ... Højelse By, Højelse.

Ansøgeren har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om der kan gives landzonetilladelse til forholdet, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Planklagenævnet kan ikke behandle det/de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet stadfæster afgørelsen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

...

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

Planklagenævnet kan tage stilling til en kommunes afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzone), jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 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 et bestemt forhold kræver landzonetilladelse.

Naboorientering

Klageren anfører, at kommunen ikke har foretaget naboorientering i forbindelse med det ansøgte. Planklagenævnet bemærker, at der først kan 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. Da kommunen har givet afslag på landzonetilladelse, er der ikke krav om, at kommunen skal foretage en naboorientering. Nævnet behandler derfor ikke klagepunktet.

Kommunens tidligere afgørelser

Planklagenævnet kan alene tage stilling til kommunens afgørelse af 14. april 2021. Nævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagepunkterne, som omhandler kommunens tidligere afgørelser, som ikke har været påklaget til nævnet.

2.2. 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.

2.3. Krav om landzonetilladelse til ændret anvendelse

2.3.1. Klagen

Landskabelige hensyn og planlægningsmæssige hensyn

Klageren anfører, at der ikke er opført nye bygninger, samt at der er tale om et meget lille rekreativt anlæg i haveafgrænsningen. Klageren anfører, at højden på banerne er under 2 m, og at der landskabeligt ikke er meget at se fra vejen. Klageren henviser til, at såfremt der er et landskabeligt problem, kan kommunen stille vilkår om, at der skal plantes træer.

Klageren anfører, at der kan drages tvivl om rigtigheden af udpegningen "særligt bevaringsværdigt kulturmiljø".

Endvidere anfører klageren, at kommunen selv har adskillige turisme- og fritidsanlæg placeret i landzone. Klageren henviser til andre turistattraktioner, der ligger nær klagerens ejendom, herunder Landbomuseet.

Klageren anfører, at placeringen af projektet ikke er i strid med fingerplanen eller kommunens planlægning.

Trafikale hensyn

Klageren anfører, at kommunens begrundelse om de trafikale forhold til ejendommen, er meget tynd. Klageren henviser til, at der er 300 m mellem klageren og nabo-turistattraktionen, og at de fleste turister ankommer til nabo-turistattraktionen, Landbomuseet, i bil. Klageren henviser endvidere til, at Landbomuseet har ligget der i 30 år og årligt har ca. 3-5.000 besøgende uden trafikale problemer.

Klageren anfører, at kommunen har planlagt med øget rutefart med busruten i området, samt at det er besluttet at færdiggøre en cykelsti til Ejby, så man næsten vil kunne cykle til ejendommen fra Køge.

Klageren henviser endvidere til, at Vejdirektoratet har angivet, at X-vej har ca. 3.803 daglige antal biler, og vejen har kapacitet til 20.000 biler i døgnet. Klageren anfører, at i ferieperioden, hvor klageren forventer at have sine besøgende, vil antallet af biler på vejen være færre.

Klageren anfører desuden, at såfremt kommunen mener, at t-krydset gør adgangsforholdene til ejendommen problematiske, så kan indkørslen let flyttes, eller der kan etableres en rundkørsel.

Landbrugsmæssige hensyn

Klageren anfører, at projektet ikke hindrer den fortsatte mulighed for landbrugsdrift på landbrugsjorden. Klageren henviser til, at der ikke er krav om, at man skal så og høste, men at muligheden skal være der. Klageren anfører, at der fortsat sås og høstes, samt at projektet er anlagt i haveafgrænsningen.

Klageren anfører ligeledes, at det ansøgte ikke medfører miljøkonflikter i forhold til landbrugsmuligheden på de andre ejendomme.

Kommunens supplerende oplysninger

Kommunen har i bemærkninger til klagen oplyst, at der er kommune- og lokalplanlagt for golfbanen, og at Byrådet har afvist at gennemføre en planlægning der skulle muliggøre etableringen af Køge Eventyrland på ejendommen. Landbomuseet er etableret i de eksisterende bygningsmæssige rammer og med udendørs aktiviteter på gårdspladsen og inden for haveafgrænsningen. Kommunen har anført, at Vikingeborgens beliggenhed er betinget af tilstedeværelsen af den arkæologiske lokalitet.

2.3.2. Generelt om landzonetilladelser

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. 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 landzonereglerne.

Efter hidtidig praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen ind-

går derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning).

I sager om lovliggørelse skal forholdet som udgangspunkt vurderes, som i de tilfælde, hvor der er indgivet forudgående ansøgning.

2.3.3. Generelt om landzonetilladelse til idrætsanlæg

Idrætsanlæg som tennisbaner, fodboldanlæg, svømmehaller og lignende bør placeres i byzone. Der kan dog også etableres idrætsfaciliteter i landsbyer, herunder i forbindelse med skoler. Golfbaner, motocross- og skydebaner placeres derimod typisk i landzone, blandt andet for at hindre støjgener.

Et idrætsanlæg kan efter omstændighederne have et sådant omfang, at det bør henvises til et område, som er udlagt til rekreative formål i kommuneplanen.

Placering af idrætsanlæg i landzone kræver som udgangspunkt en landzonetilladelse. Ved vurderingen efter landzonereglerne skal ske en afvejning af relevante hensyn, herunder hensynet til befolkningens adgang til og mulighed for friluftaktiviteter, hensynet til vækst- og udviklingsmuligheder, transport- og parkeringsmuligheder samt planmæssige, landskabelige, landbrugsmæssige og miljømæssige hensyn m.v.

2.3.4. Generelt om miljømæssige hensyn

Hensynet til miljøet skal indgå i landzoneadministrationen med henblik på at forebygge forurening af luft, vand og jord samt støjulemper, jf. planlovens § 1, stk. 2, nr. 5. Landzonemyndigheden skal således inddrage miljømæssige hensyn i forbindelse med placeringen af aktiviteter, som kan give anledning til forurening af omgivelserne.

De miljømæssige hensyn kan være udtrykt i kommuneplanlægningen eller fremgå af anden lovgivning, herunder miljøbeskyttelseslovgivningens støjgrænser og afstandskrav for lokalisering af erhvervsmæssige anlæg.

2.3.5. Generelt om vilkår om beplantning

Der kan efter omstændighederne fastsættes vilkår om beplantning for at afbøde de visuelle gener af et byggeri eller andet, der kræver landzonetilladelse, hvis etableringen af forholdet i øvrigt er i overensstemmelse med de hensyn, som skal varetages efter landzonereglerne. Der kan også stilles vilkår om beplantning for at afbøde de visuelle gener af visse typer af byggeri, som der er en landbrugsmæssig eller samfunds-

mæssig interesse i at etablere i et bestemt område, f.eks. gylletanke og telemaster. Udover sådanne særlige situationer finder Planklagenævnet imidlertid generelt ikke, at vilkår om beplantning vil kunne begrunde en landzonetilladelse til et forhold, som ud fra planlægningsmæssige hensyn bør placeres et andet sted. Hertil kommer, at vilkår om beplantning ofte ikke vil kunne opveje den påvirkning af landskabet, som ny bebyggelse eller større oplag medfører.

2.3.6. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet bemærker indledningsvist, at det ansøgte skal betragtes som et samlet projekt.

Planklagenævnet finder, at det ansøgte udgør en ændret anvendelse, som kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Nævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at der ikke kan gives landzonetilladelse til det ansøgte.

Nævnet lægger vægt på, at det ansøgte er i strid med de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn for området, jf. afsnit 1.1, idet der er tale om et markant anlæg i det åbne land, hvor der tidligere har været dyrkede marker.

I forhold til klagepunktet om trafikale forhold finder nævnet ikke, at det i sig selv kan begrunde en tilladelse.

Det klageren har anført om, at der kan plantes træer for at afskærme det ansøgte, ændrer ikke på nævnets vurdering, da beplantningen i sig selv ikke kan opveje den påvirkning af landskabet, som projektet vil medføre.

Særligt i forhold til lighedsgrundsætningen

Kommunen skal ved behandlingen af en ansøgning om landzonetilladelse overholde almindelige forvaltningsretlige principper, herunder lighedsgrundsætningen. Lighedsgrundsætningen indebærer, at kommunen ikke må udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig begrundelse for at nå til forskellige resultater, hvis der er tale om forhold, der i det væsentlige er ens.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at nævnet foretager en fuld prøvelse af kommunens skønsmæssige vurdering og herunder kan tilsidesætte dette skøn og ændre afgørelsen på baggrund af nævnets egen skønsmæssige vurdering. Det forhold, at kommunen eventuelt har foretaget en anden skønsmæssig vurdering i forhold til andre turistattraktioner i området, men hvor nævnet ikke har haft lejlighed til at efter-

prøve kommunens skøn, fordi den pågældende afgørelse ikke har været påklaget til nævnet, vil således ikke kunne føre til et andet resultat. Nævnet bemærker i øvrigt, at for så vidt angår den ene attraktion, som klageren har henvist til, er beliggenheden begrundet i de arkæologiske forhold på stedet.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet stadfæster Køge Kommunes afgørelse af 14. april 2021 om afslag på lovliggørende landzonetilladelse til en minigolfbane på 1.400 m², en dræn-sø på 300 m², en parkeringsplads til 80 biler samt indretning af otte toiletter på ejendommen X-vej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. ... Højelse By, Højelse.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.”

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af C og B.

Cs forklaring fra forbud- og påbudssagen, som gengivet i Retten i Roskildes kendelse af 9. juni 2020, blev oplæst:

”C har forklaret bl.a., at han er uddannet Cand.

Scient. i kulturgeografi. Han har 24 års erfaring med plansager, og han har i de sidste 5 år været ansat som teamleder i Køge Kommunes planafdeling. Kommunen modtager mange ansøgninger og skal være åbne over for nye ideer, men der kan aldrig blive tale om, at kommunen meddeler tilladelse allerede i den indledende dialog.

Den første kontakt med B var i november 2016, hvor der blev afholdt et møde med B og en planlægger. Allerede på det første møde blev B vejledt om, at projektet havde en problematisk placering i forhold til omkringliggende landbrug, landskabet og de trafikale forhold.

Projektet skulle medtages i Kommuneplanen 2017. Det er et flertal i byrådet, der beslutter om et givent projekt skal med i kommuneplanen. Kommuneplanen skal godkendes af Erhvervsstyrelsen og herefter sendes i offentlig høring, og først herefter kan man gå i gang med at udarbejde en lokalplan. Økonomiudvalget besluttede, at projektet ikke skulle medtages i kommuneplanen, og Byrådet traf afgørelse på baggrund af indstillingen fra Økonomiudvalget.

B kunne herefter ikke få gennemført projektet i den ønskede skala, men de vejledte ham om, at projektet muligvis kunne gennemføres i en mindre skala. Den ansøgning B fremsendte var imidlertid fortsat til et projekt, der var så stort, at det skulle medtages i kommuneplanen og var lokalplanpligtigt. Ansøgningen blev derfor afvist.

Kommuneplanen 2017 blev forlænget på grund af en revision af Fingerplanen, og revision, og kommuneplanen blev først vedtaget primo 2019. Han husker ikke, om B kom med indlæg.

Nogle borgere gjorde kommunen opmærksom på, at der fortsat var aktivitet på ejendommen, og der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen.

De skrev herefter til B, at projektet havde en karakter, der som udgangspunkt krævede tilladelser, og de opfordrede ham til at søge om et mindre projekt. Han ansøgte og anmeldte herefter et projekt, som stort set havde samme størrelse som det tidligere, og som kommunen ikke mente havde gang på jord. Kommunen behandlede sagen ekstra grundigt, da de ikke ønskede at afvise et godt og interessant projekt. De ærgrede sig over, at B ikke havde ansøgt om et mindre projekt.

Mange ansøgninger indeholder bygningstegninger i flere dimensioner, men i dette tilfælde havde kommunen modtaget en plantegning og en beskrivelse, der gav et godt indblik i, hvad projektet gik ud på.

Efter kommunens afslag havde de forventet en klage, men der kom ingen. De besigtigede ejendommen den 15. maj 2020. Han var forhindret i at foretage en besigtigelse på et tidligere tidspunkt på grund af situationen med Coronavirus. En kollega havde set, at B annoncerede med at åbne den 13. juni 2020. Han konstaterede på besigtigelsen, at der foregik anlægsarbejde, og at der var sket en yderligere udvikling af projektet i forhold til besigtigelsen i november 2019.

B har ansøgt om en ændring af BBR til fritidsformål, hvilket kommunen ikke har imødekommet på grund af den manglende tilladelse til projektet. Der er endvidere ikke taget stilling til om projektet er lovligt i forhold til byggelovgivningen, herunder om cafeteria, toiletforhold, flugtveje mv. overholder lovgivningen.

Normalt sender kommunen et varsel om påbud og hvis ikke det imødekommes indgiver kommunen en politianmeldelse. Der er tale om en

lang proces, hvis et sådant påbud påklages. Kommunen valgte derfor at indgive en forbudsbegæring. Han er ikke bekendt med, at B har indledt en retssag i anledning af kommunens afslag.

Han har udarbejdet notatet med sagshistorikken primo 2020. Der var ikke et mødereferat fra mødet den 22. november 2016. På mødet blev der talt om tre eventuelle lokaliteter til projektet; Ejendommen på X-vej Skovbo Travbane og en Put and Take lokalitet, hvor landbrugsmarker i henhold til lokalplanen kunne overgå til fritidsformål. De talte dog primært om ejendommen X-vej 20. På mødet gav han ikke B det indtryk, at han kunne erhverve ejendommen med henblik på etablering af et legeland.

Processen omkring en Kommuneplan tager sædvanligvis 2½ år, hvilket de havde skitseret over for B. De førte ikke tilsyn med ejendommen i denne periode.

Kommunen vejledte B om at ansøge om et mindre projekt, der kunne gennemføres inden for en landzonetilladelse, og som kunne behandles i planudvalget. Projektet der blev ansøgt om landzonetilladelse til, var imidlertid det samme store projekt, hvorfor kommunen ikke traf ikke afgørelse, da der ikke var noget nyt i forhold til tidligere. Der var stadig tale om det projekt, som allerede var en del af kommuneplanprocessen.

Da B i juni 2018 fik meddelelse om, at projektet ikke var medtaget i kommuneplanen, henviste de til, at B ikke kunne anlægge kloak og ændre BBR.

Den 25. oktober 2019 tog kommunen kontakt til B, og der blev gennemført et tilsyn i november 2019. B var af den opfattelse, at projektet kunne realiseres uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen i medfør af planlovens § 37. Tilsynet fungerede ikke som en partshøring, da der først partshøres, når der foreligger en ansøgning.

Ansøgningen blev modtaget i december 2019. Sagen var tilstrækkeligt oplyst til, at kommunen kunne foretage en vurdering af projektet. Der var tale om en landbrugsejendom, der ville ændre anvendelse. Han kunne via digitale kort og ortofotos se, at ejendommen havde ændret sig fra dyrket mark til et eventyrland. Da projektet faldt på planlovgivningen, nåede kommunen aldrig at vurdere projektet efter byggelovgivningen.

De håbede at sagen ville falde bort, da der blev meddelt afslag.

Kommunen overvejede ikke at udstede et påbud i oktober 2019, da der kunne være et politisk ønske om et landzoneprojekt. De håbede på, at projektet kunne skaleres ned, men de så aldrig sådan et projekt. Det fremgår tydeligt af akterne, at projektet krævede kommuneplan og lokalplan.

Kommunen ønsker at forhindre, at Køge Eventyrland åbner den 13. juni 2020, da et flertal i byrådet har afslået projektet, og da det er uvist om projektet er forsvarligt trafikalt eller om det er indrettet bygningsmæssigt forsvarligt.”

C har foreholdt sin forklaring **supplerende** forklaret, at det oplæste, så vidt han husker, var det, som han dengang forklarede i byretten. Det svarer også til forløbet af sagen.

I forhold til processen for Kommuneplan 2017 havde de opfordret B til at indsende sit projekt til kommunen. Der blev generelt indkaldt til at indsende forslag til kommuneplanen. Kommunen modtog 56 projektforslag, herunder Bs forslag. De øvrige projektforslag var primært vedrørende nye byområder. Forvaltningen udarbejdede herefter en anbefaling til Økonomiudvalget om, hvilke projekter der skulle med i kommuneplanen. Der var 38 projekter, der blev afvist, mens de øvrige blev godkendt. Bs forslag blev afvist.

Kommuneplanen skulle dengang godkendes af Erhvervsstyrelsen, men det er i dag Bolig- og Planstyrelsen. Kravet om godkendelse skyldes, at kommuneplanen eventuelt kan være i strid med statens interesser, herunder f.eks. Fingerplanen og en mulig Ring 5.

Økonomiudvalget blev brugt som en slags ”sparringspartner”, men det var byrådet, der traf den endelige afgørelse om projekterne og kommuneplanen. De 56 modtagne projektforslag blev præsenteret for Økonomiudvalget, og Bs projekt fik også taletid på Økonomiudvalget. Det blev herefter besluttet, at Bs projekt ikke skulle medtages i kommuneplanen.

B blev herefter vejledt om at nedskalere sit projekt i forhold til en eventuel landzonetilladelse. B nedskalerede projektet fra 3 ha til 2 ha, men forslaget var efter kommunens opfattelse stadig lokalplanpligtigt, hvorfor kommunen gav afslag på landzonetilladelse.

Da B fortsatte med at etablere sit eventyrland, blev der indgivet en forbudsbegæring til retten, der efterfølgende nedlagde forbud mod Køge Eventyrland A/S og B.

Efter forbuddets nedlæggelse modtog kommunen en omfattende aktindsigtsanmodning fra B vedrørende konkrete og lignende sager med køb og salg af ejendomme i Køge Nord-området. Det var en længere og omfattende proces.

B ansøgte derefter om godkendelse af minigolfbanen, der var en del af det store projekt, men fik afslag af kommunen. Afgørelsen blev påklaget til Planklagenævnet. B søgte også om lovliggørelse af den store labyrintpark, hvilket kommunen ligeledes gav afslag på. Denne afgørelse blev vist ikke påklaget til Planklagenævnet.

Forespurgt til andre sager med indretning af tidligere landbrugsbygninger til andre formål og landzonetilladelse forklarede han, at Landbomuseet havde en landzonetilladelse fra enten det tidligere Roskilde Amt eller Hovedstadens Udviklingsråd (HUR). Tilladelsen var fra før 2001, hvor opgaven overgik til kommunen. Det havde ikke været muligt at finde tilladelsen til Landbomuseet i Køge Kommune. "Legepladsen i Spanager" er en udflytterbørnehave fra København, hvor der er givet landzonetilladelse til et legeland til børnehaven. Det er med bygning, park og haver samlet på over 2 ha. Haven i Højelse er en bolig med en grund på 3.000 m², hvor der ligger en gammel have. Kommunen vurderede, at den ikke krævede landzonetilladelse. Pangea Park er en zoologisk have vest for Bjæverskov. Pangea Park ligger dels i byzone og dels i landzone. Pangea Park er oprindeligt anlagt ulovligt uden kommunens godkendelse, men den har fået en midlertidig dispensation fra lokalplanen og en midlertidig landzonetilladelse. Kommunen forhandler pt. med Pangea Park om, hvorvidt de kan fortsætte eller skal lukke eller flytte. Det var korrekt, at politikerne i kommunen gerne vil forsøge at lovliggøre Pangea Park, men der kan ikke laves en lokalplan for en dyrepark.

Der var i drøftelserne med B tre potentielle ejendomme i spil til eventyrlandet. De kunne som kommune kun vejlede B og pege på eventuelle muligheder, men de kunne ikke rådgive ham. De talte med B om de potentielle problemstillinger og belyste processen i forhold til kommuneplanen. Der er ikke kriterier for indholdet eller omfanget af en projektansøgning til kommuneplanen. Der er f.eks. private, der blot slår nogle streger på et papir, mens andre indleverer et helt projektmateriale. Kommunen vurderede ud fra det modtagne, om et forslag kunne komme med i kommuneplanen. Hvis det modtagne materiale ikke var tilstrækkeligt, kunne kommunen også anmode om yderligere materiale.

Foreholdt Ds mail af 6. januar 2017 til B forklarede han, at en begrænsning af eventyrlandet til de eksisterende bygninger skulle vurderes i forhold til en lokalplan. Det var muligt, at der var noget, som kunne

nøjes med en landzonetilladelse eller omfattes af planlovens § 37, mens andet var lokalplanpligtigt.

Forespurgt til Put-and-take søen forklarede han, at der var en lokalplan for den, inden han blev ansat i kommunen. Det var til fritidsformål. Han havde ikke selv været på Put-and-take søen, men til forskel fra denne krævede Bs projekt en masse bygninger. Kommunen har ikke deres egen definition af fritidsformål, men Bs ansøgning om et eventyrland var mere end blot et fritidsformål.

Det var korrekt, at kommunen gav lov til, at eventyrlandet kunne holde åbent i Halloween. Dette skyldtes, at kommunen vurderede, at der ikke kunne siges nej, når der var tale om en så kort periode som Halloween. Der var tale om 9 dage i efterårsferien. Hvis et arrangement holdes inde i bygningerne, og det er for en periode på under 6 uger, kræver dette ikke en landzonetilladelse. Det svarer til f.eks. julestuer og lignende, der afholdes i en staldlænge.

Bs forklaring fra forbud- og påbudssagen, som gengivet i Retten i Roskildes kendelse af 9. juni 2020, blev oplæst:

”B har forklaret bl.a., at han har en Højere Handelseksamen og siden 1997 har været beskæftiget med hjemmesider og hostingaktiviteter. Han fik ideen til Køge Eventyrland i sommeren 2016 efter et besøg i Kalvehave Labyrinthpark.

Han kontaktede Køge Kommune via Connect Køge, og der blev afholdt et møde i november 2016. På mødet blev der talt om mulige placeringer til projektet. Han ønskede projektet placeret i nærheden af den nye station Køge Nord. Der var tre mulige placeringer, og C oplyste, at kommunen ville få projektet igennem, hvis han var seriøs og kunne fremvise noget håndgribeligt i form af en lejekontrakt eller et skøde. Det var hans forståelse, at han ville opnå en tilladelse, hvis han erhvervede ejendommen.

Der var en arealreservation i form af en transportkorridor, hvor der ikke måtte bygges, men arealet kunne omlægges til parkeringsplads. Han skrev til kommunen, at han havde fået ejendommen på hånden, og kommunen vejledte ham omkring projektets optagelse i kommuneplanene. Han købte ejendommen og ansøgte om projektets optagelse i Kommuneplanen 2017.

Han gik i gang med at udvikle projektet i sommeren 2017. Det var en gammel forfalden landbrugsejendom. De gik først i gang indendørs, og i sommeren 2019 blev minigolfbanen etableret. Kommuneplanen blev

udskudt et år og de udskød dermed også åbningen af Eventyrlandet et år.

I oktober 2019 modtog han en e-mail fra kommunen, hvor han blev spurgt om, hvorfor han fortsat indrettede stedet og planlagde en åbning. Han tænkte, at kommunen allerede vidste det, da han havde ansøgt kommunen om ændringer i BBR, havde anmeldt etablering af kloak, som var godkendt. Formanden for planudvalget er også chef for Køge Kloak. Der var også lagt strøm og vandboring, som kommunen havde været inde over. Han fik afslag på ansøgningen om ændring af BBR, hvilket han klagede over. En ansøgning om en fedtudskiller blev også afvist af kommunen.

Brandchefen i Køge Kommune har besigtiget ejendommen og har tilkendegivet, at der ikke er nogen problemer, men projektet skal endeligt godkendes af brandmyndighederne.

I december 2019 sendte han en ansøgning om landzonetilladelse. Han skrev, at han ikke mente, at han var omfattet af kravet om landzonetilladelse. C besigtigede ejendommen. Der har ikke været andre fra kommunen på ejendommen end C. Besigtigelsen skulle bruges til, at C på ny kunne fraråde projektet, så politikerne ikke kunne tage stilling.

Han fortsatte med at udvikle projektet. Det er hans drømmeprojekt, og han havde ikke forestillet sig så meget modstand fra kommunen og politikerne.

Han var ikke bekendt med, at C besigtigede ejendommen den 15. maj 2020. Han var ikke indkaldt til besigtigelsen. Han har investeret 3.3 mio. kr. i ejendommen og har investeret ca. 4 mio. kr. i udviklingen af projektet, herunder til en minigolfbane, legeplads og labyrint. Der er ingen af de ting, der skal anmeldes som bygninger.

Han håber, at han kan åbne Køge Eventyrland om 10 dage.

Han fik ikke en tilladelse til en fedtudskiller, og den er heller ikke installeret. En kloakmester har lavet kloakken og har sendt en anmeldelse til kommunen, som har godkendt påbegyndelsen. Det er en ekspeditionssag. Med hensyn til etablering af vandværk, er der ligeledes sendt en anmeldelse og ikke en ansøgning.

Han synes det er problem, at politikerne aldrig har haft mulighed for at godkende projektet, da det er blevet stoppet i forvaltningen af C. C har igennem hele processen talt om, at projektet nok skal gå igennem, og så er det blevet stoppet aligevel.

Det var kommunens vurdering, at projektet krævede en optagelse i kommuneplan 2017. Han har desuagtet fortsat udviklingen af projektet, da planlovens § 37 netop har til formål at anvende landbrugsbygninger til erhverv uden kommunens tilladelse. Planlovens § 37 omhandler også jorden omkring bygningerne.”

B har foreholdt sin forklaring **supplerende** forklaret, at han husker at have forklaret sådan i byretten.

Ejendommen, hvor Køge Eventyrland ligger, er på 20 tønder land eller 118.000 m², dvs. ca. 12 ha. Det krævede mange penge at lave et eventyrland, og det var planen, at eventyrlandet løbende skulle laves større. Der var pt. anvendt næsten 2 ha til blandt andet megalabyrinten, barfodsstier, legeplads og en 18-hulsminigolfbane mv. De to gamle grisestalde var blevet indrettet med henholdsvis 8 toiletter og et cafeteria med køkken samt en hal. Toiletter, cafeteria og køkken var endnu ikke godkendt af kommunen, der havde stoppet al sagsbehandling.

Der kan være 500 personer om dagen på minigolfbanen og i alt maksimalt 1.500 personer i eventyrlandet. Han valgte placeringen ved Køge Nord, så københavnere kunne tage på en udflugtstur til eventyrlandet. Det lå transportmæssigt ideelt på X-vej 20 i Lille Skensved. C havde sagt, at Køge var ved at lukke sig sammen, hvorfor det var godt, at han kom og så mulighederne.

På mødet i november 2016 bød D velkommen til nye personer, der ville etablere erhverv og virksomhed i Køge. Det skete gennem den selvejende fond Connect Køge, der var sparringspartner til Køge Kommune. I mødet deltog også C og en dame, som han ikke husker navnet på. De var begge fra Teknisk Forvaltning. Han havde forinden ikke haft nogen relation til C, men de var efterfølgende blevet lidt sure på hinanden. Mødet i november 2016 var den første dialog med kommunen.

Han forstod mødet sådan, at han var kommet med et godt projekt, som kommunen gerne ville gennemføre, og at de derfor skulle finde en placering til det. Han foreslog selv ejendommen X-vej 20 i Lille Skensved og en anden grund ved Køge Nord. Det viste sig dog, at kommunen havde solgt denne grund. Det var muligvis D, der foreslog ejendommen, hvor Put-and-take søen lå. ”Det lille projekt” omfattede åbningen af et legeland. Ejendommen X-vej

20 blev drøftet på mødet, herunder i forhold til transportkorridoren som gjorde, at der ikke måtte være bygninger på denne del af ejendommen. Det svarede til omkring en femtedel af området, som der ikke måtte være bygninger på, men dette udgjorde ikke en hindring for projektet.

Spørgsmålet om henholdsvis kommuneplan, landzonetilladelse og planlovens § 37 vedrørte tre forskellige ting. Kommuneplanen var til den situation, hvor der skulle udvides på ejendommen med flere bygninger, sådan at anvendelsen blev ændret fra landbrug til rekreativt område. Det skulle på det tidspunkt gå stærkt, fordi kommunen havde fastsat frist til den 1. marts 2017 til forslag til kommuneplan 2017.

Da han gik hjem fra mødet i november 2016, tænkte han, at han havde tre gode muligheder til sit projekt. Han kontaktede efterfølgende Put-and-take søen, der var rekreativt område med lokalplan samt Skovbo Travbane. Han havde efter mødet indtrykket af, at han bare kunne gå i gang, hvis han kom tilbage med noget seriøst til kommunen, og han skulle derfor bare vælge, hvor han ville lægge sit eventyrland. Efter at have talt med Put-and-take søen og Skovbo Travbane vurderede han, at de ikke var så interessante, ligesom de var trafikmæssigt dårligt placeret.

Foreholdt sin mail af 5. januar 2017 til D forklarede han, at lokalplanen kun var nødvendig, hvis det var et stort projekt – og potentielt omfattede alle 12 ha. Kommunen havde udtalt, at de ikke ville have et "Bonbon-land", men han ville gerne have lavet et eventyrland, der var større end 3 ha.

Han købte ejendommen X-vej 20 i Lille Skensved den 23. februar 2017 med overtagelse den 1. april 2017.

Han indsendte derefter sin ansøgning til kommunen om at få sit projekt med i kommuneplan 2017. Det var det projekt, som han havde talt med C om. I forhold til kommuneplanen var der tale om det store projekt med ændring af ejendommen til rekreativt område. Skovbo Travbane var også blevet ændret til rekreativt område. Han fik i november 2017 besked fra kommunen om, at der var tale om en uhensigtsmæssig placering, og han blev opfordret til at søge om et mindre projekt. Han undrede sig over, hvorfor der ikke kunne være et rekreativt område på hans grund. Han talte med C og borgmester Marie Stærke om, at de ikke kunne tillade sig, at han ikke kunne få sit projekt med i kommuneplanen.

Han diskuterede efterfølgende med C og fastslog herunder, at det efter hans opfattelse ikke var nødvendigt med en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, idet det kunne gøres efter undtagelsesbestemmel-

sen i planlovens § 37. Der var flere eksempler på små turistattraktioner, der var startet op, og hvor der efterfølgende var kommet en lokalplan.

Han gik fra dag 1 efter overtagelsen af ejendommen i gang med renoveringen og træfældning. Det skete på baggrund af det første møde i november 2016, hvor kommunen gav udtryk for, at han skulle vise initiativ og handlekraft. Han skulle vise kommunen, at han var seriøs med sit projekt. Han vil derfor umiddelbart mene, at kommunen hele tiden har vidst, at han var i gang med at realisere projektet på ejendommen. Han blev i perioden fra 2017 til 2019 ikke kontaktet af kommunen. Når han havde ansøgt om BBR-ændringer, havde C efter hans opfattelse været inde over det og sagt, at kommunen ikke skulle godkende ændringerne i BBR. Der gik formentlig et års tid, hvor han ikke hørte fra kommunen, hvorfor han fortsatte med sine arbejder på ejendommen.

Han ansøgte den 9. december 2019 om en landzonetilladelse til en legepark. Før dette tidspunkt havde C sagt, at han gerne ville ud og se på tingene, og C kom også – inden ansøgningen om landzonetilladelse blev sendt – på besigtigelse på ejendommen. Indtil dette tidspunkt havde ingen andre været ude på ejendommen, hverken fra forvaltningen eller politiet. Under Cs besigtigelse blev de enige om, at det ikke var så slemt, og at de nok kunne få det igennem. C sagde dog, at han kendte lovgivningen, og at legeparken derfor skulle være mindre og nedskaleres fra 3 ha til 2 ha. Hvis dette skete, ville C sørge for, at det gik igennem med en landzonetilladelse. C sagde samtidig, at han, dvs. parten, skulle se bort fra undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 37. Det var dog hans/partens opfattelse, at projektet overholdt planlovens § 37, da der var tale om fritidsformål. Efterfølgende kom forvaltningen alligevel med en klar indstilling om, at der skulle siges nej til en landzonetilladelse, og at der kun kunne siges nej, fordi det var lokalplanpligtigt. Han påklagede ikke kommunes afgørelse af 7. februar 2020 til Planklagenævn. Klagefristen for afgørelsen kunne udskydes til 6 måneder, og der blev i mellemtiden nedlagt et forbud i retten.

Efterfølgende ansøgte han om tilladelse til mingolfbanen, dræn-søen, parkeringspladsen til 80 biler og de 8 toiletter, der var indrettet i eksisterende bygning. Politikerne prøvede at finde løsninger på sagen, og forvaltningen henviste til trafikforholdene, hvorfor han nedskalerede projektet til 1 ha. Det ansøgte omfattede dermed et mindre projekt uden blandt andet megalabyrint og barfodsstier. I ansøgningen medtog han det essentielle og dyreste, hvilket var 18-hulsminigolfbanen med dræn-sø samt parkeringspladser og toiletter. Kommunens afslag af 14. april 2021 har han påklaget til Planklagenævnet.

Han undersøgte kommunens behandling af sagen og ansøgte herunder om aktindsigt i andre sager. Han forstod ikke, hvorfor f.eks. Pangea Park fik mulighed for politikerbesøg, når der ikke kom nogen ud til ham. Han kunne ikke få "hul i gennem" til politikerne, fordi forvaltningen stoppede det. Han følte, at der var tale om forskelsbehandling. Landbomuseet havde f.eks. landbrugsmaskiner stående udenfor, og han havde til sammenligning en minigolfbane udenfor. Han kunne ikke få svar på forskelsbehandlingen.

I forhold til åbningen i Halloween spurgte de forinden kommunen om lov. De havde åbent i 9 dage, hvor der kom mellem 450-550 personer hver dag. Det gik fint, og det foregik kun inden for i bygningerne.

Den etablerede 18-hulsminigolfbane er på 1.400 m².

Efter erhvervelsen af ejendommen blev bygningerne renoveret, og der blev opsat gipsvægge, ligesom der blev etableret toiletter og cafeteria. I sommeren 2018 eller 2019 gav han landmanden besked på, at der ikke skulle dyrkes afgrøder på 3 ha, som skulle bruges til eventyrlandet. Dette turde han godt, fordi C havde udtalt, at han/parten skulle vise, at han var seriøs, og hvis han viste seriøsitet, ville det gå igennem. C og han havde efter hans opfattelse en aftale om, at C skulle arbejde for og ikke imod projektet. Han turde af disse grunde derfor godt investere i sit projekt. Kommunens politikere kunne på grund af forvaltningens indstillinger og C ikke stemme ja, men kun nej til projektet. Alt med projektet Køge Eventyrland var gået igennem C.

Parternes synspunkter

Køge kommune har i sit påstandsdokument af 29. november 2021 anført følgende:

" ...

3 ANBRINGENDER

Sagens genstand

- 3.1 Denne opfølgende hovedsag er anlagt i overensstemmelse med retsplejelovens § 425 og har til formål at afgøre, om Køge Kommune har den ret, som de midlertidige forbud og påbud søger at beskytte, jf. retsplejelovens § 413, stk. 1, nr. 1.
- 3.2 Ifølge Kommissionsbetænkning nr. 1530 om "*Reform af den civile retspleje IVV: Midlertidige afgørelser om forbud og påbud*", s. 83-84,

vil en egentlig justifikations sag, hvor der tages stilling til om forbuddet eller påbuddet er lovligt meddelt være overflødig. Derimod vil der ifølge betænkningen være behov for at få en endelig afklaring af, om den rettighed, som har givet anledning til forbuddet eller påbuddet, også rent faktisk består.

- 3.3 I denne sag indebærer det, at retten skal efterprøve, om Køge Kommune har ret til at håndhæve planlovens regler om forbud mod bebyggelse og ændring i anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone uden tilladelse, som det er sket i sag BS-20844/2020-ROS.

Retten til håndhævelse af planlovens regler vedrørende ændringer i landzone

- 3.4 Det følger af planlovens § 35, stk. 1-2 at (materialesamlingens s. 3):

”Stk. 1. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer.

[...]”

- 3.5 Som det fremgår, er planlovens hovedregel, at der ikke må foretages ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Som en undtagelse til denne hovedregel kan kommunalbestyrelsen meddele tilladelse.
- 3.6 I denne sag har kommunalbestyrelsen meddelt afslag på en landzonetilladelse, jf. bilag 9 (ekstraktens s. 94). Det er dette afslag, som er håndhævet ved de nedlagte forbud og påbud i sag BS-20844/2020-ROS.
- 3.7 B har som nævnt ikke påklaget det meddelte afslag på landzonetilladelse.
- 3.8 Det fremgår udtrykkeligt af planlovens § 51 (materialesamlingens s. 18), at det er kommunalbestyrelsen, der påser overholdelsen af planloven. Af § 51, stk. 3 fremgår det, at:

”Kommunalbestyrelsen skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning”

- 3.9 Som det fremgår af sagsfremstillingen ovenfor, har B handlet i strid med planlovens § 35 både forud for og efter kommunalbestyrelsens meddelelse af afslag på landzone-tilladelse.
- 3.10 Til støtte for den nedlagte påstand, gøres det gældende, at Kommunalbestyrelsen har haft og *har* retten til at håndhæve planlovens regler overfor B og Køge Eventyrland som sket, jf. planlovens § 51, stk. 3

Den permanente retstilstand

- 3.11 Som det fremgår af Østre Landsrets præmisser i kæresagen, har Landsretten ophævet det af Retten i Roskilde udstedte påbud med henvisning til, at det ikke er nødvendigt at tage Køge Kommunes påbudspåstand til følge for at gennemføre en tilfredsstillende *midlertidig retstilstand*. De to udstedte forbud opretholdes af Landsretten.
- 3.12 Med denne hovedsag, som er anlagt i overensstemmelse med retsplejelovens § 425, ønsker Køge Kommune at få dom for den fremadrettede *permanente* retstilstand.
- 3.13 Til støtte for den nedlagte påbudspåstand gøres det gældende, at de tilstandsændringer og bygge- og anlægsarbejder, der udført på Ejendommen i form af ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrint, sansehøve og junglesti, er opført i strid med planlovens § 35, jf. ovenfor pkt. 3.4 - 3.7.
- 3.14 På den baggrund gøres det gældende, at de etablerede foranstaltninger skal fjernes fra Ejendommen indenfor en af retten fastsat frist i overensstemmelse med den nedlagte påstand.

Planlovens § 37

- 3.15 B og Køge Eventyrland er af den opfattelse, at etableringen af legelandet som sket, er omfattet af undtagelsen til planlovens § 35 i § 37, stk. 1, vedrørende forenings- og fritidsformål i overflødiggjorte bygninger.

3.16 Det fremgår af § 37, stk. 1, at (materialesamlingens s. 14):

Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af,

- 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,*
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og*
- 3) at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.*

[...]

Stk. 3. I tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

3.17 Køge Kommune bestrider, at projektet i form af Køge Eventyrland falder indenfor § 37's anvendelsesområde.

3.18 Til støtte herfor skal det indledningsvist fremhæves, at undtagelsen i § 37 alene omfatter 'bygninger' og 'oplag'. Eventuelt oplag i tilknytning til bygninger kan kun tillades efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse, jf. § 37, stk. 3. Erhvervsstyrelsens Vejledning om landzoneadministration fra 2018 (opdateret november 2019), angiver vejledende under afsnit 1.4.2, s. 48, at:46

"Et oplag er typisk "ikke skæmmende", hvis det ikke kan ses fra tilstødende ejendomme eller fra offentlig vej. Oplagets omfang skal være "mindre", også i forhold til omfanget af de bygninger, der rummer virksomheden.

Sådanne oplag kan kun etableres uden landzonetilladelse, hvis det har tilknytning til den erhvervsmæssige anvendelse af bygningerne.

Oplaget skal almindeligvis kunne placeres på gårdspladsen eller eventuelt på en overflødiggjort møddingsplads eller på lignende

steder i direkte tilknytning til de bygninger, hvori virksomheden indrettes."

3.19 B har foretaget anlægs- og byggearbejder samt ændringer i anvendelsen af ubebyggede arealer i landzone på godt 2 ha af Ejendommen udenfor etablerede bygninger. Der er med andre ord ikke tale om ændring i bygningsanvendelsen eller "oplag i tilknytning til bygninger". Allerede derfor er undtagelsesbestemmelsen i § 37, stk. 1 ikke relevant for de foretagne ændringer på Ejendommen.

3.20 Dette bekræftes af erhvervsministeriets overvejelser om den foreslåede ordning i § 37 (LFF 2017-01-25 nr. 121) (materialesamlingens s. 50):

"Det foreslås, at undtagelsen omfatter alle overflødiggjorte bygninger i landzone. Det gælder eksempelvis nedlagte mejerier, skoler, foderstofvirksomheder og maskinstationer. Det gælder også overflødiggjorte boliger i landzonen, men dog ikke stuehuset på en landbrugsejendom, jf. landbrugslovens regler. Bygningerne kan tages i brug til de samme formål som overflødiggjorte landbrugsbygninger. Det er også, for så vidt angår andre bygninger, en betingelse, at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og at bygningerne ikke er opført indenfor de seneste 5 år. Det er således, ligesom for den gældende bestemmelse i § 37, en betingelse, at der er tale om egentlige bygninger, der er egnede til formålet. Bestemmelsen finder således ikke anvendelse på f.eks. drivhuse, staklader eller presenningshaller, uanset den tidligere anvendelse af disse. Bestemmelsen finder heller ikke anvendelse på udhuse, carporte og skure" (min fremhævning)

3.21 Af de særlige bemærkninger til bestemmelsen, fremgår det, at (materialesamlingens s. 52):

"Med ændringen af § 37, stk. 1, foreslås det, at bestemmelsen udvides, således at overflødiggjorte landbrugsbygninger også kan tages i brug til liberale erhverv og forenings- og fritidsformål. Ændringen fastslår, at f.eks. tegnestuer, revisorfirmaer og ejendoms-mæglerfirmaer kan etableres uden landzonetilladelse i en overflødiggjort bygning. Det samme gælder klubber og foreninger, f.eks. spejdere, klublokaler til hundesportsforeninger, motorcykelklubber o. lign."

- 3.22 Det gøres gældende, at anlægningen af et legeland, som ifølge dets egen hjemmeside forventer 30.000 årlige besøgende, ikke kan sidestilles med hverken en klub eller en forening.
- 3.23 Fordi det er tale om en undtagelsesbestemmelse, skal begrebet "o. lign." fortolkes snævert.
- 3.24 For at eksemplificere størrelsen af de ændringer, som kan tillades efter § 37, henvises der til MAD 2019.136 (materialesamlingens s. 100), som vedrørte fortolkningen af § 37, stk. 2 vedrørende "andre overflødiggjorte bygninger". I sagen fandt Planklagenævnet frem til, at ændret anvendelse af et kantinekøkken til produktionskøkken for kagevirksomhed ikke krævede landszonetilladelse, hvorimod anvendelse af køkkenet til bagekurser krævede landzonetilladelse efter § 35. Nævnet udtalte i den forbindelse, at:

"Nævnet har lagt vægt på, at kurserne vil medføre en vis forøgelse af kundetrafikken til og fra ejendommen i forhold til den hidtidige anvendelse til bageaktivitet med en person ansat. Hertil kommer, at aktiviteterne som udgangspunkt foregår uden for normal kontortid. Ændringen kræver derfor en landzonetilladelse"

- 3.25 Det ansøgte bagekursus omfattede bagekurser 4-10 gange om måneden med 5-10 deltagere pr. kursus.
- 3.26 Til sammenligning forventer Køge Eventyrland ifølge sin egen hjemmeside et årligt besøgstal på 30.000 personer. Legelandets åbningstid vil være mellem kl. 10.00-18.00 og kl. 10.00-22.00, hvilket må anses som værende udenfor normal kontortid. Også på denne baggrund gøres det gældende, at eventyrlandet ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 37.
- 3.27 Sammenfattende gøres det gældende, at Køge Kommune har den rettighed, som har givet anledning til forbuddene og påbuddet, hvorfor Køge Kommune skal have medhold i den nedlagte påstand.
- Køge Kommune var ikke pålagt en partshøringspligt*
- 3.28 B og Køge Eventyrland er af den opfattelse, at Kommunen har tilsidesat sin partshøringspligt, samt at forholdet skulle være relevant i denne hovedsag.

- 3.29 Det skal hertil bemærkes, at Kommunes afgørelse er truffet på baggrund af de faktiske oplysninger, som B har oplyst i ansøgningen, jf. bilag 2 (ekstraktens s. 61). B var bekendt med alle de faktiske oplysninger, der indgik i og har dannet grundlag for afgørelsen. Betingelserne for at foretage partshøring efter forvaltningslovens § 19, stk. 1 er således ikke var opfyldt.
- 3.30 I tilknytning hertil understreges, at yderligere sagsoplysning fra B ikke ville have påvirket kommunens afgørelse. Ansøgningen var vedlagt projektets planoversigt, som utvivlsomt var tilstrækkeligt for kommunen til at træffe en materielt korrekt afgørelse i sagen, jf. bilag 9 (ekstraktens s. 94).

Køge Kommune har foretaget et individuelt skøn uden at tilsidesætte lighedsgrundsætningen

- 3.31 B og Køge Eventyrland er yderligere af den opfattelse, at Kommunen ikke har foretaget et individuelt skøn og ligeledes tilsidesat lighedsgrundsætningen, hvilket skulle have betydning for rettes afgørelse af nærværende hovedsag.
- 3.32 Kommunen har i det meddelte afslag, jf. bilag 9 (ekstraktens s. 94), foretaget en konkret vurdering af ansøgningen og udøvet et individuelt skøn i forhold til landskabelige, landbrugsmæssige, trafikale og planmæssige hensyn, jf. planlovens landzonebestemmelser (§§ 34–38). Kommunen har samtidig vurderet, at ansøgningen ikke vedrører faktuelle forhold, der er identiske med lignende sager behandlet i kommunen. Det bestrides således, at kommunen har tilsidesat den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning.

Køge Kommune har ikke godkendt projektet ved passivitet eller bindende forhåndsbesked

- 3.33 Afslutningsvist bemærkes det, at Køge Kommune ikke har udvist passivitet eller afgivet en bindende forhåndsbesked om tilsagn til legelandet, som tilkendegivet af B og Køge Eventyrland. Der henvises i den forbindelse til U.2009.12-02H, der vejleder om de formelle betingelserne for, at et forhåndstilsagn kan anses for tildelt, og som fastslår, at det ikke er tilstrækkeligt, at der har været rettet gentagne henvendelser til kommunen om et projekt, hvis ikke kommunens svar fremtræ-

der som en egentlig forhåndstilladelse (materialesamlingens s. 82).

- 3.34 I tilknytning hertil understreges, at Køge Kommune i samtlige af sine henvendelser til B har oplyst, at projektet på Ejendommen kræver landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. opsummeringen i bilag 4 (ekstraktens s. 75). B har således på intet tidspunkt – i god tro - haft grund til at indrette sig i tillid til, at kommunen ikke ville håndhæve planlovens regler om forbud mod opførelse af ny bebyggelse og ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone, jf. planlovens § 35 (materiale- samlingens s. 3).

...”

Køge Eventyrland A/S og B har i påstandsdokument af 29. november 2021 anført følgende:

” ...

Til støtte for den nedlagte påstand og på baggrund af det under sagsforberedelsen fremkomne, gøres gældende:

Planlovens §§ 35 og 37

- 2.1 Sagsøgte anlæg og de ændringer der er foretaget på ejendommen er omfattet af planlovens § 37, stk. 1, der er en undtagelse til kravet om landzonetilladelse efter Planlovens § 35. Da anlægget derfor ikke er omfattet af reglerne om landzonetilladelse, er anlægget opført korrekt, og sagsøgte skal derfor ikke søge om landzonetilladelse hertil.

Forhåndsbesked

- 2.2 B og Køge Eventyrland gør endvidere gældende, at der er givet en bindende forhåndsbesked til B om, at han kunne erhverve ejendommen og få tilladelse til at opføre Køge Eventyrland. En bindende forhåndsbesked er – som navnet antyder – bindende for forvaltningen. Det bevirker, at nu hvor den bindende forhåndsbesked er givet og dermed den nødvendige tilladelse til at opføre Køge Eventyrland, så kan Kommunen ikke nu vælge ikke at opgive den og/eller trække den tilbage.

- 2.3 Sagsøgte har i god tro og ud fra Kommunens vejledning og forhåndsbesked købt ejendommen og i den forbindelse også været i god tro om, at i hvert fald det "lille" projekt kunne godkendes.

Til støtte for den nedlagte påstand og på baggrund af det under sagsforberedelsen fremkomne, gøres gældende:

Passivitet/Kommunens nølen

- 2.4 Kommunen har ladet stå til, og de har derfor ageret passivt i denne sag.

Lighedsgrundsætningen

- 2.5 Lighedsgrundsætningen er tilsidesat og Kommunens individuelle skøn kan ikke ændre herpå. Kommunen har i lignende sager ikke krævet landzonetilladelse, da kommunen i disse sager har arbejdet ud fra, at disse lignende sager er indenfor undtagelsen i Planlovens § 37, stk. 1.
- 2.6 Det forhold, at Kommunen også har givet afslag på et endnu mindre projekt, jf. bilag E, som også er direkte sammenligneligt med bl.a. projekterne Gammel Køgegaard, Haven i Højelse og Pangea Park og hvilke projekter heller ikke har landzonetilladelse, understøtter blot, at sagsøger uvilkårligt vælger at administrerer og forvalte planlovens §§ 35 og 37 anderledes overfor B og Køgeeventyrland A/S. Det strider utvivlsomt mod den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning.
- 2.7 Kommunen har i den forbindelse ikke forklaret, hvad der ligger til grund for denne vilkårlige forskelsbehandling der er i kommunen, hvilket skal komme sagsøger til skade.

Partshøring

- 2.8 Det gøres endvidere gældende, at der ikke er givet den tilstrækkelige partshøring, jf. forvaltningslovens § 19, stk. 1. Manglende partshøring er et brud på en garantiforskrift, hvilket medfører at afgørelsen af denne årsag bliver ugyldig.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Ejendommen X-vej 20 i Lille Skensved er en landbrugsejendom med tilhørende bygninger og landbrugsarealer på ca. 12 ha beliggende i landzone i Køge kommune.

Efter planlovens § 51, stk. 1, påser kommunalbestyrelsen overholdelsen af loven, og kommunalbestyrelsen skal efter bestemmelsens stk. 3, foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordning betydning.

Det følger samtidig af planlovens § 35, stk. 1, at der i landzoner blandt andet ikke må foretages ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden kommunalbestyrelsens tilladelse, medmindre forholdet er omfattet af f.eks. undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 37, hvorefter bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, uden tilladelse kan tages i brug til f.eks. forenings- og fritidsformål.

Det lægges som ubestridt til grund, at B som ejer af Køge Eventyrland A/S på ejendommen X-vej 20 – uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen – har etableret Køge Eventyrland på samlet ca. 2 ha med indretning af cafeteria, køkken og toiletter i eksisterende bygninger samt udendørs anlæg i form af en 18-hulsminigolfbane, megalabyrinth, sansehøve og junglesti samt tilhørende parkeringsplads til 80 biler.

Køge kommune har således ved afgørelse af 7. februar 2020 givet afslag på B og Køge Eventyrland A/S' ansøgning om landzonetilladelse til etablering af et legeland på et samlet areal på ca. 2 ha med et forventet årligt besøgstal på 30.000 personer. Køge kommunes afgørelse er ikke påklaget til Planklagenævnet eller indbragt for domstolene.

Derudover har Køge kommune ved afgørelse af 14. april 2021 givet B og Køge Eventyrland A/S afslag på en ansøgning om landzonetilladelse til et mindre legeland omfattende en 18-hulsminigolfbane på 1.400 m², en dræn-sø på 300 m², en parkeringsplads til 80 biler samt indretningen af 8 toiletter i eksisterende bygninger.

Denne afgørelse blev efterfølgende påklaget af B og Køge Eventyrland A/S til Planklagenævnet, der den 17. december 2021 stadfæstede Køge kommunes afgørelse.

Efter forklaringerne fra B og C sammenholdt med e-mailkorrespondancen fra 5. januar til 3. februar 2017 finder retten det ikke godtgjort, at C på vegne Køge kommune på mødet den 22. november 2016 eller senere skulle have givet B en

bindende forhåndsbesked om, at han ved erhvervelsen af ejendommen X-vej 20 ville få en tilladelse til at opføre Køge Eventyrland.

Det findes efter bevisførelsen heller ikke godtgjort, at Køge kommune ved behandlingen af ansøgningerne om landzonetilladelse skulle have tilsidesat den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning eller udvist passivitet, ligesom det ikke kan lægges til grund, at der ikke skulle være foretaget fornøden partshøring af B og Køge Eventyrland A/S.

Retten har herved navnlig lagt vægt på, at der under sagen ikke er fremlagt konkrete eksempler på etablerede projekter, der er direkte sammenlignelige med Køge Eventyrland, ligesom Køge kommune har truffet afgørelse om afslag på landzonetilladelse på baggrund af ansøgningsmaterialet, hvorfor der ikke har været grundlag for foretagelse af yderligere partshøring. Endelig ses det ikke nærmere begrundet på hvilken måde, at Køge kommune skulle have udvist en sådan passivitet, at dette skulle kunne føre til et andet resultat i sagen.

Spørgsmålet er herefter, om B og Køge Eventyrland A/S' etablering af Køge Eventyrland kan anses for omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 37, stk. 1, om anvendelse af bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, til brug for forenings- og fritidsformål.

Under henvisning til, at B og Køge Eventyrland A/S har etableret Køge Eventyrland på et samlet areal på ca. 2 ha, hvilken etablering omfattede ombygning i væsentligt omfang af eksisterende bygninger med indretning af cafeteria, køkken og toiletfaciliteter samt ændring af udendørs arealer i form af en 18-hulsminigolfbane, megalabyrinth, sansehøve og junglesti alt med tilhørende parkeringsplads til 80 biler sammenholdt med, at Køge Eventyrland forventede et årligt antal besøgende på 30.000 personer, finder retten, at etableringen af Køge Eventyrland ikke kan anses for omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 37, stk. 1, om forenings- og fritidsformål.

Herefter, og da retten heller ikke i øvrigt finder grundlag for at tilsidesætte Køge kommunes og Planklagenævnets afgørelser om afslag på landzonetilladelse, tager retten Køge kommunes påstand 1 til følge.

Da B og Køge Eventyrland A/S har etableret Køge Eventyrland uden landzonetilladelse, og da forholdet ikke er omfattet af planlovens § 37, stk. 1, skal der ske fysisk lovliggørelse af forholdene på ejendommen X-vej 20, hvorfor retten tager Køge kommunes påstand 2 til følge, sådan at fristen for nedtagelse af de etablerede foranstaltninger fastsættes til den 3. juni 2022.

B og Køge Eventyrland A/S skal som de tabende parter betale sagsomkostninger til Køge kommune.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 45.000 kr. og af retsafgift med 12.300 kr., i alt 57.300 kr. Køge kommune er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Køge Eventyrland og B skal anerkende ikke at have været berettiget til at foretage ændringer på ejendommen beliggende på X-vej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. ... Højelses by, Højelse i form af anlæg og etablering af ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrint, sansehave og junglesti som led i etableringen af en udendørs legepark med henblik af åbningen heraf for offentligheden.

Det påbydes Køge Eventyrland og B inden den 3. juni 2022 at nedtage etablerede foranstaltninger på ejendommen beliggende på X-vej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. ... Højelses by, Højelse, i form af ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrint, sansehave og junglesti, som er opført som led i etableringen af den udendørs legeplads.

Køge Eventyrland A/S skal til Køge kommune betale sagsomkostninger med 57.300 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 4. juli 2024

Sag BS-10893/2022-OLR
(4. afdeling)

Køge Eventyrland A/S
og
B

(advokat Sabrina Bolvig Olsen for begge)

mod

Køge Kommune
(advokat Søren Stenderup Jensen)

Retten i Roskilde har den 3. marts 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-25105/2020-ROS).

Landsdommerne Olaf Tingleff, Anne Bendfeldt Westergaard og Louise Lindekilde Engberg (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, Køge Eventyrland A/S og B, har som for byretten nedlagt påstand om frifindelse.

For landsretten er videre nedlagt følgende subsidiære påstand:

”Køge Kommune skal anerkende, at Køge Eventyrland A/S og B er berettiget til at foretage ændringer på ejendommen beliggende på X-vej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. ... Højelses by, Højelse i form af cafeteria samt toiletter.”

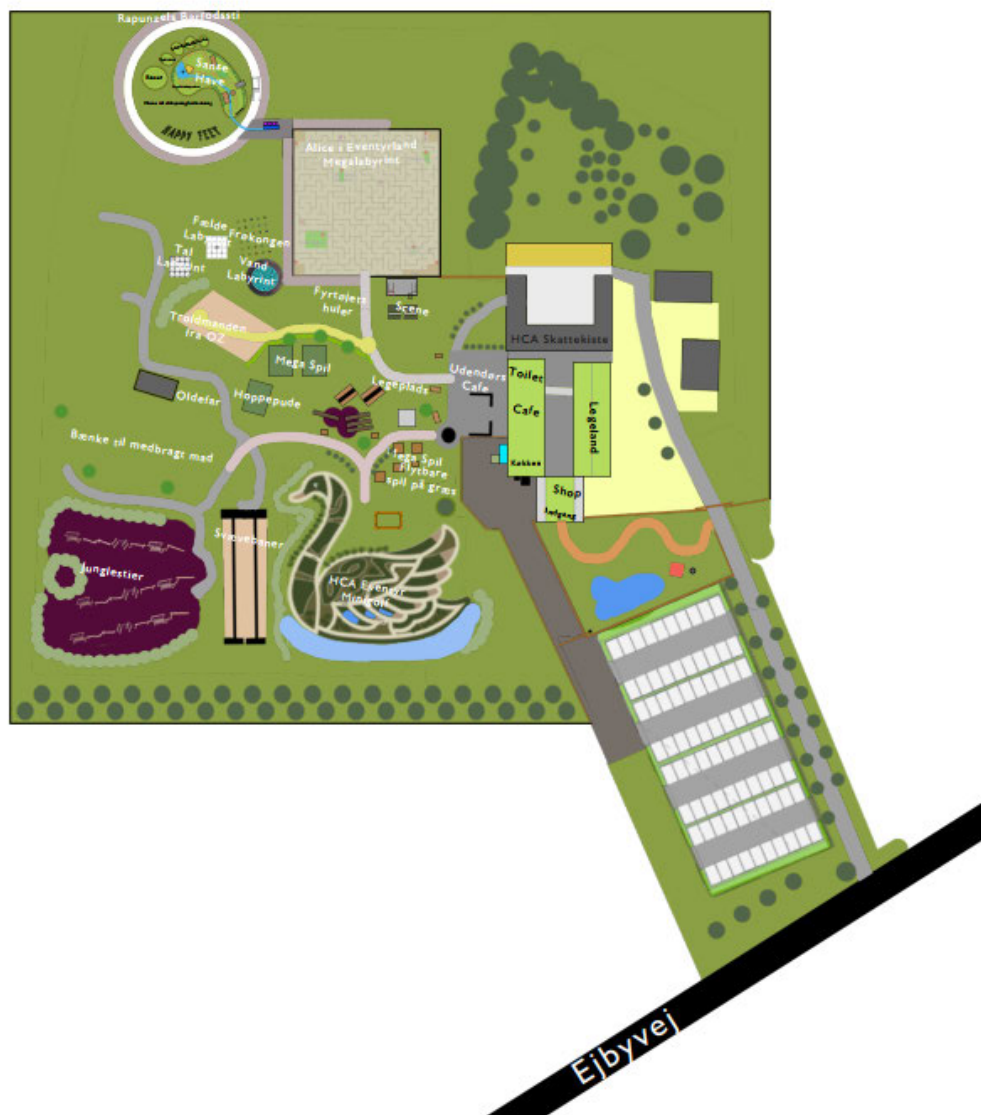
Indstævnte, Køge Kommune, har over for appellanternes principale påstand påstået stadfæstelse.

Over for appellanternes subsidiære påstand har Køge Kommune påstået frifindelse.

Parterne har under hovedforhandlingen oplyst, at de er enige om, at Køge Kommunes påbudspåstand (den af Køge Kommune for byretten nedlagte påstand 2) tages under påkendelse, ligesom parterne er enige om, at påstanden med rette er rejst mod såvel Køge Eventyrland A/S som B .

Supplerende sagsfremstilling

Parterne har under hovedforhandlingen oplyst, at de er enige om, at sagen drejer sig om det projekt, som Køge Kommune traf afgørelse om den 7. februar 2020. Køge Kommunes afgørelse af 7. februar 2020 blev truffet på baggrund af B's ansøgning af 9. december 2019 om "Landzonetilladelse til Legepark", der bl.a. indeholdt følgende planoversigt over det påtænkte projekt:



Af det senere beslutningsreferat fra Klima- og Planudvalget i Køge Kommune fra den 8. april 2021 fremgår bl.a.:

"61. Ansøgning om landzonetilladelse til minigolfbane (Eventyrland)

...

Samlet vurdering

På baggrund af ovenstående vurderer forvaltningen, at der bør meddeles afslag til det ansøgte projekt. Forvaltningen anbefaler, at udvalget fastholder den oprindelige vurdering om, at der på baggrund af en ny konkret ansøgning om et mindre projekt i eksisterende bygninger og indenfor haveafgrænsningen, kan tages stilling til, hvorvidt der kan opnås landzonetilladelse, der i omfang vil ligne Landbrugsmuset på X-vej 32."

Køge Kommune har i relation til appellanternes subsidiære påstand oplyst, at kommunen endnu ikke har haft anledning til at tage stilling til, om der kan foretages ændringer på ejendommen i form af etablering af cafeteria og toiletter.

Forklaringer

B og C har afgivet supplerende forklaring.

B har forklaret bl.a., at han ikke har klaget over Køge Kommunes afgørelse af 7. februar 2020. Det gav ikke mening at klage over afgørelsen, fordi der på grund af kommunes forbudssag allerede verserede en retssag omkring afgørelsen. Han har hele tiden sagt, at afgørelsen er forkert. Derfor blev der også protesteret mod kommunens påstande i forbudssagen. Det er hans opfattelse, at klagefristen er seks måneder og ikke fire uger. Klagefristen var derfor ikke udløbet på det tidspunkt, hvor kommunen startede forbudssagen. Det var planen at vente med at klage over kommunens afgørelse til sidste øjeblik, så de kunne nå at åbne først.

Det var C, som sagde, at han skulle ansøge om en landzonetilladelse. Det skete under en besigtigelse på X-vej 20 i november 2019. C sagde i forbindelse med besigtigelsen, at alt så pænt ud, og lovede, at ansøgningen ville gå igennem. Der blev efterfølgende meddelt afslag, fordi forvaltningen havde sagt til kommunes udvalg, at det var ulovligt at godkende projektet. Kommunens folk sagde, at projektet kunne godkendes, hvis det blev nedskaleret til 1 ha. Han og hans kone besluttede derfor at skrotte en del af det oprindelige projekt. Det nedskalerede projekt omfattede alene det, der var brugt flest penge på. Det vil sige minigolfbanen og den tilhørende drænsø på 300 m², som ikke ville medføre nogen selvstændig aktivitet.

Han lavede derefter en ansøgning til kommunen om godkendelse af det nedskalerede projekt på 1 ha. Selvom kommunens folk havde sagt, at et mindre projekt på 1 ha kunne godkendes, fik han også denne gang afslag på ansøgningen. Det skete, fordi forvaltningen frarådede udvalget at godkende ansøgningen. Sådan er det, når man har at gøre med en person som ^C.
 . Man løber konstant panden mod muren, fordi det er ^C, som bestemmer alt.

Han mindes ikke at have talt med kommunen om godkendelse af et endnu mindre projekt end det nedskalerede projekt på 1 ha. I stedet sendte han en forespørgsel til kommunen om at holde åbent omkring Halloween. Ifølge udvalgsformanden var det helt uproblematisk, fordi det var et indendørsarrangement, som kommunen ikke blander sig i. Åbningen blev en stor succes, og der var ingen trafikale problemer.

Da de næste år på ny ville holde åbent til Halloween, stoppede kommunen det. Kommunen sagde, at åbningen krævede landzonetilladelse, fordi det ikke var en enkeltstående begivenhed. Det er en omkvalificering af loven og endnu et eksempel på ting, der kun gælder for ham. Den subsidiære påstand, der er nedlagt for landsretten, er begrundet i ønsket om fortsat at kunne afholde rene indendørsarrangementer, såsom Halloween.

Han ved ikke, hvad der menes, når det i beslutningsreferatet fra Klima- og Planudvalgets møde den 8. april 2021 er anført fra forvaltningens side, at der muligt vil kunne godkendes et mindre projekt i eksisterende bygninger og indenfor havegrænsen. Han har forgæves søgt at finde ud af, hvad der menes med "havegrænsen". Kommunen mener vist, at det har at gøre med en naturlig placering i forhold til bygningerne. Det er han dog ikke enig i. Som landmand må man selv bestemme, hvor og hvor stor ens have er. Kommunen mener, at minigolfbanen ikke er placeret i "haven", men det er den. Det hele handler om, at ^C opfinder regler, der ikke eksisterer. Der er tale om en inhabil og korrump mand, som han har klaget over.

^C har forklaret bl.a., at han på intet tidspunkt har lovet ^B en tilladelse til at åbne eventyrlandet. Det ville han heller ikke have kompetence til. Det oprindeligt skitserede projekt kræver lokalplan og kommuneplantillæg. Det er noget, som byrådet vedtager.

Ved sin besigtigelse i november 2019 kunne han konstatere, at det eventyrland, som ^B var ved at etablere, var ulovligt. Han vejledte under besigtigelsen ^B om at ansøge om en landzonetilladelse. Det projekt, der blev ansøgt om tilladelse til, var dog fortsat for stort til godkendelse alene ved en landzonetilladelse. Projektet er i øvrigt reelt på 3 ha og ikke 2 ha, som anført i ansøgningen, da de eksisterende bygninger mv. skal medregnes.

Der blev ikke klaget over afslaget på landzonetilladelse til Planklagenævnet. Det sker ellers ofte i denne type af sager. Han tænkte ikke nærmere over, at de ikke hørte noget inden for klagefristen på 4 uger. Han blev overrasket, da han fandt ud af, at B havde arbejdet videre med projektet på trods af afslaget.

Han er ikke korrump. Han har ikke i andre sager oplevet, at der er blevet gået efter hans person på den måde, som B gør. Køge Kommune har efter hans opfattelse forsøgt at hjælpe B bedst muligt inden for rammerne af lovgivningen.

Udover de afslag, som er fremlagt i sagen, har kommunen i september 2021 givet afslag på en ansøgning om lovliggørelse af labyrinten.

Det er korrekt, at kommunen i 2022 meddelte afslag på en ansøgning om et Halloweenarrangement svarende til det, der havde været afholdt året forinden. Det var kommunens jurister, som var inde over den afgørelse. Afslaget blev givet, fordi tilbagevendende begivenheder, modsat enkeltstående begivenheder, kræver en landzonetilladelse. Der blev klaget over afslaget. Planklagenævnet afviste i december 2022 at behandle klagen, idet sagen ikke længere var aktuel. Planklagenævnet vejledte om, at der næste gang burdes ansøges så tidligt, at nævnet kunne nå at behandle en klage, inden det blev Halloween. Han ved ikke, om der blev søgt om tilladelse til at afholde et Halloweenarrangement i 2023.

Hverken "Haven i Højelse" eller "Gammel Køgegård" kan sammenlignes med det eventyrland, som B ønsker at åbne.

Det kan ikke på forhånd afvises, at man inden for reglerne vil kunne give en landzonetilladelse til et mindre projekt på X-vej 20. Det forudsætter, at projektet holdes inden for de eksisterende bygninger og haven. Der vil muligvis kunne gives landzonetilladelse til et projekt på ca. 1 ha, hvis det matcher Landbrugsmuseet. Det er dog naturligvis ikke noget, han kan love. For at et projekt matcher Landbrugsmuseet, skal det tage udgangspunkt i det eksisterende bygningsæt. De projekter, som B hidtil har ansøgt om tilladelse til, er gået ud over det eksisterende bygningsæt og haveafgrænsningen.

Det har ikke haft betydning for kommunes afslag, hvordan B afgrænser sin have. Når man laver et kommercielt projekt på en landsbrugsmark, kræver det landzonetilladelse. Man kan ikke komme uden om det krav ved at sige, at det er en have, for så derefter at lave kommerciel virksomhed på stedet. Det er ikke afgørende, hvor stor en have eller et projekt samlet er. Der er ikke en regel om, at der udstedes en landzonetilladelse, hvis et projekt er under

en vis størrelse. Der skal altid foretages en konkret vurdering af det samlede projekt.

Kommunen har ikke udstedt et påbud i medfør af planlovens § 51. De gik i stedet efter at få nedlagt forbud i sagen. Det var kommunens jurister, som vurderede, at de skulle gå frem på den måde. Det er hans erfaring, at det ofte tager flere år, når man følger fremgangsmåden i planlovens § 51. Det kunne de ikke vente på, fordi ^B snart ville åbne eventyrlandet.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Køge Eventyrland A/S og ^B har yderligere anført, at det vil være i strid med proportionalitetsprincippet at stadfæste byrettens dom, da en stadfæstelse har den konsekvens, at et stort eventyrland – som er lignede andre parker i nærområdet uden landzonetilladelse – skal nedrives. Som det mindre i det mere må proportionalitetsprincippet i alle tilfælde føre til, at den for landsrettens nedlagte subsidiaire påstand tages til følge.

Køge Kommune har heroverfor anført, at dommen bør stadfæstes af de af byretten anførte grunde, dog således at fristen for lovliggørelse, jf. Køge Kommunes påstand 2, fastsættes til 3 måneder efter landsrettens dom i sagen. Der skal ske frifindelse i forhold til Køge Eventyrland A/S og ^{B's} subsidiaire påstand, idet påstanden ikke kan påkendes af landsretten i realiteten, da Køge Kommune endnu ikke har haft anledning til at taget stilling til, om der kan foretages ændringer på ejendommen i form af etablering af cafeteria og toiletter. Påstanden savner derfor aktualitet.

Parterne har under hovedforhandlingen redegjort nærmere for deres anbringender.

Landsrettens begrundelse og resultat

Indledning

Parterne har under hovedforhandlingen oplyst, at de er enige om, at denne sag drejer sig om det projekt (etablering af en legepark) på X-vej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. ... Højelse by, Højelse (herefter X-vej 20), som ^B den 9. december 2019 havde ansøgt om tilladelse til.

Sagen, som er anlagt i overensstemmelse med retsplejelovens § 425 i forlængelse af det forbud, som blev nedlagt ved Retten i Roskildes kendelse af 9. juni 2020, og stadfæstet af Østre Landsret den 3. juli 2020, vedrører således en vurdering af Køge Kommunes afslag den 7. februar 2020 på i medfør af planlovens

§ 35, stk. 1, at meddele landzonetilladelse til det ansøgte, og herunder om legeparken kunne etableres uden landzonetilladelse i medfør af planlovens § 37.

Endvidere vedrører sagen, om Køge Eventyrland A/S og ^B kan påbydes at nedtage de foranstaltninger, som allerede er opført på X-vej 20, som led i etableringen af legeparken, og om Køge Kommune under sagen skal tilpligtes at anerkende, at Køge Eventyrland A/S og ^B er berettigede til at foretage ændringer på X-vej 20 i form af cafeteria samt toiletter.

Etablering af legeparken på X-vej 20

Af planlovens § 35, stk. 1, fremgår, at der i landzoner ikke må foretages ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden kommunalbestyrelsens tilladelse, medmindre forholdet er omfattet af en undtagelsesbestemmelse. Af planlovens § 35, stk. 2, fremgår videre, at tilladelse til ændret anvendelse, som er omfattet af reglen om lokalplanpligt i lovens § 13, stk. 2, først kan meddeles, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort.

Af planlovens § 37, stk. 1, fremgår, at bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, uden tilladelse efter § 35, stk. 1, kan tages i brug til bl.a. forenings- og fritidsformål på betingelse af bl.a., at etableringen sker i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang. Af lovens § 37, stk. 3, fremgår videre, at der i tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Begrebet "forenings- og fritidsformål" blev indsat i planlovens § 37, stk. 1, ved lov nr. 668 af 8. juni 2017. Af forarbejderne, jf. lovforslag nr. L 121 af 25. januar 2017, fremgår bl.a., at ændringen fastslår, at f.eks. tegnestuer, revisorfirmaer og ejendomsmæglerfirmaer kan etableres uden landzonetilladelse i en overflødiggjort bygning. Det samme gælder klubber og foreninger, f.eks. spejdere, klublokaler til hundesportsforeninger, motorcykelklubber og lignende.

Som anført af byretten vedrører projektet, som Køge Kommune den 7. februar 2020 traf afgørelse om, etableringen af en legepark på samlet ca. 2 ha i landzone, hvilken etablering omfattede bl.a. ombygning i væsentligt omfang af eksisterende bygninger med indretning af cafeteria, køkken og toiletfaciliteter samt ændring af udendørs arealer i form af en 18-huls minigolfbane, megalabyrint, sansehaver og junglesti, alt med tilhørende parkeringsplads til 80 biler. Det fremgår videre af ansøgningen af 9. december 2019, at der årligt forventes 30.000 besøgende i legeparken, og det er ubestridt, at der ville være tale om betydelige besøgende.

Efter de foreliggende oplysninger om den legepark, som Køge Kommune traf afgørelse om den 7. februar 2020, tiltræder landsretten, at etableringen af legeparken i de ombyggede bygninger og på det ubebyggede areal på X-vej 20 ikke er omfattet af planlovens § 37. Anvendelse af X-vej 20 til den påtænkte legepark kræver således landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Heller ikke efter den bevisførelse, der har fundet sted for landsretten, har Køge Eventyrland A/S og B godtgjort, at Køge Kommune skulle have givet en bindende forhåndsbesked om, at legeparken kunne etableres på X-vej

20. Af de af byretten anførte grunde tiltræder landsretten videre, at det ikke er godtgjort, at Køge Kommune ved behandlingen af ansøgningen om landzonetilladelse har tilsidesat den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning, udvist passivitet eller truffet afgørelse uden at foretage fornøden partshøring af Køge Eventyrland A/S og B .

Herefter, og idet landsretten ikke finder grundlag for at tilsidesætte det skøn, som er udøvet af Køge Kommune ved afvejningen af de hensyn, som skal varetages i forbindelse med afgørelsen af ansøgninger om landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, tiltræder landsretten, at byretten har taget Køge Kommunes påstand 1 til følge. Det, som Køge Eventyrland A/S og B for landsretten har anført om proportionalitet, kan ikke føre til et andet resultat.

Lovliggørelse af forholdene på X-vej 20

Køge Eventyrland A/S og B har for landsretten nedlagt en subsidiær påstand om, at Køge Kommune skal anerkende, at de er berettigede til at foretage ændringer på ejendommen beliggende på X-vej 20 i form af cafeteria samt toiletter.

Som sagen er forelagt, er Køge Eventyrland A/S og B's subsidiære påstand ikke relateret til det projekt, som Køge Kommune traf afgørelse om den 7. februar 2020. Herefter, og idet Køge Kommune efter det oplyste heller ikke i øvrigt har truffet afgørelse om, hvorvidt Køge Eventyrland A/S og B kan foretage omhandlede ændringer på ejendommen, kan påstanden ikke tages under påkendelse under denne ankesag.

Køge Eventyrland A/S og B's subsidiære påstand afvises derfor.

Spørgsmålet er herefter, om det skal påbydes Køge Eventyrland A/S og B at nedtage de foranstaltninger, som er etableret på X-vej 20 som led i etableringen af legeparken i form af ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrinth, sansehave og junglesti.

Parterne har under hovedforhandlingen oplyst, at de er enige om, at Køge Kommunes påbudspåstand kan tages under påkendelse, og at påstanden med rette er rejst mod såvel Køge Eventyrland A/S som **B**.

Som påbudspåstanden er formuleret, og som sagen er forelagt, lægger landsretten til grund, at påstanden vedrører spørgsmålet om fysisk lovliggørelse af forholdene på X-vej 20 i forhold til Køge Kommunes afgørelse af 7. februar 2020. Der skal ved påkendelse af påbudspåstanden således ikke tages stilling til, om en eller flere af de allerede foretagne ændringer på X-vej 20 har kunnet etableres uden ansøgning eller anmeldelse, eller om der eventuelt kan opnås retlig lovliggørelse af en eller flere af disse.

Som anført af byretten har Køge Eventyrland A/S og **B** etableret legeparken på X-vej 20 uden den fornødne landzonetilladelse, og uden at etableringen er omfattet af planlovens § 37. Der er ikke senere sket en retlig lovliggørelse af legeparken, og Køge Kommune kan derfor som udgangspunkt kræve fysisk lovliggørelse af forholdene på X-vej 20. Herefter, da etableringen af legeparken uden fornøden landzonetilladelse ikke er et forhold af underordnet betydning, og da ej heller proportionalitetshensyn kan føre til et andet resultat, tiltræder landsretten, at Køge Kommunes påstand 2 er taget til følge, idet fristen for nedtagning fastsættes som nedenfor bestemt.

Sagsomkostninger

Efter sagens udfald skal Køge Eventyrland A/S og **B** i sagsomkostninger for landsretten in solidum betale 45.000 kr. til Køge Kommune til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat navnlig taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Køge Eventyrland A/S og **B**'s subsidiære påstand afvises.

Byrettens dom stadfæstes med den ændring, at fristen for at nedtage etablerede foranstaltninger på ejendommen beliggende X-vej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. ... Højelses By, Højelse, som er opført som led i etableringen af den udendørs legeplads, fastsættes til den 4. oktober 2024.

I sagsomkostninger for landsretten skal Køge Eventyrland A/S og **B** inden 14 dage betale 45.000 kr. til Køge Kommune. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.



RETEN I ROSKILDE KENDELSE

afsagt den 9. juni 2020

Sag BS-20844/2020-ROS

Køge kommune
(advokat Søren Stenderup Jensen)

mod

Køge Eventyrland A/S
(advokat Sune Blohm)
og

B
(advokat Sune Blohm)

Denne afgørelse er truffet af dommer Anna Lindgren.

Sagens baggrund og parternes påstande

Under denne sag, som er anlagt den 25. maj 2020, har Køge kommune nedlagt følgende påstande om forbud og påbud:

1. Det forbydes Køge Eventyrland og B at foretage ændringer på ejendommen beliggende på X-vej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. ... Højelses by, Højelse ved at anlægge og etablere ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrinth, sansehøve og junglesti som led i etableringen af en udendørs legepark.

2. Det forbydes Køge Eventyrland og B at åbne legeparken beliggende på X-vej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. ... Højelses by, Højelse op for offentligheden.
3. Det påbydes Køge Eventyrland og B inden en af retten fastsat frist at nedtage allerede etablerede foranstaltninger på ejendommen beliggende på X-vej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. ... Højelses by, i form af ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrint, sansehøve og junglesti, som er opført som led i etableringen af den udendørs legeplads.

Køge Eventyrland A/S og B har nedlagt påstand om, at begæringen om forbud og påbud ikke tages til følge, subsidiært, at begæringen afvises.

Kendelsen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 b.

Ultimo 2016 blev der afholdt et møde mellem B og Køge Kommune, hvor Bs ønsker om at etablere en udendørs legepark blev drøftet.

B erhvervede herefter ejendommen beliggende X-vej 20, 4623 Lille Skensved, som i april 2017 blev overført til Køge Eventyrland A/S, som B er 100 pct. ejer af.

I juni 2018 meddelte kommunen, at legeparken ikke var medtaget i forslag til Kommuneplan 2017.

På baggrund af kommunens vejledning indgav B den 9. december 2019 en ansøgning om landzonetilladelse.

Køge Kommune meddelte ved afgørelse 7. februar 2020 afslag på ansøgningen.

Af afgørelsen fremgår bl.a.:

"....

Afslag på ansøgning om landzonetilladelse til etablering af legeland

*X-vej 20, 4623 Lille Skensved
Matr.nr. ... Højelse by, Højelse*

Du har den 9. december 2019 søgt om landzonetilladelse til en udendørs legepark på ca. 2 ha af ovenstående ejendom. Samme dag har du anmeldt

en ændret anvendelse af bygning 5 på ejendommen til fritidsformål. Af den medsendte tegning fremgår det, at både bygning 3, 5 og 7 indgår i projektet til indgang, shop, legeland, café, køkken og toiletter.

Både den ændrede anvendelse af bygningerne samt ændret anvendelse og diverse anlæg udendørs kræver landzonetilladelse.

Afgørelse

Sagen blev behandlet på Klima- og Planudvalgets møde den 6. februar 2020.

Udvalget besluttede at meddele afslag på det ansøgte projekt, da det har et omfang, der er lokalplanpligtigt, og da projektet ud fra landskabelige, landbrugsmæssige, trafikale og planmæssige hensyn er i strid med bestemmelserne i planlovens § 35.

Afslaget betyder, at ejendommen ikke kan anvendes til det ansøgte projekt. Hvis du fortsætter med at etablere legeparken, skal kommunen udstede et påbud om fysisk lovliggørelse – med politianmeldelse som den yderste konsekvens. Se desuden klagevejledningen sidst i dette brev.

Redegørelse for sagen

Du har gennem længere tid været i gang med at etablere Køge Eventyrland på ejendommen X-vej 20. Projektet omfatter ombygning af 720 m² tidligere landbrugsbygninger til bl.a. ankomst, toiletter, legeland og cafeteria samt en udendørs legepark på 2 ha med bl.a. minigolf, megalabyrinth, sansehøve, junglesti og flere mindre aktiviteter. Hertil kommer en p-plads til 80 biler.

Overfor kommunen har du oplyst, at du mener, at du har en umiddelbar ret til at etablere projektet, jf. planlovens § 37. Du har dog efter vejledning fra Teknik- og Miljøforvaltningen søgt om tilladelse i december 2019 til den udendørs legepark. Det indendørs projekt er fortsat kun anmeldt efter planlovens § 38. Fælles for begge dele af projektet er, at de kun er overfladisk beskrevet i ansøgningsmaterialet. Projektet er dog med den medfølgende planoversigt tilstrækkeligt oplyst til, at der kan træffes en afgørelse i sagen.

Lovgrundlag

Både den ændrede anvendelse af bygningerne samt ændret anvendelse og diverse anlæg udendørs kræver landzonetilladelse. Planlovens § 37 omfatter udelukkende ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger til de formål, der er nævnt i loven og i forarbejder til loven. Loven nævner bl.a. forenings- og fritidsformål, men dette betyder efter kommunens vurdering ikke, at der kan etableres et kommercielt legeland uden landzonetilladelse.

Hovedformålet med planlovens landzonebestemmelserne (§§ 34 – 38) er at modvirke udbredelse af landbrugsaktiviteter ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Dermed skal kommunen vurdere projektet i forhold til bl.a. landskab, miljø, landbrug, trafik og planhensyn.

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

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

Omgivelserne

Ejendommen ligger i det åbne land hhv. 1,7 km nordøst for Ejby og 1,3 km vest for Ll. Skensved. Adgang til ejendommen sker via en grusvej tæt på T-krydset X-vej /Y-vej .

I kommuneplanen er området udlagt til særligt værdifuldt landbrugsområde, kirkeomgivelse omkring Højelse Kirke og værdifuldt kulturmiljø. En mindre del af ejendommen, hvor der er søgt om at etablere p-pladser, ligger indenfor Fingerplanens transportkorridor.

Der ligger to erhvervmæssige dyrehold i nærheden af X-vej 20. Y-vej 7 øst for den ansøgte legepark har en kvægproduktion med miljøgodkendelse fra 2017 til i alt 293 dyreenheder.

X-vej 22 sydvest for legeparken er godkendt til et blandet husdyrhold med heste og svin. Der er på nuværende tidspunkt ikke svinehold på ejendommen, men produktionen kan umiddelbart genoptages i de eksisterende stalde. Det vil dog ikke være muligt at genoptage denne produktion, hvis X-vej 20 lokalplanlægges til legeland.

Arealerne der grænser op til den ønskede legepark, er landbrugsarealer i omdrift, der er godkendt til at modtage husdyrgødning. Det må derfor også forventes, at der i perioder forår og efterår, vil være øget lugtgener fra udbringning af gylle.

Vurdering

I 2018 besluttede byrådet, at en lignende legepark på 3 ha ikke skulle medtages i Kommuneplan 2017. Ud fra hensyn til især landbrug og trafik fandt byrådet, at der ikke kunne udlægges et rammeområde til lokalplanlægning af et rekreativt område.

Det aktuelle projekt med 2 ha udendørs legeland har fortsat en størrelse og et omfang, så kommunen vurderer, at det i den ansøgte form kræver lokalplan. Når landbrugsmarker og tidligere driftsbygninger i det åbne land ændres til en turistattraktion i form

af en legepark, vurderer kommunen, at det vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø.

I forhold til de landbrugsmæssige interesser vurderer kommunen, at en lokalplanlagt legepark vil have væsentlige konsekvenser for den fremtidige drift på ejendommene Y-vej 7 og X-vej 22. Det skyldes særligt afstandskrav angående lugt fra stalde til lokalplanlagte anvendelser, bl.a. rekreative formål.

Trafikalt er der tale om en beliggenhed langt fra en station, og området betjenes kun af busrute 246. I ansøgningen er der regnet med 30.000 årlige gæster, der må formodes primært at ankomme i bil. Den eksisterende adgangsvej ligger uhensigtsmæssigt i forhold til trafiksikkerheden, da den nuværende grusvej ligger i et T-kryds på X-vej. Pladsen er ansøgt placeret i transportkorridoren, men her vil det muligt for kommunen at tillade en ændret anvendelse, der ikke medfører permanent byggeri eller anlæg.

I forhold til de planmæssige hensyn vurderer kommunen, at turisme- og fritidsanlæg, der kræver anlæg og bebyggelse bør placeres i tilknytning til byområder, hvor der samtidig er lettere adgang til offentlig transport. Dette synspunkt skal vægtes særligt med en beliggenhed i hovedstadsområdet, der er omfattet af Fingerplanen.

Samlet set vurderer kommunen, at det ansøgte legeland vil have en påvirkning af omgivelserne i en grad, der ikke er afstemt med de hensyn, der skal varetages med planlovens bestemmelser for planlægning i det åbne land.

..."

Kommunens afgørelse er ikke indbragt for Planklagenævnet og er efter det oplyste heller ikke indbragt for domstolene.

Det fremgår af Køge Eventyrland A/S' hjemmeside, www.eventyrland.dk, at legeparken åbner den 13. juni 2020.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af C og B.

C har forklaret bl.a., at han er uddannet Cand. Scient. i kulturgeografi. Han har 24 års erfaring med plansager, og han har i de sidste 5 år været ansat som teamleder i Køge Kommunes planafdeling. Kommunen modtager mange ansøgninger og skal være åbne over for nye ideer, men der kan aldrig blive tale om, at kommunen meddeler tilladelse allerede i den indledende dialog.

Den første kontakt med B var i november 2016, hvor der blev afholdt et møde med B og en planlægger. Allerede på det første møde blev B vejledt om, at projektet havde en problematisk pla-

cering i forhold til omkringliggende landbrug, landskabet og de trafikale forhold.

Projektet skulle medtages i Kommuneplanen 2017. Det er et flertal i byrådet, der beslutter om et givent projekt skal med i kommuneplanen. Kommuneplanen skal godkendes af Erhvervsstyrelsen og herefter sendes i offentlig høring, og først herefter kan man gå i gang med at udarbejde en lokalplan. Økonomiudvalget besluttede, at projektet ikke skulle medtages i kommuneplanen, og Byrådet traf afgørelse på baggrund af indstillingen fra Økonomiudvalget.

B kunne herefter ikke få gennemført projektet i den ønskede skala, men de vejledte ham om, at projektet muligvis kunne gennemføres i en mindre skala. Den ansøgning B fremsendte var imidlertid fortsat til et projekt, der var så stort, at det skulle medtages i kommuneplanen og var lokalplanpligtigt. Ansøgningen blev derfor afvist.

Kommuneplanen 2017 blev forlænget på grund af en revision af Fingerplanen, og revision, og kommuneplanen blev først vedtaget primo 2019. Han husker ikke, om B kom med indlæg.

Nogle borgere gjorde kommunen opmærksom på, at der fortsat var aktivitet på ejendommen, og der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen.

De skrev herefter til B, at projektet havde en karakter, der som udgangspunkt krævede tilladelser, og de opfordrede ham til at søge om et mindre projekt. Han ansøgte og anmeldte herefter et projekt, som stort set havde samme størrelse som det tidligere, og som kommunen ikke mente havde gang på jord. Kommunen behandlede sagen ekstra grundigt, da de ikke ønskede at afvise et godt og interessant projekt. De ærgrede sig over, at B ikke havde ansøgt om et mindre projekt. Mange ansøgninger indeholder bygningstegninger i flere dimensioner, men i dette tilfælde havde kommunen modtaget en plantegning og en beskrivelse, der gav et godt indblik i, hvad projektet gik ud på.

Efter kommunens afslag havde de forventet en klage, men der kom ingen. De besigtigede ejendommen den 15. maj 2020. Han var forhindret i at foretage en besigtigelse på et tidligere tidspunkt på grund af situationen med Coronavirus. En kollega havde set, at B annoncerede med at åbne den 13. juni 2020. Han konstaterede på besigtigelsen, at der foregik anlægsarbejde, og at der var sket en yderligere udvikling af projektet i forhold til besigtigelsen i november 2019.

B har ansøgt om en ændring af BBR til fritidsformål, hvilket kommunen ikke har imødekommet på grund af den manglende tilladelse til projektet. Der er endvidere ikke taget stilling til om projektet er lovligt i forhold til byggelovgivningen, herunder om cafeteria, toiletforhold, flugtveje mv. overholder lovgivningen.

Normalt sender kommunen et varsel om påbud og hvis ikke det imødekommes indgiver kommunen en politianmeldelse. Der er tale om en lang proces, hvis et sådant påbud påklages. Kommunen valgte derfor at indgive en forbudsbegæring. Han er ikke bekendt med, at B har indledt en retssag i anledning af kommunens afslag.

Han har udarbejdet notatet med sagshistorikken primo 2020. Der var ikke et mødereferat fra mødet den 22. november 2016. På mødet blev der talt om tre eventuelle lokaliteter til projektet; Ejendommen på X-vej Skovbo Travbane og en Put and Take lokalitet, hvor landbrugsmarker i henhold til lokalplanen kunne overgå til fritidsformål. De talte dog primært om ejendommen X-vej 20. På mødet gav han ikke B det indtryk, at han kunne erhverve ejendommen med henblik på etablering af et legeland.

Processen omkring en Kommuneplan tager sædvanligvis 2½ år, hvilket de havde skitseret over for B. De førte ikke tilsyn med ejendommen i denne periode.

Kommunen vejledte B om at ansøge om et mindre projekt, der kunne gennemføres inden for en landzonetilladelse, og som kunne behandles i planudvalget. Projektet der blev ansøgt om landzonetilladelse til, var imidlertid det samme store projekt, hvorfor kommunen ikke traf afgørelse, da der ikke var noget nyt i forhold til tidligere. Der var stadig tale om det projekt, som allerede var en del af kommuneplanprocessen.

Da B i juni 2018 fik meddelelse om, at projektet ikke var medtaget i kommuneplanen, henviste de til, at B ikke kunne anlægge kloak og ændre BBR.

Den 25. oktober 2019 tog kommunen kontakt til B, og der blev gennemført et tilsyn i november 2019. B var af den opfattelse, at projektet kunne realiseres uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen i medfør af planlovens § 37. Tilsynet fungerede ikke som en partshøring, da der først partshøres, når der foreligger en ansøgning.

Ansøgningen blev modtaget i december 2019. Sagen var tilstrækkeligt oplyst til, at kommunen kunne foretage en vurdering af projektet. Der var tale om en landbrugsejendom, der ville ændre anvendelse. Han kunne via digitale kort og

ortofotos se, at ejendommen havde ændret sig fra dyrket mark til et eventyrland. Da projektet faldt på planlovgivningen, nåede kommunen aldrig at vurdere projektet efter byggelovgivningen.

De håbede at sagen ville falde bort, da der blev meddelt afslag.

Kommunen overvejede ikke at udstede et påbud i oktober 2019, da der kunne være et politisk ønske om et landzoneprojekt. De håbede på, at projektet kunne skales ned, men de så aldrig sådan et projekt. Det fremgår tydeligt at akterne, at projektet krævede kommuneplan og lokalplan.

Kommunen ønsker at forhindre, at Køge Eventyrland åbner den 13. juni 2020, da et flertal i byrådet har afslået projektet, og da det er uvist om projektet er forsvareligt trafikalt eller om det er indrettet bygningsmæssigt forsvareligt.

B har forklaret bl.a., at han har en Højere Handelseksamen og siden 1997 har været beskæftiget med hjemmesider og hostingaktiviteter. Han fik ideen til Køge Eventyrland i sommeren 2016 efter et besøg i Kalvehave Labryntpark.

Han kontaktede Køge Kommune via Connect Køge, og der blev afholdt et møde i november 2016. På mødet blev der talt om mulige placeringer til projektet. Han ønskede projektet placeret i nærheden af den nye station Køge Nord. Der var tre mulige placeringer, og C oplyste, at kommunen ville få projektet igennem, hvis han var seriøs og kunne fremvise noget håndgribeligt i form af en lejekontrakt eller et skøde. Det var hans forståelse, at han ville opnå en tilladelse, hvis han erhvervede ejendommen.

Der var en arealreservation i form af en transportkorridor, hvor der ikke måtte bygges, men arealet kunne omlægges til parkeringsplads. Han skrev til kommunen, at han havde fået ejendommen på hånden, og kommunen vejledte ham omkring projektets optagelse i kommuneplanene. Han købte ejendommen og ansøgte om projektets optagelse i Kommuneplanen 2017.

Han gik i gang med at udvikle projektet i sommeren 2017. Det var en gammel forfalden landbrugsejendom. De gik først i gang indendørs, og i sommeren 2019 blev minigolfbanen etableret. Kommuneplanen blev udskudt et år og de udskød dermed også åbningen af Eventyrlandet et år.

I oktober 2019 modtog han en e-mail fra kommunen, hvor han blev spurgt om, hvorfor han fortsat indrettede stedet og planlagde en åbning. Han tænkte, at kommunen allerede vidste det, da han havde ansøgt kommunen om ændringer i BBR, havde anmeldt etablering af kloak, som var godkendt. Formanden for planudvalget er også chef for Køge Kloak. Der var også lagt strøm og vandbor-

ing, som kommunen havde været inde over. Han fik afslag på ansøgningen om ændring af BBR, hvilket han klagede over. En ansøgning om en fedtudskiller blev også afvist af kommunen.

Brandchefen i Køge Kommune har besigtiget ejendommen og har tilkendegivet, at der ikke er nogen problemer, men projektet skal endeligt godkendes af brandmyndighederne.

I december 2019 sendte han en ansøgning om landzonetilladelse. Han skrev, at han ikke mente, at han var omfattet af kravet om landzonetilladelse. Cbesigtigede ejendommen. Der har ikke været andre fra kommunen på ejendommen end C. Besigtigelsen skulle bruges til, at C på ny kunne fraråde projektet, så politikerne ikke kunne tage stilling.

Han fortsatte med at udvikle projektet. Det er hans drømmeprojekt, og han havde ikke forestillet sig så meget modstand fra kommunen og politikerne.

Han var ikke bekendt med, at C besigtigede ejendommen den 15. maj 2020. Han var ikke indkaldt til besigtigelsen. Han har investeret 3.3 mio. kr. i ejendommen og har investeret ca. 4 mio. kr. i udviklingen af projektet, herunder til en minigolfbane, legeplads og labyrint. Der er ingen af de ting, der skal anmeldes som bygninger.

Han håber, at han kan åbne Køge Eventyrland om 10 dage.

Han fik ikke en tilladelse til en fedtudskiller, og den er heller ikke installeret. En kloakmester har lavet kloakken og har sendt en anmeldelse til kommunen, som har godkendt påbegyndelsen. Det er en ekspeditionssag. Med hensyn til etablering af vandværk, er der ligeledes sendt en anmeldelse og ikke en ansøgning.

Han synes det er problem, at politikerne aldrig har haft mulighed for at godkende projektet, da det er blevet stoppet i forvaltningen af C. C har igennem hele processen talt om, at projektet nok skal gå igennem, og så er det blevet stoppet alligevel.

Det var kommunens vurdering, at projektet krævede en optagelse i kommuneplan 2017. Han har desuagtet fortsat udviklingen af projektet, da planlovens § 37 netop har til formål at anvende landbrugsbygninger til erhverv uden kommunens tilladelse. Planlovens § 37 omhandler også jorden omkring bygningerne.

Parternes synspunkter

Køge Kommune har procederet i overensstemmelse med processkrift af 25. maj 2020, hvori følgende anbringender er gjort gældende:

- 3.1 I henhold til retsplejelovens § 413 kan et forbud eller påbud meddeles, hvis den part, der anmoder om meddelelse af forbuddet eller påbuddet, *godtgør eller sandsynliggør*,
- 1) at parten har den ret, der søges beskyttet ved forbuddet eller påbuddet,
 - 2) at modpartens adfærd nødvendiggør, at der meddeles forbud eller påbud, og
 - 3) at partens mulighed for at opnå sin ret vil forspildes, hvis parten henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse.
- 3.2 Køge Kommune gør gældende, at betingelserne i § 413 er opfyldt i den foreliggende sag, og at dette begrunder påbud og forbud overfor Køge Eventyrland og B i overensstemmelse med de nedlagte påstande, hvilket vil blive uddybet i det følgende.

Køge Kommune har den ret, der søges beskyttet

- 3.3 Ifølge planlovens § 51, er kommunalbestyrelsens tilsynsmyndighed for overholdelsen af planloven og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven. For så vidt angår landzonetilladelser, fremgår dette konkret af planlovens § 35, stk. 1, som angiver at:
- "I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer."*
- 3.4 Køge Kommune har ved Afgørelsen afslået B og Køge Eventyrlands ansøgning om landzonetilladelse til etablering af legeland på Ejendommen, da legelandet er lokalplanpligtigt og strider mod planlovens § 35. Afslaget er ikke påklaget til Planklagenævnet og dermed endeligt. Retten til at udstede og håndhæve dette afslag tilkommer Køge Kommune, og det er denne ret, der søges beskyttet ved forbuddet og påbuddet, jf. påstand 1-3.
- 3.5 Det bemærkes for god ordens skyld, at Køge Kommune ikke har afgivet bindende forhåndsbesked om tilsagn til legelandet. Der henvises i den forbindelse til U.2009.1202H, der vejleder om de formelle betingelserne for, at et forhåndstilsagn kan anses for tildelt, og som fastslår, at det ikke er tilstrækkeligt, at der har været rettet gen-

tagne henvendelser til kommunen om et projekt, hvis ikke kommunens svar fremtræder som en egentlig forhåndstilladelse.

Bs og Køge Eventyrlands adfærd nødvendiggør, at der meddeles forbud og påbud

- 3.6 Køge Kommune gør gældende, at Køge Eventyrlands og Bs adfærd nødvendiggør forbud og påbud i overensstemmelse med påstand 1-3.
- 3.7 Som sagsfremstillingen illustrerer, har Køge Eventyrland og B kontinuerligt og forsætligt handlet i strid med planlovens bestemmelser. Det er Køge Kommunes opfattelse, at sagsforløbet fra Køge Kommunes indledende dialog med B understøtter nødvendigheden af påbud og forbud som anført.
- 3.8 Køge Eventyrland og B satte anlægs- og byggearbejder i gang forud for ansøgning om tilladelse til landzonetilladelse, uanset at Køge Kommune udtrykkeligt og gentagne gange havde orienteret Bvent om behovet for en landzonetilladelse forud herfor. Køge Kommune har været i løbende dialog med B og/eller Køge Eventyrland, som til trods for detaljeret vejledning, handler i strid med planlovens regler.
- 3.9 Allerede forud for Køge Kommunes Afgørelse, B følgende i sit indlæg på vegne af Køge Eventyrland til Byg- og Planudvalget:
- "... projektet er i dag så småt, at det hører ind under §37. Derfor er det r en tidsspilde at gøre andet end at vente til vi har haft åbent 1. sæson, og så vurdere om der er brug for en landzoneansøgning eller en lokalplan, hvis det giver mening i fremtiden."*
- 3.10 Det kan udledes, at B og Køge Eventyrland allerede på daværende tidspunkt var at den opfattelse, at eventuelle tilladelser skulle indhentes bagudrettet, og at legelandet ifølge Bs opfattelse var omfattet af planlovens § 37 om bygninger til foreningsog fritidsformål.
- 3.11 Ovenstående illustrerer, at B og Køge Eventyrland - allerede på dette tidspunkt - ikke havde til hensigt at efterleve Køge Kommunes anvisninger og afgørelser, hvilket efterfølgende blev bekræftet i artikelserien fra Sjællandske nyheder fremlagt som bilag 4-7

3.12 Ved Afgørelsen den 28. januar 2020 fandt Køge Kommune, at projektet i form af legelandet ikke kunne gennemføres. Afgørelsen er ikke påklaget til Planklagenævnet. Selv hvis Afgørelsen var påklaget ville en klage efter bekendtgørelse nr. 821 af 20. juni 2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love have haft den virkning, at B og Køge Eventyrland ikke kunne have påbegyndt arbejderne og åbnet legelandet, før Planklagenævnets eventuelt måtte have omgjort Køge Kommunes afslag på landzonetilladelse.

3.13 Afgørelsen til trods, har Køge Eventyrland og B uhindret fortsat de iværksatte bygge- og anlægsarbejder, ligesom Køge Eventyrland og B åbenlyst planlægger at åbne legelandet pr. 13. juni 2020, dvs. indenfor den næste måned.

3.14 Køge Kommune gør gældende, at Køge Eventyrlands og Bs adfærd, i form af den kontinuerligt manglende efterlevelse af Køge Kommunes anvisninger og Afgørelsen, understøtter behovet for at udstede påbud og forbud i overensstemmelse med de nedlagte påstande.

Køge Kommunes ret vil forspildes, hvis kommunen henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse

3.15 Som den ovenfor beskrevne redegørelse af sagsforløbet illustrerer, så har Køge Eventyrland og B ikke til hensigt at efterleve Køge Kommunes anvisninger og afgørelser. Køge Eventyrlands og Bs ageren efterlader derfor Køge Kommune i en situation, hvor planlovens traditionelle sanktionsbestemmelser og tiltag ikke udgør et tilstrækkeligt effektivt beskyttelsesværn mod Køge Eventyrlands og Bs retsstridige handlinger.

3.16 Under normale omstændigheder ville Køge Kommune udstede påbud i medfør af planlovens bestemmelser.

3.17 Køge Eventyrland og B har imidlertid på intet tidspunkt lagt skjul på, at indretningen af legelandet og åbningen heraf er helt upåvirket af manglende tilladelser efter planlovens regler, og at Køge Eventyrland først derefter vil overveje retlig lovliggørelse. Dette understøttes endvidere af, at Køge Eventyrland og B

har handlet i direkte modstrid med den af Køge Kommune truffne Afgørelse siden 7. februar 2020.

3.18 Såfremt Køge Kommune udstedte et traditionelt påbud efter planlovens regler, som ikke blev efterlevet af Køge Eventyrland og B, ville Køge Kommune være henvist til at anlægge en almindelig retssag. Først når der falder dom i en sådan sag, ville Køge Kommune kunne anmode om fogedrettens assistance til at håndhævelse af påbuddet. Tidshorisonten i denne henseende rækker *minimum* et år ud i fremtiden og formentligt to.

3.19 Om et år vil Køge Eventyrlands legepark have været færdiggjort og åbent i godt 11 måneder, og de landskabelige-, landbrugsmæssige-, trafikale- og planmæssige interesser, som Køge Kommune har pligt til at varetage efter planloven, vil være forspildt.

3.20 Såfremt Køge Kommune bliver henvist til at føre en almindelig civil retssag, vil kommunen således ikke kunne varetage disse interesser forud for åbningen af legelandet, og frem til der er afsagt endelig dom ved domstolene.

3.21 På ovenstående baggrund gøres det gældende, at Køge Kommunes ret vil forspildes, hvis Køge Kommune henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse.

3.22 Sammenfattende gøres det gældende, at Køge Kommune har godtgjort, at betingelserne for udstedelse af påbud og forbud er opfyldt, subsidiært at Køge Kommune har sandsynliggjort at betingelserne er opfyldt.

Køge Eventyrland A/S og B har procederet i overensstemmelse med processkrift af 1. juni 2020, hvori følgende anbringender er gjort gældende:

" ...

3.1 Nærværende forbudssag handler ikke alene om forbud og påbud i medfør af retsplejelovens § 413-415, men den handler også om forståelse af Planlovens §§ 35 og 37, spørgsmålet om der er givet bindende forhåndbesked, spørgsmålet om Kommunen har udført den nødvendige vejledning, om der er sket den nødvendige partshøring og meget andet. Der er altså tale om en decideret retlig konflikt om en forvaltningsafgørelse, dog således, at sagen først og fremmest handler om forståelse af Planlovens § 37. Retten kan ikke i en forbudssag tage stilling til hvordan Planlovens § 37 skal forstås, og det kan derfor ikke fastslås, om der

er et krav om landzonetilladelse til Eventyrlandet. Når der ikke kan afgøres, om der er et krav om landzonetilladelse, har Kommunen ingen beskyttelsesværdig ret, og dermed er retsplejelovens § 413, nr. 1 slet ikke opfyldt, og der kan ikke meddeles forbud og/eller påbud.

3.2 Kommunen har ladet stå til, og de har derfor ageret passivt i denne sag. Brug af påbud og forbudsbestemmelsen i retsplejelovens § 413, kræver at Kommunens ret forspildes, hvis Kommunen skulle gå hen og blive henvist til at afvente tvistens retlige afgørelse. Kommunen har forholdt sig passivt, og Kommunen har derfor ikke en ret der forspildes, hvis der ikke bliver nedlagt et forbud/påbud. Dette har Kommunen indirekte anerkendt ved at forholde sig passive.

3.3 Kommunens "ret" forspildes ikke ved at kommunen afventer en afgørelse fra Civilretten. Dette skyldes at B og Eventyrlandet ikke har tænkt sig at lave opsætninger/bebyggelse på Ejendommen der ikke let kan fjernes igen, idet der er tale om anlæggelse af udendørsareal og ikke en bebyggelse. Der er derfor ikke en "uopsættelig" ret fra Kommunen. Afgørelsen bør derfor afvente resultatet fra et Civilt søgsmål.

3.4 Såvel et forbud som et påbud vil være uproportionalt indgreb, og bør derfor ikke indrømmes, jf. retsplejelovens § 414, stk. 2. Dette følger også af Vejledningen fra Miljøministeriet.

3.5 Anlæggelsen af nærværende forbudssag medfører reelt, at B og Eventyrlandet bliver frataget muligheden for at indbringe sagen for retten efter Planlovens § 62.

3....6" Alt i alt bør et forbud og påbud ikke meddeles.

Rettens begrundelse og resultat

Ejendommen X-vej 20, 4623 Lille Skensved, hvor B og Køge Eventyrland A/S har etableret en udendørs legepark, er beliggende i landzone, hvor der er særlige regler for byggeri og anlæg til beskyttelse af det åbne land.

Det er ubestridt, at Køge Kommune ved afgørelse af 7. februar 2020 meddelte afslag i medfør af planlovens § 35, stk. 1, på Bs ansøgning om landzonetilladelse til etablering af legeparken. Retten til at udstede og håndhæve afslaget tilkommer Køge Kommune.

Efter bevisførelsen er det ikke godtgjort, at Kommunen ved sin rådgivning af B har givet forhåndsbesked om, at projektet kunne blive godkendt.

Under de givne omstændigheder, hvor B har forklaret, at han ikke har til hensigt at efterleve Køge Kommunes afgørelse, og at han agter at åbne legeparken for publikum den 13. juni 2020, hvilket der også annonceres med på legeparkens hjemmeside, er det nødvendigt, at der meddeles forbud, og retten finder, at Køge Kommunes ret vil forspildes, hvis Køge Kommune henvises til at afvente almindelig rettergang.

Den omstændighed, at B ikke mener, at etableringen af legeparken kræver landzonetilladelse, idet legeparken falder ind under bestemmelsen i planlovens § 37, kan ikke medføre en anden vurdering. Retten bemærker i relation hertil, at kommunes afgørelse er endelig i det administrative system, idet B ikke har indbragt afgørelsen for Planklagenævnet, og at han efter det oplyste heller ikke har indbragt afgørelsen for domstolene.

Herefter, og da kommunen ikke er forpligtet til at udstede et forvaltningsretligt påbud frem for at indgive en begæring om forbud og påbud, og da en sådan begæring ikke afskærer B fra at indbringe kommunes afslag på landzonetilladelse for domstolene, og da ingen af de i retsplejelovens § 414 nævnte forhold skønnes at foreligge, er betingelserne i retsplejelovens § 413 for at meddele forbud opfyldt.

Da et påbud om at nedtage allerede etablerede foranstaltninger som led i etableringen af legeparken, herunder ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrint, sansehøve og junglesti må anses for nødvendigt for at gennemføre den midlertidige retsstilling, fastsættes en frist til nedtagning heraf til den 9. august 2020.

Efter sagens udfald, værdi og forløb skal B og Køge Eventyrland A/S in solidum betale sagsomkostninger til Køge Kommune med 25.300 kr., hvoraf 25.000 kr. er til dækning af advokatudgift og 300 kr. er til dækning af retsafgift. Det er oplyst, at Køge kommune er momsregistreret.

THI BESTEMMES :

Det forbydes Køge Eventyrland og B at foretage ændringer på ejendommen beliggende på X-vej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. ... Højelses by, Højelse ved at anlægge og etablere ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrint, sansehøve og junglesti som led i etableringen af en udendørs legepark.

Det forbydes Køge Eventyrland og B at åbne legeparken beliggende på X-vej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. ... Højelses by, Højelse op for offentligheden.

Det påbydes Køge Eventyrland og B inden den 9. august 2020 at nedtage allerede etablerede foranstaltninger på ejendommen beliggende på X-vej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. ... Højelses by, i form af ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrinth, sansehave og junglesti, som er opført som led i etableringen af den udendørs legeplads.

Køge Eventyrland A/S og B skal inden 14 dage in solidum til

Køge Kommune betale sagsomkostninger med 25.300 kr.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET RETSBOG

Den 3. juli 2020 holdt Østre Landsret møde i retsbygningen i København.

Landsdommerne Kaspar Linkis, Lene Jensen og Uffe Habekost Sørensen (kst.) behandlede sagen.

Sag BS-24266/2020-OLR
(2. afdeling)

Køge Eventyrland A/S
(advokat Anders Hebbelstrup Jensen)

og

B
(advokat Anders Hebbelstrup Jensen)

mod

Køge Kommune
(advokat Søren Stenderup Jensen)

Retten i Roskilde har ved kendelse af 9. juni 2020 (sag BS-20844/2020-ROS) taget

Køge Kommunes påstande om forbud og påbud til følge, jf. retsplejelovens kapitel 40 om midlertidige afgørelser om forbud og påbud.

De kærende, Køge Eventyrland A/S og B, har kæret kendelsen med påstand om nægtelse af fortsat forbud og påbud, subsidiært nægtelse af fortsat påbud om fjernelse. Endvidere har Køge Eventyrland og B nedlagt påstand om nedsættelse af de sagsomkostninger, som byretten har pålagt de kærende at betale.

Køge Eventyrland og B har desuden anmodet om, at kæremålet tillægges opsættende virkning, og at der meddeles parterne frister for skriftveksling i kæresagen.

Indkærede, Køge Kommune, har påstået stadfæstelse af byrettens kendelse.

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Byretten har ikke haft bemærkninger til kæremålet.

Landsretten har ikke fundet anledning til at tage stilling til Køge Eventyrland og Bs anmodning om, at kæremålet tillægges opsættende virkning, jf. retsplejelovens § 427, stk. 1, 2. pkt. Det bemærkes herved, at kæresagen afgøres inden udløbet af den frist, som byretten har fastsat for nedtagning af etablerede foranstaltninger.

Henset til sagens karakter, og da der ikke er kommet væsentligt nyt frem under kæresagen, har landsretten ikke fundet grundlag for at meddele frister for yderligere skriftveksling i kæresagen.

Landsretten afsagde

KENDELSE

Af de grunde, som er anført af byretten, tiltræder landsretten, at Køge Kommunes påstande om forbud er taget til følge, jf. retsplejelovens § 411, stk. 1. Det, som Køge Eventyrland A/S og B har anført, kan ikke føre til et andet resultat.

Det bemærkes herved, at kommunen har oplyst, at der den 23. juni 2020 er anlagt en sag om den rettighed, der påstås krænket, jf. retsplejelovens § 425, stk. 1.

Med hensyn til Køge Kommunes påstand om et påbud om nedtagning af etablerede foranstaltninger bemærkes, at de nuværende regler om forbud og påbud blev indsat i retsplejeloven på baggrund af Retsplejerådets betænkning nr. 1530/2012. I pkt. 2.2.2 og 2.2.3 i de almindelige bemærkninger til lovforslag nr. 47 af 1. november 2012 er blandt andet anført følgende:

“2.2.2. Retsplejerådets overvejelser

2.2.2.1 ...

Retsplejerådet foreslår, at retten ved et forbud eller påbud skal kunne bestemme, at en part midlertidigt skal foretage, undlade eller tåle bestemte handlinger. Forslaget om, at en part skal kunne pålægges at *und-*

lade bestemte handlinger, svarer til, hvad en part efter gældende ret kan pålægges ved forbud. Forslaget om, at en part skal kunne pålægges at *foretage* sig noget eller *tåle*, at der bliver foretaget noget, indebærer derimod en udvidelse i forhold til gældende ret, idet forbud i dag ud over undladelsespligter kun kan angå accessoriske handlepligter. Retsplejerådets forslag vil i vidt omfang være udtryk for en lovfæstelse af den retspraksis, der har udviklet sig i forhold til accessoriske handlepligter. En midlertidig afgørelse om påbud vil eksempelvis kunne gå ud på, at der skal etableres en bestemt faktisk tilstand, f.eks. at en vejbum skal fjernes, eller at et skilt skal tages ned. Selv om der er adgang til, at der kan etableres ændringer i en faktisk tilstand ved en midlertidig afgørelse om forbud eller påbud, kan der som led i en sådan afgørelse ikke uden videre gives pålæg om vidtgående tilstandsændringer. Den midlertidige afgørelse bør således ikke gå længere end det, der er nødvendigt for at gennemføre en tilfredsstillende midlertidig retstilstand.

...

2.2.3. Justitsministeriets overvejelser

Justitsministeriet er enig i Retsplejerådets synspunkter og forslag, og lovforslaget er i det væsentlige udformet i overensstemmelse med Retsplejerådets lovudkast.

I lyset af høringssvarene over betænkning nr. 1530/2012 har Justitsministeriet dog præciseret i bemærkningerne til forslaget til retsplejelovens § 411, at der ved en midlertidig afgørelse om forbud eller påbud normalt heller ikke vil kunne pålægges modparten pligter, som ikke kan pålægges ved dom.

For så vidt angår Retsplejerådets forslag om, at en midlertidig afgørelse også skal kunne bestå i et påbud, er Justitsministeriet – ikke mindst i lyset af den udvikling i retspraksis, der har fundet sted omkring accessoriske handlepligter – enig med Retsplejerådet i, at det bør lovfæstes, at en midlertidig afgørelse også kan indebære, at en part skal kunne pålægges at foretage sig noget eller tåle, at der bliver foretaget noget. Det vil f.eks. være at fjerne en vejbum, at nedtage et skilt eller at tilbagekalde produkter.

De foreslåede regler om forbud og påbud skal i den forbindelse kunne rumme mangeartede forhold og situationer, som det efter Justitsministeriets opfattelse ikke er muligt at angive udtømmende. Den nærmere afgrænsning af anvendelsesområdet må derfor overlades til domstolernes praksis. Forbuddet og påbuddet bør imidlertid efter Justitsministeriets opfattelse ikke gå længere end det, der er nødvendigt for at gennemføre en tilfredsstillende midlertidig retstilstand, jf. pkt. 2.2.2.1 ovenfor, ligesom retten ifølge forslaget til retsplejelovens § 414, stk. 2, kan nægte at meddele forbud eller påbud, hvis det vil påføre modparten

skade eller ulempe, der står i åbenbart misforhold til partens interesse i meddelelse af forbuddet eller påbuddet.”

Den nedtagning af allerede etablerede foranstaltninger, som er omfattet af kommunens påbudspåstand, må efter de foreliggende oplysninger anses for en vidtgående tilstandsændring. Landsretten finder, at det ikke er nødvendigt at tage kommunens påbudspåstand til følge for at gennemføre en tilfredsstillende midlertidig retstilstand. Landsretten har herved henset til blandt andet, at der ikke foreligger oplysninger om særlige generende eller skadelige virkninger af de etablerede foranstaltninger. Det, som kommunen har anført, kan ikke føre til et andet resultat.

Landsretten stadfæster herefter byrettens kendelse med den ændring, at kommunens påbudspåstand ikke tages til følge.

Efter kæresagens udfald, hvor kommunen må anses for at have fået mest medhold, finder landsretten, at Køge Eventyrland og B skal betale delvise sagsomkostninger til kommunen.

I delvise sagsomkostninger for begge retter skal Køge Eventyrland og B in solidum betale i alt 20.300 kr. til kommunen. Beløbet omfatter 20.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms og 300 kr. til retsafgift. Ud over det oplyste om sagens værdi er der ved fastsættelse af beløbet til advokatbistand taget hensyn til sagens karakter, omfang og forløb.

THI BESTEMMES:

Byrettens kendelse stadfæstes med den ændring, at Køge Kommunes påstand om påbud ikke tages til følge.

I sagsomkostninger for begge retter skal Køge Eventyrland A/S og B inden 14 dage in solidum betale 20.300 kr. til Køge Kommune. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Kæreafgiften skal betales tilbage.

Sagen sluttet.