

MRF 2024.312

Københavns Byrets dom 4. juli 2024, sag BS-24300/2023-KBH

A (adv. Christina Kirk Mizzi) mod Planklagenævnet (adv. Eva Daniella Gabris)

Afslag på landzonetilladelse til en aftægtsbolig omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, da boligen skulle opføres på en tilkøbt matrikel og placeres 1,4 km fra hidtidig bebyggelse, og da der ikke var grundlag for at tilsidesætte Planklagenævnets afgørelse.

A havde en landbrugsejendommen på over 30 hektar bestående af 16 matrikler, hvoraf 15 matrikler var beliggende i Tårnby Kommune, og 1 matrikel var beliggende i Dragør Kommune. A ansøgte den 4. december 2017 Dragør Kommune om landzonetilladelse til at opføre en aftægtsbolig på den matrikel, der var beliggende i Dragør Kommune, som A havde købt den 24. juli 2017. Ansøgningen var begrundet i ønsket om at flytte boligen uden for støjkonsekvenszonen omkring Københavns Lufthavn, da den eksisterende bebyggelse på landbrugsejendommen lå tættere på lufthavnen. Aftægtsboligen var planlagt som et etplans længehus med høj rejsning, opført i egns-typiske materialer og placeret i det nordøstlige hjørne af matriklen. Den 19. marts 2018 meddelte Dragør Kommune afslag på ansøgningen, jf. planlovens § 36, stk. 2, jf. § 35, stk. 1. Kommunens afgørelse blev påklaget til Planklagenævnet, der den 12. november 2020 ophævede kommunens afgørelse og hjemviste sagen, da Planklagenævnet fandt, at kommunens afgørelse led af sådanne retlige mangler, at afgørelsen var ugyldig. Den 16. februar 2022 traf Dragør Kommune på ny afgørelse og meddelte igen afslag på landzonetilladelsen, jf. planlovens § 36, stk. 2, jf. § 35, stk. 1. Kommunen vurderede, at placeringen af aftægtsboligen på ejendommen var i strid med de landskabelige forhold og kommuneplanens intentioner for området. A påklagede afgørelsen til Planklagenævnet, der stadfæstede afslaget den 17. november 2017 (**MRF 2022.315 Pkn**). Nævnet bemærkede, at en ansøgning om at opføre en aftægtsbolig på en landbrugsejendom på mere end 30 hektar i udgangspunktet medførte et retskrav for ansøgeren på opførelse af aftægtsboligen, da forholdet var undtaget kravet om landzonetilladelse jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, men eftersom der af A var blevet ansøgt om at opføre aftægtsboligen uden tilknytning til landbrugsejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, ville det ansøgte kræve tilladelse til udformning og placering efter planlovens § 35, stk. 1, jf. § 36,

stk. 2. Planklagenævnet fandt, at opførelsen af aftægtsboligen på den ansøgte placering ikke var i overensstemmelse med lovgivers hensigt med indførelsen af planlovens § 36, stk. 1, nr. 14. Nævnet lagde vægt på, at matriklen, hvor boligen skulle opføres, var blevet tilkøbt den oprindelige landbrugsejendom i 2017 og lå ca. 1,4 km fra de eksisterende bebyggelsesarealer, hvilket afskar en naturlig sammenhæng mellem boligen og ejendommen. Placeringen på en hidtil ubebygget matrikel i det åbne land ville desuden give boligen karakter af spredt og uplanlagt bebyggelse. Nævnet fandt endvidere, at matriklen lå ved udkanten af Dragør og grænsede op til et kolonihaveområde og en campingplads, hvilket ville udviske den klare grænse mellem by og land. Nævnet fandt endelig, at placeringen i det kystnære landskab, ca. 550 meter fra kysten og i et særligt følsomt landbrugsområde, hvor landbrugsdriften ønskedes intensiveret ifølge kommuneplanen, ikke var i overensstemmelse med de gældende planlægningshensyn, uden det blev tillagt betydning, at placeringen var begrundet med ønske om at undgå støjbelastning fra lufthavnen. Den 16. maj 2023 stævnedes A Planklagenævnet med påstand om, at Planklagenævnets afgørelse af 17. november 2022 skulle ophæves og hjemvises til fornyet behandling. A gjorde til støtte herfor navnlig gældende, at Planklagenævnet havde lagt vægt på købstidspunktet af ejendommen, hvilket ikke var et lovligt hensyn at tage, at Planklagenævnet ikke havde forholdt sig til, at aftægtsboligen ikke kunne placeres indenfor lokalplan 56 i Tårnby Kommune, at der var en umiddelbar ret til at placere en aftægtsbolig på ejendommen i Dragør Kommune, samt at afgørelsen havde den virkning, at A blev afskåret fra at udnytte den umiddelbare ret, som han havde til at etablere en aftægtsbolig på ejendommen. Retten fandt, at A ikke havde godtgjort, at Planklagenævnets afgørelse led af retlige mangler eller var baseret på usaglige eller ulovlige hensyn i henhold til planlovens § 35, stk. 1, og § 36, stk. 1, nr. 14, og stk.

2. Retten lagde herved vægt på, at det var en faktisk oplysning, at matriklen, hvor boligen skulle opføres, var blevet tilkøbt den oprindelige landbrugsejendom i 2017. Denne oplysning kunne derfor indgå sagligt og lovligt i vurderingen af, om placeringen var i overensstemmelse med lovgivers hensigt med opførelsen af bebyggelse efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, og om boligen ville få en naturlig sammenhæng med den oprindelige landbrugsejendom. Retten fandt endvidere, at Planklagenævnet havde forholdt sig tilstrækkeligt til A's argument om, at aftægtsboligen ikke kunne placeres på ejendommens øvrige matrikler i Tårnby Kommune på grund af lokalplan 56. Planklagenævnets afgørelse var derfor heller ikke ugyldig som følge af mangelfuld begrundelse. Retten understregede, at Planklagenævnet var bekendt med, at en ansøgning om opførelse af en aftægtsbolig på en landbrugsejendom større end

30 hektar som udgangspunkt gav ansøgeren et retskrav på opførelse af en aftægtsbolig og dermed undtog fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, men at nævnet i den konkrete sag havde vurderet, at placeringen ikke var i overensstemmelse med bestemmelsens formål/lovgivers intentioner. Videre bemærkede retten, at nævnets afgørelse klart angav, hvilke hensyn og forhold der var lagt vægt på, ligesom det fremgik, at nævnet havde behandlet alle klagepunkter i sagen, samt at de modtagne bemærkninger var indgået i nævnets sagsbehandling. Retten fandt derfor ikke grundlag for at tilsidesætte Planklagenævnets vurdering af, at placeringen af den ansøgte aftægtsbolig ikke var i overensstemmelse med lovgivers intentioner med § 36, stk. 1, nr. 14. På denne baggrund frifandt retten Planklagenævnet.

Kommentar: Dommen, der stadfæster Planklagenævnets afgørelse i **MRF 2022.315 Pkn**, understreger, at selv når der eksisterer et retskrav på opførelse af en aftægtsbolig, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, kræver det tilladelse til udformning og placering efter planlovens § 35, stk. 1, jf. § 36, stk. 2, hvis aftægtsbolig opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Dette er i overensstemmelse med vejledningen om landzoneadministration fra 2019, hvoraf følger, at tilknytningskravet indebærer, at der skal foretages en samlet konkret vurdering af, om byggeriet naturligt opleves som havende tilknytning til den eksisterende bebyggelse, bl.a. henset til terrænforhold og landskabet i øvrigt. Det er således ikke afstanden alene, der afgør, om en bygning kan siges at ligge i tilknytning til den eksisterende bebyggelse.



KØBENHAVNS BYRET DOM

afsagt den 4. juli 2024

Sag BS-24300/2023-KBH

A
(advokat Christina Kirk Mizzi)

mod

Planklagenævnet
(advokat Eva Daniella Gabris)

Denne afgørelse er truffet af dommer Marie Louise Tønne.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 16. maj 2023 og angår spørgsmål om landzonetilladelse til placering af en aftægtsbolig, som ønskes opført på landbrugsejendommen beliggende Adresse 1, 2791 Dragør, på ejendommens Matr. Nr. 1 St. Magleby By, St. Magleby.

A har nedlagt påstand om, at Planklagenævnets afgørelse af 17. november 2022 om stadfæstelse af Dragør Kommunes afgørelse af 16. februar 2022 om afslag på landzonetilladelse til placering af en aftægtsbolig på Matr. Nr. 1 St. Magleby By, St. Magleby, ophæves og hjemvises til fornyet behandling.

Planklagenævnet har påstået frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Landbrugsejendommen beliggende Adresse 1 , 2791 Dragør, består af 16 matrikler, hvoraf 15 matrikler er beliggende i Tårnby Kommune nær Københavns Lufthavn, herunder Matr. Nr. 2 Ullerup By, Tårnby, hvor bebyggelsen på ejendommen ligger samlet. Den sidste matrikel, Matr. Nr. 1 St. Magleby By, St. Magleby, er beliggende i Dragør Kommune.

Af Dragør Kommunes Kommuneplan 2009, fremgår, at området, hvor Matr. Nr. 1 St. Magleby By, St. Magleby er beliggende, er landområde. Det fremgår af lokalplanen bl.a.:

"Landområdet

I det åbne land er den sydvestlige del af kommunen domineret af skovområder og fredede strandengsarealer, mens de større sammenhængende jordbrugsområder er karakteristisk for den midterste del ("Fælleden") og den nordøstlige del. Strandengene mod Øresund afgrænser kommunen mod syd og øst, og Københavns Lufthavn skaber i nord en fysisk barriere mod den øvrige del af Amager.

[...]

Fælleden er karakteriseret ved den store flade med de smalle lige marklodder, grøfter og rester af levende hegn. I området er Lergravene et særlig markant område.

[...]

De overordnede mål

Det åbne land skal beskyttes og rekreative aktiviteter skal ske i balance med hensynet til landskab og natur. Det åbne land skal opretholdes som et skov- og dyrkningslandskab med stor rekreativ og oplevelsesmæssig værdi. Naturens biologiske mangfoldighed skal styrkes.

Den klare grænse mellem by og land skal bevares og byranden skal udvikles til et oplevelsesrigt rekreativt landskab.

[...]

Værdifulde landskaber

De særlig værdifulde landskaber i Dragør kommune er:

- Det dynamiske kystland med strandenge og overdrevsarealer, der i samspil med baglandet er et af de få tilbageværende eksempler på den oprindelige Øresundskyst
- Det intensivt dyrkede landbrugsland med levende hegn, der præger fælleden og området omkring Store Magleby

[...]

Retningslinjer for landskabsværdier

I de særligt værdifulde landskaber må tilstanden eller de karaktergivende træk ikke ændres, hvis det forringer eller reducerer muligheden for at styrke landskabets karakter og oplevelsesmuligheder. Ændringer kan dog ske, når det medvirker til at genoprette/styrke landskabets karakter, eller sker i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan.

I de særligt værdifulde landskaber må der som hovedregel kun planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Bygninger og anlæg skal i disse tilfælde placeres og udformes med særlig hensyntagen til opretholdelse af landskabets karakter og oplevelsesmuligheder.

Oplevelsen af sammenhængende landskaber skal opretholdes/styrkes. Befolkningen skal sikres størst mulig adgang til de særligt værdifulde landskaber og særlige landskabelige oplevelsesmuligheder.

I det øvrige landområde uden for de særligt værdifulde landskaber skal landskabelige og kulturhistoriske helheder i videst mulig omfang bevares.”

Ved købsaftale af 24. juli 2017 købte A Matr. Nr. 1 , St. Magleby By, St. Magleby til en købesum på 1.200.000 kr. og med overtagelse den 1. januar 2018. Købsaftalen indeholdt bl.a. følgende bestemmelser:

”Der tages arealoverførelses skøde d. 1.10.2017, og samtidig hermed tinglyses servitut med indhold at der forfalder Kr. 1.000.000, 3 mdr. efter der er givet bygge tilladelse til at opføre beboelse på Matr. Nr. 1 St. Magleby by, St. Magleby. [...] Mart.nr. udgør landbrugsjord og er ej bebygget, skal sammen lægges med landbrugs ejendommen Matr. Nr. 2 Ullerup By, Tårnby mf. Køber opfylder landbrugsloven om sammenlægning af ejendomme.”

A ansøgte den 4. december 2017 Dragør Kommune om landzone-tilladelse til at opføre og placere en aftægtsbolig på Matr. Nr. 1 , St. Magleby By, St. Magleby.

Dragør Kommune meddelte den 19. marts 2018 afslag på ansøgningen. Kommunens afgørelse blev påklaget til Planklagenævnet, som ved afgørelse af 12. november 2020 ophævede kommunens afgørelse og hjemviste sagen til fornyet behandling i kommunen.

Ved brev af 10. december 2020 besvarede Tårnby Kommune en henvendelse fra Dragør Kommune vedrørende aftægtsbolig i forbindelse med Adresse 1 således:

”Tårnby Kommune har på baggrund af Dragør Kommunes henvendelse vurderet, hvorvidt det vil være muligt at placere en aftægtsbolig på landbrugsejendommens jorde i Tårnby Kommune.

Planklagenævnet har med afgørelse af 12. november 2020 hjemsendt Dragør Kommunes tidligere afslag på landzonetilladelse til placering af en aftægtsbolig på Matr. Nr. 1, St. Magleby, St. Magleby i Dragør Kommune til fornyet behandling.

I den forbindelse har Dragør Kommune anmodet Tårnby Kommune om at vurdere om aftægtsboligen kan placeres på landbrugsejendommens jorde i Tårnby Kommune.

Den omhandlede landbrugsejendom har sin hovedmatrikel – Matr. Nr. 2 Ullerup By, Tårnby – som ligger Adresse 1 i Tårnby Kommune. Den samlede landbrugsejendom består af 16 matrikler, hvoraf de 14 ligger i Tårnby Kommune og 2 i Dragør Kommune.

Matriklerne i Tårnby Kommune er alle omfattet af lokalplan 56, Landdistriktet omkring Vej 1.

Af lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser fremgår det bl.a., at:

§ 1.1 uddrag:

o At der kun må opføres bygninger til jordbrugsformål og offentlige serviceformål.

§ 3.2 uddrag:

o Den øvrige del af området omfatter ejendomme, som er forbeholdt til fortsat jordbrugsformål, og som forbliver i landzone. Disse ejendomme må kun anvendes til landbrug, gartneri m.v, og der må kun opføres bebyggelse med henblik på dette formål....

§ 3.2.1

o I denne del af området, må boliger kun opføres eller indrettes, når de er en erhvervsmæssig nødvendighed for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom.

Da en aftægtsbolig efter Tårnby Kommunes vurdering ikke kan siges at være nødvendig for ejendommens drift, vil det stride mod lokalplanens

formåls- og anvendelsesbestemmelser om at tillade opførelse af en ekstra bolig på ejendommens arealer i Tårnby Kommune.

I henhold til Planloven er det ikke muligt at meddele dispensation fra en lokalplans principper herunder formåls- og anvendelsesbestemmelser.

Alene af den grund ville Tårnby Kommune meddele afslag på en evt. ansøgning om dispensation og evt. landzonetilladelse til opførelse af en aftægtsbolig på ejendommens jorde i Tårnby Kommune.

Yderligere taler beliggenheden i lufthavnens støjkonsekvensområde mod, at der gives tilladelse til opførelse af yderligere boliger, der ikke understøtter den landbrugsmæssige drift.

Det må herefter være op til Dragør Kommune at vurdere, hvorvidt der kan eller skal meddeles landzonetilladelse til opførelse af en aftægtsbolig på landbrugsejendommens jorde i Dragør Kommune herunder på den ansøgte placering på Matr. Nr. 1 eller alternativt på Matr. Nr. 3 begge St. Magleby, St. Magleby."

Ved afgørelse af 16. februar 2022 meddelte Dragør Kommune på ny afslag på

A ansøgning om landzonetilladelse til at placere en aftægtsbolig på Matr. Nr. 1 , St. Magleby B, St. Magleby. Af afgørelsen fremgår bl.a.:

"Betydningen af lokalplan 56

Det følger af Planklagenævnets tidligere afgørelse, at Dragør Kommune skal vurdere om placering af en aftægtsbolig inden for lokalplan 56 vil være mulig henset til lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

Tårnby Kommune har hertil oplyst, at det er kommunens vurdering, at opførelse af en aftægtsbolig er i strid med anvendelsesbestemmelsen i lokalplanens § 3.2, da en aftægtsbolig ikke kan siges at være nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom. Tårnby Kommune finder endvidere ikke, at dispensation fra anvendelsesbestemmelsen til opførelse af en aftægtsbolig er mulig, da det vil være i strid med planens principper, jf. planlovens § 19, stk. 1.

Det fremgår af redegørelsen og formålsbestemmelsen i lokalplan 56, at områdets anvendelse er fastlagt til jordbrugsformål, og at arealerne skal forblive i landzone. Lokalplanen er derfor omfattet af planlovens § 15, stk. 5, hvorefter en lokalplan for landzonearealer uden for landsbyer, der fastlægges til jordbrugsmæssig anvendelse, ikke kan indeholde bestemmelser fastsat med hjemmel i § 15, stk. 2, nr. 3, 6, 8, 9 og 10. Da lokalplan 56 blev vedtaget i 1985 gjaldt der en lignende bestemmelse i kommuneplanlovens

§ 18, stk. 3, hvorefter en sådan lokalplan ikke kunne indeholde bestemmelser efter § 18, stk. 1, nr. 3, 6, 8 eller 9. Baggrunden herfor var ifølge lovbemærkningerne, at tydeliggøre, at det ikke var hensigten at muliggøre en regulering af landbrugets ejendoms- og driftsforhold gennem lokalplanlægningen.

Bestemmelserne i kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 6 og 8, angår muligheden for i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om placering og anvendelse af de enkelte bygninger. Efter Dragør Kommunes vurdering var der derfor ikke i den dagældende kommuneplanlovs § 18 hjemmel til i lokalplanens § 3.2 og § 3.2.1 at fastsætte bestemmelser om, at der på ejendomme, som er forbeholdt til jordbrugsformål, alene kan opføres boliger, som er erhvervsmæssigt nødvendige for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom. En sådan hjemmel findes heller ikke i dag, jf. planlovens § 15, stk. 5.

Det betyder ikke, at lokalplanområdet hermed er "ureguleret". Opførelse af ny bebyggelse kræver en landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1, medmindre der er tale om byggeri, som falder ind under en af undtagelserne i § 36, stk. 1, herunder undtagelsen om aftægtsboliger i nr. 14.

Undtagelsen om aftægtsboliger blev først indføjet i planloven i 2002, og fandtes således ikke i kommuneplanloven, da lokalplan 56 blev vedtaget. Hvis det blev lagt til grund, at lokalplanens § 3.2.1 kunne håndhæves til trods for den dagældende bestemmelse i kommuneplanlovens § 18, stk. 3, ville konsekvensen derfor også være, at den gamle lokalplan ville få forrang i forhold til den umiddelbare ret til at opføre en aftægtsbolig på en landbrugsejendom over 30 ha, som nu følger af § 36, stk. 1, nr. 14.

Det er således Dragør Kommunes vurdering, at Tårnby Kommune i den aktuelle sag ikke med henvisning til lokalplanens § 3.2.1 kan meddele afslag på opførelse af en aftægtsbolig i tilknytning til landbrugsejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, men at ansøgeren har en umiddelbar ret hertil. Efter Dragør Kommunes opfattelse kan lokalplanens bestemmelse med andre ord ikke håndhæves i relation til et ønske om at opføre en aftægtsbolig, som opfylder betingelserne herfor i § 36, stk. 1, nr. 14."

Afgørelsen blev påklaget til Planklagenævnet, som ved afgørelse af 17. november 2022 stadfæstede Dragør Kommunes afgørelse. Af Planklagenævnets afgørelse fremgår bl.a.:

"AFGØRELSE

i klagesag om Dragør Kommunes afslag på landzonetilladelse til placering af en aftægtsbolig på Vej 1 , Dragør

Dragør Kommune gav den 16. februar 2022 afslag på landzonetilladelse til placering af en aftægtsbolig på Matr. Nr. 1 St. Magleby By, St. Magleby.

Ansøgeren har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14.
- Om der kan gives udformnings- og placeringstilladelse til forholdet, jf. planlovens § 36, stk. 2.

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

[...]

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området

1.1.1. Ejendommen og udpegninger m.v.

Klagesagen vedrører en aftægtsbolig, som ønskes opført på Matr. Nr. 1 St. Magleby By, St. Magleby, der tilhører en landbrugsejendom på Adresse 1 , 2791 Dragør.

Landbrugsejendommen Adresse 1 har et samlet areal på ca. 59,5 ha og består af en lang række matrikler, som ligger relativt tæt på Kastrup Lufthavn, herunder Matr. Nr. 2 Ullerup By, Tårnby, hvor bebyggelsen på ejendommen ligger samlet. Derudover omfatter ejendommen en enkelt matrikel, Matr. Nr. 1 St. Magleby By, St. Magleby, som ligger tættere på kysten mod Øresund. Matr. Nr. 1 er tilkøbt den oprindelige landbrugsejendom med overtagelse den 1. januar 2018.

Hele ejendommen, bortset fra Matr. Nr. 1 ligger i Tårnby Kommune.
Matr. Nr. 1 ligger i Dragør Kommune.

Der er ca. 1,3 km fra den eksisterende bebyggelse til Matr. Nr. 1 , hvor aftægtsboligen ønskes opført.

Hele ejendommen, herunder Matr. Nr. 1 , ligger i landzone, inden for kystnærhedszonen og i et område, der er udpeget som særlig værdifuldt/følsomt landbrugsområde i kommuneplanerne for Dragør Kommune og Tårnby Kommune.

Det fremgår af retningslinjen for landbrug i kommuneplan 2009 for Dragør Kommune, at:

Det skal sikres, at der er en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny miljøfølsom anvendelse som f.eks. boliger og rekreative anlæg, så miljøkonflikter undgås både af hensyn til de nye boliger og rekreative anlæg og af hensyn til landbrugets produktionsvilkår.

Inden for Særligt Følsomme Landbrugsområder (SFL – områder) søges landbrugsdriften ekstensiveret via frivillige aftaler og dertil hørende tilskudsordning til miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger.

Hele ejendommen, med undtagelse af Matr. Nr. 1 , er omfattet af kommuneplanramme nr. 2.L01, som udlægger området til jordbrugsområde samt område til offentlige formål.

Hele ejendommen, med undtagelse af Matr. Nr. 1 , ligger desuden i et område, der er udpeget som støjbelastet areal samt værdifulde kulturmiljøer i kommuneplan 2009 for Tårnby Kommune.

En del af ejendommen, herunder en lille del af Matr. Nr. 1 ligger i et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

1.1.2. Særligt om Matr. Nr. 1

Ansøgeren ønsker at opføre aftægtsboligen i det nordøstlige hjørne af Matr. Nr. 1 .

Matr. Nr. 1 ligger inden for kommuneplanramme nr. 0960, der udlægger området til landområde. Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål.

Inden for området må der kun opføres bebyggelse eller andre anlæg, som er nødvendige for jordbrugsdriften.

Den sydlige del af Matr. Nr. 1 er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15, og det samme område er udpeget som bevaringsværdigt landskab. På den sydlige del af Matr. Nr. 1 er endvidere en beskyttet strandeng, jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Aftægtsboligen ønskes placeret på den del af ejendommen, som ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, bevaringsværdigt landskab eller strandeng.

Matr. Nr. 1 grænser mod øst op til et område, der er omfattet af lokalplan nr. LP47, Campingplads v Vej 2 , og lokalplantillæg, Campingplads ved Bugt 1 , som udlægger området til offentlig formål.

1.1.3. Lokalplan nr. 56, landdistriktet omkring Vej 1
Hele ejendommen, med undtagelse af Matr. Nr. 1 , ligger i et område, der er omfattet af lokalplan nr. 56, Landdistriktet omkring Vej 1 .

Lokalplanen fastætter i § 1 om lokalplanens formål:

1.1. Lokalplanen skal sikre,

- *at områdets anvendelse fastlægges til fortsat jordbrugsformål samt til offentligt serviceanlæg,*
- *at der kun opføres bygninger til jordbrugsformål og offentlige serviceanlæg,*
- *at de miljømæssige og landskabelige kvaliteter i området bevares og forbedres,*
- *at bebyggelse m.v. udformes på en harmonisk måde,*
- *at der kan indpasses nye stier i området som anvist i kommuneplanen.*

Følgende fremgår af lokalplanens § 2 om områdets afgrænsning og inddeling:

[...]

2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag A i følgende områder:
1a 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, og 1g (offentlige formål)

De øvrige ejendomme inden for lokalplanområdet er forbeholdt til fortsat jordbrugsformål, jfr. Kommuneplanlovens § 18, stk. 3.

Af kortbilaget fremgår det, at hele ejendommen, med undtagelse af Matr. Nr. 1 , ligger inden for lokalområdet, som er forbeholdt til fortsat jordbrugsformål.

Følgende fremgår af lokalplanens § 3 om områdets anvendelse:

[...]

3.2 Den øvrige del af området omfatter ejendomme, som er forbeholdt til fortsat jordbrugsformål, og som forbliver i landzone. Disse ejendomme må kun anvendes til landbrug, gartneri m.v., og der må kun opføres bebyggelse med henblik på dette formål. Arealanvendelse til støjfølsomme formål, campingpladser, nyttehaver og lign., må ikke finde sted.

3.2.1 *I denne del af området må boliger kun opføres eller indrettes, når de er erhvervsmæssig nødvendig for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom.*

Det fremgår desuden af lokalplanens § 7 om bebyggelsens ydre fremtræden:

[...]

7.6 *Ved opførelse, genopførelse eller indretning af boliger gælder, at den indendørs støjbelastning fra flytrafikken ikke må overstige 30 dB (A) i boligbebyggelsens sove- og opholdsrum. x)*

1.1.4. Cirkulære om udbygning af Københavns Lufthavn

Hele ejendommen, herunder Matr. Nr. 1, er omfattet af cirkulære om udbygning af Københavns Lufthavn, Kastrup, samt bygge- og anvendelsesregulerende bestemmelser for områder, der er belastet af støj fra trafikken på lufthavnen. Cirkulæret har til formål at sikre Københavns Lufthavns fortsatte udbygning. Cirkulæret fastsætter bygge- og anvendelsesregulerende bestemmelser for området uden for lufthavnen, der er belastet af støj fra lufthavnen.

Følgende fremgår af cirkulærets § 18:

§ 18. *På arealer i landzone inden for de på kortbilaget med åben, skrå skravering viste områder må der principielt ikke meddeles tilladelse til opførelse, indretning af eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, hvis den nye bebyggelse eller anvendelse omfatter støjfølsomt anvendelse.*

Stk. 2. I særlige tilfælde kan der dog meddeles tilladelse til den i stk. 1 omhandlede anvendelse, når tilladelsen tilgodeser,

- 1) at det i boliger til helårsbeboelse og institutionsbebyggelse sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB (A) i sove- og opholdsrum,

[...]

1.1.5. Fingerplan 2019

Hele ejendommen ligger i et område, der er omfattet af Fingerplan 2019, landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning.

Af Fingerplanens kapitel 1, Hovedstadsområdet, fremgår følgende:

§ 1. *Hovedstadsområdet omfatter kommunerne i Region Hovedstaden*

(bortset fra Bornholms Kommune) samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner.

§ 2. Hovedstadsområdet er opdelt i 4 geografiske områdetyper:

- 1) det indre storbyområde,
- 2) det ydre storbyområde,
- 3) de grønne kiler, og
- 4) det øvrige hovedstadsområde.

Stk. 2. Afgrænsningen af de 4 områdetyper er vist på kortbilag A. Der gælder særlige regler for den kommunale planlægning i hver af de 4 områdetyper, jf. kapitlerne 3-6.

Det fremgår af fingerplanens kortbilag A, at hele ejendommen, med undtagelse af Matr. Nr. 1, ligger i områdetype 4, det øvrige hovedstadsområde, herunder landområde.

Det fremgår også af kortbilaget, at Matr. Nr. 1 ligger i områdetype 3, de grønne kiler, herunder de indre kiler og kystkiler (fingerplanens kortbilag B).

Om indre grønne kiler og kystkiler fremgår følgende:

§ 17. Afgrænsning af de grønne kiler fremgår af kortbilag B. De grønne kiler består af de indre grønne kiler og kystkilerne i byfingrene (de "gamle" grønne kiler) og de ydre grønne kiler. Der gælder forskellige regler for placering af anlæg til fritidsformål i de indre og ydre kiler.

§ 18. Kommuneplanlægningen i de indre grønne kiler og i kystkilerne i byfingrene skal sikre:

- 1) At områderne forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.
- 2) At områderne ikke inddrages til byzone.
- 3) At områderne friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål.
- 4) At områderne friholdes for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål, herunder anlæg som har en lukket karakter i forhold til almen brug.
- 5) At der ikke placeres støjende friluftsanlæg, medmindre der er tale om allerede støjbelastede arealer, der ikke kan støjbeskyttes.
- 6) At arealanvendelse og anlæg til friluftsformål, herunder støjfølsom anvendelse, ikke er en hindring for udnyttelsen af de overordnede reservationer til transportkorridorer, trafik- og forsyningsformål, som angivet på kortbilag N, O, P, Q, R og S.

Ifølge fingerplanens kortbilag T. 1 ligger hele ejendommen, herunder

Matr. Nr. 1 , uden for lufthavnens område, men i et område, hvor der er særlige restriktioner på grund af støj. Hele ejendommen ligger i området med åben skravering jf. kortbilaget.

Ifølge fingerplanens kortbilag T. 2 ligger en del af ejendommen, herunder en del af Matr. Nr. 4 (den del hvor bebyggelsen ligger) inden for støjzone 75-70 dB. En del af ejendommens øvrige matrikler ligger inden for støjzone 65-70 dB. En del af Matr. Nr. 6 , en mindre del af Matr. Nr. 5 samt hele Matr. Nr. 1 ligger dog uden for støjzone ved Københavns Lufthavn, Kastrup.

Følgende fremgår af fingerplanens afsnit om Støjzone omkring Københavns Lufthavn, Kastrup:

§ 31. Den kommunale planlægning i by- og landzone skal respektere støjzoner ved Københavns Lufthavn, Kastrup, som er vist på kortbilag T. 1 og T. 2.

§ 32. Københavns Lufthavns arealer i Kastrup er vist med tæt skravering på kortbilag T. 1. Arealerne skal anvendes til lufthavn, lufthavnsrelaterede erhvervs- og servicefunktioner og trafik anlæg, som fastlagt i Lov om udbygning af Københavns Lufthavn, Kastrup, samt til anlæg af spor- og stationsanlæg til Østamagerbanen. Området med åben skravering er arealer uden for lufthavnens område, hvor der er særlige restriktioner på grund af støj. Ny bebyggelse placeret på lufthavnens område skal i videst muligt omfang placeres således, at den bidrager til at beskytte boligområderne omkring lufthavnen mod støj. Inden for det med åben skravering viste område på kortet over lufthavnen og restriktionsområderne gælder følgende bestemmelser:

- 1) Der må ikke udlægges yderligere byzone eller sommerhusområder.*
- 2) Byzonearealer, der ikke er bebygget med boligbebyggelse, må ikke i en kommuneplan eller i en lokalplan udlægges til boligbebyggelse.*
- 3) Arealanvendelsesbestemmelserne for byfornyelsesområder og for større ubebyggede arealer, der i endeligt vedtagne eller godkendte planer er udlagt til bolig- og sommerhusbebyggelse, skal søges ændret, således at disse områder forbeholdes ikke-støjfølsom bebyggelse eller anvendelse samt servicefunktioner til forsyning af det nuværende bysamfund.*

1.2. Sagens historik

1.2.1. Ansøgning

Ansøgeren søgte den 4. december 2017 om tilladelse til at opføre en aftægtsbolig på Matr. Nr. 1 St. Magleby By, St. Magleby, i forbindelse med et generationsskifte.

Aftægtsboligen ønskes opført på Matr. Nr. 1, da hovedejendommen ligger op ad lufthavnen og inden for den høje støjkonsekvenszone, som er gældende for lufthavnen. Aftægtsboligen ønskes derfor flyttet uden for støjkonsekvenszonen på Matr. Nr. 1.

Ansøgeren oplyste, at Matr. Nr. 1 ligger uden for fredede områder, men dog med en strandbeskyttelseslinje. Aftægtsboligen ønskes opført uden for strandbeskyttelseslinjen.

Det fremgik af ansøgningsmaterialet, at aftægtsboligen ønskes opført i det nordøstlige hjørne af matriklen.

Aftægtsboligen ønskes opført som et etplans længehus med høj rejsning (45 grader) og i egnstypiske materialer og farver.

1.2.2. Dragør Kommunes afgørelse af 19. marts 2018

Kommunen traf den 19. marts 2018 afgørelse om afslag på tilladelse til opførelse af en aftægtsbolig med den ønskede placering på Matr. Nr. 1 St. Magleby By, St. Magleby. Afgørelsen var truffet efter planlovens § 36, stk. 2, jf. § 35, stk. 1. Kommunen vurderede, at ansøgerens begrundelse for at fravige en placering i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer – en mindre støjbelastning af aftægtsboligen – ikke burde tillægges en udslagsgivende vægt, da det planlægningsmæssige grundlag, landsplandirektivet om lufthavnens støjgener, skal håndhæves ved begge placeringer.

Kommunen vurderede også, at den ansøgte aftægtsbolig heller ikke burde udgøre et sådan særligt tilfælde, der kunne omfattes af landsplandirektivets § 18, stk. 2, da det ikke kunne udelukkes, at en enkeltstående landzonetilladelse til en fritliggende aftægtsbolig, med den ansøgte placering, kunne skabe præcedens for senere lignende tilfælde i kommunen.

På den baggrund fandt kommunen, at den ansøgte aftægtsbolig skulle henvises til en placering i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer på Matr. Nr. 4.

Dragør Kommunes afgørelse blev påklaget til Planklagenævnet.

1.2.3. Planklagenævnets afgørelse af 12. november 2020

Planklagenævnet hjemviste kommunens afgørelse af 19. marts 2018, da nævnet fandt, at kommunens afgørelse led af sådanne retlige mangler, at afgørelsen var ugyldig.

Kommunen havde i sin afgørelse lagt betydelig vægt på § 18, stk. 2, i "landsplandirektivet om lufthavnens støjgener". Planklagenævnet bemærkede, at hvis der dermed sigtes til § 18, stk. 2, i cirkulære om udbygning af Københavns Lufthavn, så muliggør denne bestemmelse, at der "i særlige tilfælde" kan meddeles tilladelse til bl.a. boliger i området med byggestrictioner, hvis tilladelsen tilgodeser, at det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i sove- og opholdsrum.

Planklagenævnet konstaterede, at det ikke fremgik af sagen, hvorvidt dette ville kunne overholdes ved en placering på Matr. Nr. 4. Det fremgik heller ikke, hvorfor det ville kunne anses for et særligt tilfælde, hvis boligen blev opført på Matr. Nr. 4. Nævnet bemærkede, at der efter cirkulæret gælder de samme byggestrictioner for Matr. Nr. 4 som for Matr. Nr. 1. De planlægningsmæssige hensyn, der har fundet udtryk i cirkulæret, sås således ifølge nævnet ikke at tale for en placering på Matr. Nr. 4 frem for en placering på Matr. Nr. 1.

Planklagenævnet bemærkede endvidere, at der efter Fingerplanen § 32 gælder de samme restriktioner for (planlægning for) arealer omfattet af kortbilag 1, herunder både Matr. Nr. 4 og Matr. Nr. 1.

Det fremgår af nævnets afgørelse, at med hensyn til støjzonerne i Fingerplanen ligger Matr. Nr. 4 imidlertid inden for støjzone 75-70 dB(A), hvori- mod Matr. Nr. 1 ligger uden for støjzone 65- 70 dB(A).

Planklagenævnet bemærkede, at forebyggelse af støjgener er et væsentlig hensyn, som efter omstændighederne kan og skal inddrages i forbindelse med sager om landzonetilladelse. I den konkrete sag talte dette hensyn ifølge nævnet med betydelig vægt for en placering uden for støjzone 75-70 dB(A). Dette uanset, om der kunne sikres et støjniveau på højst 30 dB(A) i sove- og opholdsrum, da støjbelastningen af udendørs opholdsarealer også var relevante i forbindelse med vurderingen af støjgener. Nævnet bemærkede, at der dog også vil skulle ske en konkret afvejning af de konkrete landskabelige hensyn. Det fremgår af nævnets afgørelse, at hvis kommunen havde inddraget hensynet til forebyggelse af støjgener og havde sammenholdt dette med de konkrete landskabelige hensyn ved den ansøgte placering og den/de mulige alternative placeringer, fremgik det ikke af kommunens afgørelse.

Planklagenævnet bemærkede endvidere, at kommunen desuden ikke havde inddraget den konkrete planlægning for området, lokalplan nr. 56, landdistriktet omkring By 1, hvoraf det følger, at der på Matr. Nr. 4 alene må opføres eller indrettes boliger, når de er erhvervsmæssigt nødvendige for ejendommens drift som landbrugsejendom, jf. lokalplanens §

3.2.1. Planklagenævnet bemærkede i den forbindelse, at en generations-skiftebolig ikke kan anses for nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom. Nævnet bemærkede desuden, at der kun kan gives dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, hvis der er tale om en anvendelse, som ligger meget tæt på den umiddelbart tilladte anvendelse. Nævnet bemærkede, at kommunen ikke sås at have taget stilling til dette.

1.3. Afgørelsen, der er klaget over

Dragør Kommune gav den 16. februar 2022 afslag på landzonetilladelse til placering af en aftægtsbolig på Matr. Nr. 1 St. Magleby By, St. Magleby jf. planlovens § 36, stk. 2, jf. § 35, stk. 1.

Kommunen vurderede, at en placering af den ansøgte aftægtsbolig på Matr. Nr. 1 vil være afgørende i strid med de landskabelige forhold og de intentioner for området, som følger af kommuneplanen.

Kommunen lagde vægt på, at Matr. Nr. 1 udgør en del af det samlede område *Fælleden*, som støder op til det bevaringsværdige landskab Kystlandskabet, og det værdifulde kulturmiljø omkring Store Magleby. Kommunen lagde også vægt på, at arealet hidtil er ubebygget, og at den ansøgte bolig vil påvirke landskabets overordnede karakter af landbrugsflade og oplevelsen af det "dragørske" kulturlandskab.

Kommunen lagde også vægt på, at ejendommen ligger i kystnærhedszonen, hvor landzonetilladelse kun kan meddeles, hvis det ansøgte har underordnet betydning i forhold til de planlægningsmæssige interesser i kystområderne. Kommunen vurderede, at det ansøgte ikke havde underordnet betydning, da der er tale om en hidtil ubebygget matrikel og en placering af boligen kun 600 m fra kysten.

Det fremgår desuden af afgørelsen, at det ikke kunne tillægges betydning for afgørelsen, at kommunen i området har givet tilladelse til inddragelse af landbrugsarealer til byudviklingsformål og campingplads, da det tværtimod af denne grund er relevant at fokusere på bevarelse af de landskabelige og kulturhistoriske bevaringsværdier i området, så området ikke svækkes yderligere ved opførelse af en ny bolig som ansøgt.

Kommunen anførte endvidere, at selvom det isoleret set i forhold til Fingerplanens støjkort må lægges til grund, at der er mere støj på Matr. Nr. 4 end på Matr. Nr. 1, er såvel den ansøgte placering som de hidtidige bebyggelsesarealer omfattet af § 18 i cirkulære 56/1997, hvorfor en landzonetilladelse til bolig efter cirkulæret i begge tilfælde kræver en særlig begrundelse, samt at det kan sikres, at det indendørs støjniveau ikke oversti-

ger 30 dB(A) i sove- og opholdsrum. I begge tilfælde vil der således skulle stilles krav til imødegåelse af indvendige støjgener. Kommunen vurderede ikke, at hensynet til at undgå den større støjpåvirkning ved boligens uden-dørsarealer var så tungtvejende et hensyn, at dette kunne begrunde en fravigelse af udgangspunktet om, at aftægtsboligen skal placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Endelig fremgår det, at der ifølge § 36, stk. 2, ikke er noget retskrav på at få en tilladelse til at placere aftægtsboliger et bestemt sted uden tilknytning til de eksisterende bebyggelsesarealer. Det fremgår, at ifølge landzonvejledningen kan kommunen dog i forbindelse med et afslag tilkendegive, hvilken alternativ beliggenhed, som kan forventes imødekommet. I denne sag fandt kommunen det dog ikke muligt, da det anførte om de landskabelige forhold gør sig gældende for hele Matr. Nr. 1, og da de resterende dele af ejendommen ikke ligger i Dragør Kommune.

Kommunen har, i forhold til Planklagenævnets afgørelse af 12. november 2020, anført i afgørelsen, at ud fra lovbemærkningerne til ændringen af planloven i 2002, hvor undtagelsen for aftægtsboliger fra kravet om landzonetilladelse blev indsat, må § 36, stk. 1, nr. 14, forstås sådan, at det var en betingelse for anvendelse af den nye undtagelse, at aftægtsboligen skulle udgøre en naturlig del af landbrugsejendommen. Matr. Nr. 1 har ifølge kommunen hverken historisk, fysisk eller i øvrigt nogen sammenhæng med den eksisterende landbrugsejendom. Kommunen vurderede ikke, at det i den sammenhæng kunne tillægges betydning, at arealsammenlægningen af Matr. Nr. 1 og den eksisterende landbrugsejendom var sket i overensstemmelse med landbrugsloven.

Kommunen konstaterede endvidere, at Planklagenævnet ikke har taget stilling til dette i afgørelsen af 12. november 2020, hvorfor kommunen har lagt til grund, at det ansøgte er omfattet af undtagelsen i § 36, stk. 1, nr. 14. Kommunen anførte herefter, at der er forventning om, at Planklagenævnet vil tage stilling til dette retlige spørgsmål, såfremt kommunens afgørelse bliver påklaget.

Dragør Kommune oplyste derudover, at det er Tårnby Kommunes vurdering, at opførelse af en aftægtsbolig er i strid med anvendelsesbestemmelsen i lokalplanens § 3.2, da en aftægtsbolig ikke kan siges at være nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom, samt at kommunen ikke finder, at dispensation fra anvendelsesbestemmelsen til opførelse af en aftægtsbolig er muligt, da det vil være i strid med planens principper, jf. planlovens § 19, stk. 1.

Det er imidlertid Dragør Kommunes vurdering, at Tårnby Kommune i den aktuelle sag *ikke* med henvisning til lokalplanens § 3.2.1 kan meddele afslag på opførelse af en aftægtsbolig i tilknytning til landbrugsejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, men at ansøgeren har en umiddelbar ret hertil. Efter Dragør Kommunes opfattelse kan lokalplanens bestemmelse med andre ord ikke håndhæves i relation til et ønske om at opføre en aftægtsbolig, som opfylder betingelserne herfor i § 36, stk. 1, nr. 14.

Dragør Kommuner finder således ikke, at lokalplan 56 er til hinder for en placering af aftægtsboligen på Matr. Nr. 4 .

[...]

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets behandling af sagen

I sagens behandling har følgende medlemmer deltaget: Helle T. Anker (formand), Henrik Høegh, Ulf Kjellerup, Thomas Klyver, Jonas V. K. Nielsen, Torsten S. Pedersen, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Keld K. Sørensen, Flemming Thornæs og Jan Woollhead

2.2. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

2.2.1. *Planklagenævnets kompetence*

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 forhold er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 14.

2.2.2. *Planklagenævnets prøvelse*

Planklagenævnet har foretaget en prøvelse i forhold til alle klagepunkter i sagen. De bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2.3. Om tilladelse til generationsskiftebolig

2.3.1. *Klagen*

Det fremgår af klagen, at med revisionen af planloven i 2002 ønskede man at lempe reglerne i forhold til at opføre aftægts- eller medhjælperboliger på ejendomme større end 30 ha. Klageren mener derfor at have et retskrav på opførelse af en aftægtsbolig på ejendommen, da ejendommens areal overstiger 30 ha, og boligen kræver derfor kun udformnings- og placeringstilladelse.

Klageren har også anført, at støjgener er beskrevet af Planklagenævnet som et væsentligt hensyn at inddrage i vurderingen af, om der kan gives udformnings- og placeringstilladelse, og at da Københavns Lufthavn har fået tilladelse til yderligere udvidelser af aktiviteter, vil dette medføre yderligere støjgener på de matrikler, som ligger tættest på lufthavnen.

Klageren har desuden anført, at kommunen i sin vurdering af det ansøgte påvirkning af landskabet har argumenteret usagligt, idet kommunen angiver, at den ansøgte bolig umiddelbart ikke vil kunne ses ude fra, men samtidig angiver, at boligen vil påvirke landskabet væsentligt. Kommunen har desuden givet tilladelse til en genbrugsstation og en campingplads på den nordlige og østlige side af Matr. Nr. 1, og mod vest er der en anden landbrugsejendom med bebyggelse. Der er således ikke tale om et ubebygget område. Klageren har også påpeget, at kommunen i sin vurdering har lagt vægt på udpegninger i kommuneplanen, som ejendommen ikke er omfattet af.

Klageren har henvist til den kommenterede planlov, hvoraf det fremgår, at formålet med § 36, stk. 2, er at sikre, at landskabelige og trafikale hensyn kan indgå i en vurdering af et byggeris placering og udformning, men det er ikke muligt generelt at nægte en tilladelse til opførelse af et nødvendigt byggeri på en landbrugsejendom. Klageren har herefter anført, at Dragør Kommune ikke har kunnet anvise en bedre egnet placering end den ansøgte.

Klageren afviser også kommunens vurdering af, at klageren ikke har haft en berettiget forventning om at kunne opnå tilladelse til det ansøgte, da klageren har handlet jord efter landbrugslovens § 29 og i den forbindelse overholdt alle regler.

2.3.2. Generelt 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.

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.

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

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

2.3.3. Generelt om generationsskifteboliger

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

Hvis boligen ønskes opført uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggede arealer, kræves dog tilladelse, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af boligen, jf. planlovens § 36, stk. 2, jf. § 35, stk. 1.

Efter hidtidig praksis skal bebyggelse på en landbrugsejendom så vidt muligt holdes samlet, og opførelse af en generationsskiftebolig uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer forudsætter derfor en særlig begrundelse. I den konkrete vurdering af, om der bør gives landzonetilladelse til en fritliggende placering, indgår navnlig de landskabelige forhold, og om der findes placeringsmuligheder i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer.

2.3.4. Generelt om opførelse i tilknytning til øvrig bebyggelse

Som udgangspunkt skal bygninger ud fra landskabelige hensyn placeres i tilknytning til de eksisterende bygninger sådan, at ejendommens bygninger og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig enhed.

Efter hidtidig praksis anses en bygning normalt for at have tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, hvis afstanden er op til ca. 20 m. Der skal dog foretages en konkret vurdering af bl.a. landskab og terrænforhold på stedet.

Ved ændring af planloven i 2017 blev der i § 36, stk. 2,11 tilføjet en regel om, at nye erhvervsmæssigt nødvendige beboelsesbygninger kan etableres op til 50 m fra eksisterende bebyggelse. Det fremgår af lovbemærkningerne, at der fortsat kræves tilladelse inden for de 50 m og at der skal foretages en konkret vurdering.

Ved de hidtidige bebyggelsesarealer forstås efter praksis primært det område, hvor ejendommens bebyggelse ligger samlet.

2.3.5. Planklagenævnets vurdering

Nævnet bemærker indledningsvist, at da der i sagen er ansøgt om tilladelse til opførelse af en aftægtsbolig på en landbrugsejendom, med en størrelse på over 30 ha, er det ansøgte omfattet af undtagelsen fra kravet om landzonetilladelse jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14. Da der er ansøgt om at opføre aftægtsboligen uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, kræver det ansøgte tilladelse til udformning og placering efter planlovens § 35, stk. 1, jf. § 36, stk. 2.

Nævnet bemærker også, at en ansøgning om at opføre en aftægtsbolig på en landbrugsejendom på mere end 30 ha i udgangspunktet medfører et retskrav for ansøgeren på opførelse af aftægtsboligen, da forholdet er undtaget kravet om landzonetilladelse jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14.

Planklagenævnet finder dog i den konkrete sag, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Dragør Kommunes vurdering af, at der ikke kan gives landzonetilladelse til placering af den ansøgte aftægtsbolig.

Nævnet lægger herved vægt på, at aftægtsboligen ønskes opført på en matrikel, som ifølge sagens oplysninger er tilkøbt den oprindelige landbrugsejendom i januar 2018, og at der er omkring 1,4 km fra den ansøgte placering af aftægtsboligen til de hidtidige bebyggelsesarealer på landbrugsejendommen. Det er derfor nævnets vurdering, at en opførelse af aftægtsboligen på den ansøgte placering ikke vil være i overensstemmelse med lovgivers hensigt med indførelsen af § 36, stk. 1, nr. 14, ved ændringen af planloven i 2002, hvor man ønskede at udvide adgangen til at opføre aftægtsboliger til brug for et generationsskifte på en landejendom. Nævnet lægger særlig vægt på, at aftægtsboligen med den ansøgte placering ikke vil få nogen naturlig sammenhæng med den oprindelige landbrugsejendom.

Nævnet lægger endvidere vægt på, at den ansøgte aftægtsbolig ønskes opført på en hidtil dyrket og ubebygget matrikel i det åbne land, hvorved boligen får karakter af spredt og uplanlagt bebyggelse.

Nævnet lægger også vægt på, at boligen ønskes opført på en matrikel, som ligger op mod udkanten af Dragør, som afgrænses af et kolonihaveområde og en campingplads, og opførelsen af en bolig i dette område vil derfor efter nævnets vurdering være med til at udviske den klare grænse mellem by og land.

Nævnet lægger desuden vægt på, at aftægtsboligen ønskes placeret i det kystnære landskab ca. 550 m fra kysten, og i et område, der i kommuneplanen for Dragør Kommune er udpeget som særligt følsomt landbrugsområde, hvor landbrugsdriften i henhold til kommuneplanen ønskes intensiveret. Det ansøgte er efter nævnets vurdering ikke i overensstemmelse med disse hensyn.

Nævnet finder ligeledes ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens inddragelse og vurdering af støjensynet, herunder i forhold til § 18 i cirkulære nr. 56 af 30. april 1997.

Nævnet bemærker desuden, at hensynet til at undgå uønsket præcedens er indgået i vurderingen.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet stadfæster Dragør Kommunes afgørelse af 16. februar 2022 om afslag på landzonetilladelse til placering af en aftægtsbolig på Matr. Nr. 1 ST. Magleby By, ST. Magleby.”

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af A , som har forklaret bl.a., at han har drevet landbrug siden midten af 1980'erne. Han har opkøbt jord, når der var mulighed for det, og derfor har landbrugsejendommen mange matrikelnumre. Hele landbrugsejendommen drives fra Adresse 1 .

Han købte Matr. Nr. 1 i juli 2017 og anvender matriklen til at lave hø til heste. Matriklen har hele tiden været drevet som landbrugsejendom og har ikke ligget hen som uberørt græs. Det er mere rentabelt at drive mere jord, da han ikke skal have flere maskiner for at drive et yderligere jordstykke.

Han har ansøgt om tilladelse til en aftægtsbolig i forbindelse med, at hans søn gerne vil overtage landbrugsejendommen. Hans søn arbejder ikke indenfor landbrug men har hele tiden været med til at drive landbruget. Hans søn har med heste at gøre og vil gerne drive landbruget videre. Han, A , vil have svært ved at flytte til et villakvarter og vil fortsat gerne bo i frie omgivelser. Desuden vil han fortsat have opgaver på landbrugsejendommen, selvom hans søn overtager ejendommen. Han ønsker ikke at placere aftægtsboligen på Vej 1 , hvor der er støj, og Tårnby Kommune har desuden meddelt, at kommunen ikke vil tillade dette.

På den anden side af Vej 3 overfor Matr. Nr. 1 blev der i 2015 eller 2016 med kommunens tilladelse opført en ejendom på jord, som var købt fra foræl-

drenes landbrugsejendom. Området omkring Matr. Nr. 1 er siden 2004 blevet bebygget med rækkehuse, haveforening og campingplads.

Han købte Matr. Nr. 1 for at få mere landbrugsjord og ikke for at opføre en aftægtsbolig.

Dragør Kommune havde i 1998 givet en tidligere ejer af Matr. Nr. 1 tilladelse til at opføre en ejendom på matriklen. Ejendommen blev ikke opført, fordi kommunen var lang tid om at meddele tilladelse, og den tidligere ejer solgte ejendommen, inden kommunen havde meddelt tilladelse. I forbindelse med hans køb af Matr. Nr. 1 er betaling af 1 million kr. af købesummen derfor betinget af, at han kan opnå tilladelse til at opføre en bygning, som Dragør Kommune havde givet tilladelse til i 1998. Han kunne ikke købe matriklen uden at tilgode, at der tidligere var givet tilladelse til at opføre en ejendom på matriklen, og han accepterede, at prisen var 1.000.000 kr. højere, hvis der kan bygges på matriklen. Da han købte Matr. Nr. 1 sagde landmåleren, at han ville kunne få lov til at bygge en aftægtsbolig på matriklen på grund af støjensyn, men det var ikke derfor, at han købte matriklen. Han har ikke betalt beløbet på 1 million til sælgeren af matriklen.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført bl.a.:

”Det gøres gældende, at der skal meddeles tilladelse til placering af aftægtsboligen på den ansøgte placering.

Det er sagsøgers opfattelse, at begrundelse i Planklagenævnets afgørelse skal fortolkes, således, at der gælder en umiddelbar ret til at placere en aftægtsbolig på ejendommen, og at spørgsmålet alene er, hvor aftægtsboligen kan placeres. Der henviser til begrundelsen i Planklagenævnets afgørelse af 17. november 2022 (bilag 19):

”Nævnet bemærker indledningsvist, at da der i sagen er ansøgt om tilladelse til opførelse af en aftægtsbolig på en landbrugsejendom, med en størrelse på over 30 ha, er det ansøgte omfattet af undtagelsen fra kravet om landzonetilladelse jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14. Da der er ansøgt om at opføre aftægtsboligen uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, kræver det ansøgte tilladelse til udformning og placering efter planlovens § 35, stk. 1, jf. § 36, stk. 2.

Nævnet bemærker også, at en ansøgning om at opføre en aftægtsbolig på en landbrugsejendom på mere end 30 ha i udgangspunktet medfører et retskrav for ansøgeren på opførelse af aftægtsboligen, da forholdet er undtaget kravet om landzonetilladelse jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14.”

Planklagenævnet har imidlertid ikke fundet grundlag for at tilsidesætte Dragør Kommunes afslag på tilladelse til placering af aftægtsboligen på den ansøgte placering på Matr. Nr. 1 .

Det gøres gældende, at Planklagenævnets vurdering er behæftet med sådanne mangler, at den skal ophæves som ugyldig og hjemvises til fornyet behandling.

Til støtte herfor bemærkes indledningsvis, at Planklagenævnet har lagt vægt på købstidspunktet af Matr. Nr. 1 , hvilket ikke er et lovligt hensyn efter planloven:

”Nævnet lægger herved vægt på, at aftægtsboligen ønskes opført på en matrikel, som ifølge sagens oplysninger er tilkøbt den oprindelige landbrugsejendom i januar 2018, [...]”

Det afgørende bør alene være en vurdering af bl.a. landskab, støj og eksisterende lokalplaner, hvilket er lovlige hensyn i medfør af planloven.

Det gøres gældende, at der foreligger en væsentlig mangel i Planklagenævnets vurdering, idet Planklagenævnet ikke har forholdt sig til, at aftægtsboligen kan ikke placeres indenfor ”Lokalplan 56, Landdistriktet omkring Vej 1 ” i Tårnby Kommune.

Tårnby Kommune har meddelt Dragør Kommune, at aftægtsboligen ikke kan placeres på de af ejendommens matrikler, der er beliggende i Tårnby Kommune, da de alle er omfattet af Lokalplan 56, og da etablering af aftægtsboligen vil være i strid med lokalplanens principper, hvorfor der ikke kan meddeles dispensation fra lokalplanen til aftægtsboligen:

”Da en aftægtsbolig efter Tårnby Kommunes vurdering ikke kan siges at være nødvendig for ejendommens drift, vil det stride mod lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser om at tillade opførelse af en ekstra bolig på ejendommens arealer i Tårnby Kommune.

I henhold til Planloven er det ikke muligt at meddele dispensation fra en lokalplans principper herunder formåls- og anvendelsesbestemmelser.

Alene af den grund ville Tårnby Kommune meddele afslag på en evt. ansøgning om dispensation og evt. landzonetilladelse til opførelse af en aftægtsbolig på ejendommens jorde i Tårnby Kommune.”

Dette efterlader kun Matr. Nr. 1 i Dragør Kommune tilbage til placering af en aftægtsbolig på ejendommen, idet det kun er Matr. Nr. 1, der ikke er omfattet af Lokalplan 56.

Planklagenævnet har ikke forholdt sig hertil, hvilket udgør en væsentlig mangel ved Planklagenævnets sagsbehandling og afgørelse.

Planklagenævnets afgørelse af 17. november 2022 har derfor den – antageligt utilsigtede – virkning, at sagsøger bliver afskåret fra at udnytte den umiddelbare ret, som sagsøger har til at etablere en aftægtsbolig på ejendommen. Virkningen står i modsætning til Planklagenævnets egen bemærkning om, at sagsøgers ansøgning ”medfører et retskrav for ansøgeren på opførelse af aftægtsboligen, da forholdet er undtaget kravet om landzonetilladelse jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14.”

På den baggrund burde Planklagenævnet have vurderet, at Dragør Kommune er forpligtet til at meddele en placeringstilladelse til aftægtsboligen på Matr. Nr. 1. Den nærmere placering af aftægtsboligen på Matr. Nr. 1 må fastsættes af Dragør Kommune og sagsøger. Planklagenævnet burde derfor have hjemvist Dragør Kommunes afslag af 16. februar 2022 på landzonetilladelse til placering af en aftægtsbolig på Matr. Nr. 1 til fornyet behandling med henblik på, at der bliver meddelt en placeringstilladelse et sted på Matr. Nr. 1.

Dette ville i øvrigt være i overensstemmelse med Planklagenævnets afgørelse af 12. november 2020 (bilag 14)."

Planklagenævnet har i sit påstandsdokument anført bl.a.:

"Overordnede anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gøres det overordnet gældende, at Planklagenævnets afgørelse af 17. november 2022 (bilag 19) er lovlig og gyldig.

Planklagenævnet har med rette stadfæstet Dragør Kommunes afgørelse af 16. februar 2022 (bilag 16) om afslag på landzonetilladelse i henhold til planlovens § 36, stk. 2, jf. § 35, stk. 1, til placering af en aftægtsbolig på Matr. Nr. 1. Der er ikke grundlag for at tilsidesætte den skønsmæssige vurdering af, at der ikke kan gives landzonetilladelse til den ansøgte placering.

Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og den er ikke behæftet med fejl eller mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig.

Der er ikke under retssagen fremkommet nye oplysninger eller beviser af betydning for sagen i forhold til Planklagenævnets afgørelsesgrundlag. Det bemærkes, at sagsøgers synspunkter fremsat under retssagen derimod indgik allerede i sagsøgers klage (bilag 17) og supplerende bemærkninger til Planklagenævnet (bilag 18), hvorfor disse er indgået i nævnets vurdering af sagen.

Der henvises derfor i det hele til begrundelsen i Planklagenævnets afgørelse (bilag 19, afsnit 2), som suppleres med de anbringender, der fremgår af afsnit 3.2 og 3.3 nedenfor.

Hvis retten måtte finde, at Planklagenævnets afgørelse er behæftet med fejl eller mangler, skal sagen hjemvises til fornyet behandling i Planklagenævnet i overensstemmelse med sagsøgers påstand.

Sagsøger har ikke en umiddelbar ret til placering af aftægtsboligen

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.

I planlovens §§ 36 og 37 er der fastsat en række undtagelser til kravet om landzonetilladelse. Det fremgår af lovens § 36, stk. 1, nr. 14, at opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en ny bolig i forbindelse med generationsskifte på en landbrugsejendom ikke kræver landzonetilladelse, hvis ejendommens areal overstiger 30 ha. Hvis boligen ønskes opført uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggede arealer, kræves dog tilladelse for så vidt angår beliggenheden og udformningen af boligen, jf. planlovens § 36, stk. 2, jf. § 35, stk. 1.

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, jf. § 36, stk. 2, gælder således en umiddelbar ret til at placere en aftægtsbolig på en ejendom, hvis aftægtsboligen placeres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Hvis aftægtsboligen ønskes placeret uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, kræver det ansøgte tilladelse til udformning og placering efter planlovens § 35, stk. 1, jf. § 36, stk. 2.

Som det fremgår af Planklagenævnets afgørelse (bilag 19, afsnit 2.3.5), medfører en ansøgning om at opføre en aftægtsbolig på en landbrugsejendom på mere end 30 ha i udgangspunktet et retskrav for ansøgeren på op-

førelse af aftægtsboligen, da forholdet er undtaget kravet om landzonetil-ladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14.

Som det også fremgår af Planklagenævnets afgørelse, vil en opførelse af aftægtsboligen på den ansøgte placering i nærværende sag imidlertid ikke være i overensstemmelse med lovgivers hensigt med indførelsen af § 36, stk. 1, nr. 14, hvor man ønskede at udvide adgangen til at opføre aftægtsboliger til brug for et generationsskifte.

Planklagenævnet har derfor med rette fundet, at selvom der som udgangspunkt måtte være et retskrav på opførelse af en aftægtsbolig, så gælder det ikke i en situation som den foreliggende, hvor der er tale om et til den oprindelige landbrugsejendom tilkøbt areal, som ligger i betydelig afstand fra den oprindelige landbrugsejendom og derved uden nogen naturlig sammenhæng med den oprindelige landbrugsejendom Adresse 1 . Ud over, hvad der videre fremgår af Planklagenævnets begrundelse til støtte herfor i den indbragte afgørelse (bilag 19, afsnit 2.3.5), henviser nævnet til miljøministerens svar på spørgsmål 31 i forbindelse med behandlingen af det lovforslag, hvor planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, blev indsat. I svaret anførte ministeren bl.a., at lovforslaget ikke ville *"give anledning til ret mange nye boliger i landzone"*, da en forudsætning for, at der kunne etableres nye boliger, var, at *"ejerens skal have et ønske om at etablere en ekstra bolig på ejendommen med det efterfølgende naboskab"*. Heri må efter nævnets opfattelse ligge, at en aftægtsbolig i henhold til § 36, stk. 1, nr. 14, efter motiverne til loven forudsattes placeret med en naturlig sammenhæng med den oprindelige landbrugsejendom.

Planklagenævnet henviser også til det daværende Naturklagenævns afgørelse af 20. oktober 2009 trykt i MAD 2009.3089, som også vedrørte en i forvejen ubebygget ejendom, og hvor klagenævnet fandt, at *"planlovens § 36, stk. 1, nr. 12 (i dag nr. 14), som en undtagelse fra lovens hovedregel om, at opførelse af nye boliger i landzone forudsætter tilladelse, bør underkastes en indskrænkende fortolkning"*. I den konkrete sag var der tale om, at bestemmelsen ifølge klagenævnet må forstås med en forudsætning om, at der i forvejen er en bolig på ejendommen, idet medhjælper- eller aftægtsboligen skal udgøre en yderligere bolig. Afgørelsen viser – ligesom Planklagenævnets afgørelse i nærværende sag – at retskravet efter § 36, stk. 1, nr. 14, ikke er ubetinget.

Til sagsøgers anbringender bemærkes herudover følgende:

Sagsøgers anbringender

Ad inddragelse af købstidspunktet for Matr. Nr. 1

Sagsøger gør gældende, at Planklagenævnet har lagt vægt på et ulovlig hensyn efter planloven, idet nævnet har inddraget købstidspunktet for Matr. Nr. 1 i sin vurdering.

Dette bestrides.

Som det fremgår af Planklagenævnets afgørelse, har nævnet vurderet, at en opførelse af aftægtsboligen på den ansøgte placering ikke vil være i overensstemmelse med lovgivers hensigt med indførelsen af § 36, stk. 1, nr. 14, ved ændringen af planloven i 2002, hvor lovgiver ønskede at udvide adgangen til at opføre aftægtsboliger til brug for et generationsskifte på en landejendom.

I den forbindelse er det sagligt og relevant at inddrage, om aftægtsboligen vil få en naturlig sammenhæng med den oprindelige landbrugsejendom Adresse 1 . Købstidspunktet for Matr. Nr. 1 er således blot en faktisk oplysning, der viser, at der er tale om en tilkøbt matrikel, som ikke tidligere har været en del af landbrugsejendommen Adresse 1 . Denne oplysning samt beliggenheden af Matr. Nr. 1 i betydelig afstand til hovedejendommen viser efter Planklagenævnets opfattelse, at der ikke er en naturlig sammenhæng mellem den ansøgte aftægtsbolig og den oprindelige ejendom.

Planklagenævnet henviser desuden til, at det følger af planlovens § 1 samt lovforarbejderne, at spørgsmålet om, hvorvidt der skal meddeles landzonetilladelse i henhold til § 35, stk. 1, beror på en konkret afvejning af bl.a. landskabelige og miljømæssige hensyn over for bl.a. hensynet til muligheden for rimelig udnyttelse af eksisterende landbrugsejendomme i landzone. Det forhold, at der efter Planklagenævnets opfattelse ikke er en naturlig sammenhæng mellem den ansøgte aftægtsbolig og den oprindelige landbrugsejendom, taler efter nævnets opfattelse også for, at et afslag på landzonetilladelse ikke indebærer, at en rimelig udnyttelse af den oprindelige landbrugsejendom ikke kan fastholdes.

Ad betydningen af lokalplan nr. 56

Sagsøger gør desuden gældende, at Planklagenævnets afgørelse er behæftet med en mangel, idet Planklagenævnet ikke har forholdt sig til, at aftægtsboligen efter sagsøgers opfattelse ikke kan placeres inden for lokalplan nr. 56 (bilag 3).

Det bestrides, at Planklagenævnets afgørelse af denne grund skulle være behæftet med en mangel.

Som det er anført ovenfor, er det Planklagenævnets opfattelse, at sagsøger i en situation som den foreliggende, hvor der er tale om et tilkøbt areal i betydelig afstand og uden nogen naturlig sammenhæng med den oprindelige landbrugsejendom Adresse 1, ikke har et retskrav på opførelse af en aftægtsbolig, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14. Det er efter Planklagenævnets opfattelse derfor ikke relevant, hvorvidt der findes alternative placeringer til opførelse af aftægtsboligen, og nævnet har med rette derfor heller ikke foretaget en vurdering heraf.”

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

Rettens begrundelse og resultat

Sagen angår, om Planklagenævnets afgørelse af 17. november 2022 om stadfæstelse af Dragør Kommunes afgørelse af 16. februar 2022 om afslag på landzonetilladelse til placering af en aftægtsbolig på Matr. Nr. 1 St. Magleby By, St. Magleby, skal ophæves og hjemvises til fornyet behandling.

Efter planlovens 35, stk. 1, må der i landzoner ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog bl.a. § 36.

Efter lovens § 36, stk. 1, nr. 14, kræves tilladelse efter § 35, stk. 1, ikke til opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper.

Efter lovens § 36, stk. 2, 1. pkt., kræves der dog tilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger som omhandlet i bl.a. stk. 1, nr. 14, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

A har anført, at Planklagenævnets vurdering er behæftet med sådanne mangler, at afgørelsen skal ophæves som ugyldig og hjemvises til fornyet behandling. A har navnlig henvist til, at Planklagenævnet har lagt vægt på købstidspunktet af Matr. Nr. 1, hvilket ikke er et lovlig hensyn, at Planklagenævnet ikke har forholdt sig til, at aftægtsboligen ikke kan placeres indenfor lokalplan 56, Landdistriktet omkring Vej 1 i Tårnby Kommune, at der gælder en umiddelbar ret til at placere en aftægtsbolig på ejendommen, og at afgørelsen har den virkning, at A bliver afskåret fra

at udnytte den umiddelbare ret, som han har til at etablere en aftægtsbolig på ejendommen.

Retten finder, at A ikke har godtgjort, at Planklagenævnet ved sin afgørelse har inddraget usaglige eller ulovlige hensyn ifølge planlovens § 35, stk. 1, og § 36, stk. 1, nr. 14, og stk. 2.

Retten har lagt vægt på, at Planklagenævnets henvisning til, at aftægtsboligen ønskes opført på en matrikel, som er tilkøbt den oprindelige ejendom i januar 2018, må anses for en faktuel oplysning, som indgår i nævnets vurdering af, om den ansøgte placering vil være i overensstemmelse med lovgiver hensigt med indførelsen af planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, samt om aftægtsboligen vil få en naturlig sammenhæng i forhold til den oprindelige ejendom. Retten finder, at der er tale om hensyn, som sagligt og lovligt kan inddrages i vurderingen.

Retten finder endvidere, at Planklagenævnet må anses for at have forholdt sig tilstrækkeligt til A's anbringende om, at aftægtsboligen ikke kan placeres indenfor lokalplan 56, Landdistriktet omkring Vej 1, i Tårnby Kommune, og at afgørelsen ikke skal tilsidesættes som ugyldig som følge af mangelfuld begrundelse.

Retten har herved navnlig lagt vægt på, at det fremgår af Planklagenævnets vurdering, at en ansøgning om at opføre en aftægtsbolig på en landbrugsejendom på mere end 30 ha i udgangspunktet medfører et retskrav for ansøgeren på opførelse af aftægtsboligen, da forholdet er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, og at det er nævnets vurdering, at en opførelse af aftægtsboligen på den ansøgte placering ikke vil være i overensstemmelse med lovgivers hensigt med indførelsen af § 36, stk. 1, nr. 14. Retten har endvidere lagt vægt på, at det fremgår af afgørelsen, hvilke forhold og hensyn Planklagenævnet har lagt vægt på. Retten bemærker endvidere, at det fremgår af Planklagenævnets afgørelse, at nævnet har foretaget en prøvelse i forhold til alle klagepunkter i sagen, samt at de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, alene er kort gengivet i afgørelsen, men at de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, og stk. 2, samt forarbejderne hertil, herunder miljøministerens svar af 29. april 2002 på spørgsmål 31 i forbindelse med behandlingen af lovforslag nr. 59 af 24. januar 2002 om ændring af bl.a. planloven (L59 – bilag 31), finder retten ikke grundlag for at tilsidesætte Planklagenævnets vurdering af, at der uanset bestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, i den konkrete sag ikke kan gives landzonetilladelse til placeringen af den ansøgte aftægtsbolig, og samt at den ansøgte placering ikke vil være i overensstemmelse med lovgivers hensigt med indførelsen af § 36, stk. 1, nr. 14. Retten har herved

lagt vægt på de samme omstændigheder og hensyn som anført af Planklagenævnet.

På denne baggrund har A ikke godtgjort, at Planklagenævnets afgørelse lider af retlige mangler, og der er ikke anført omstændigheder, som kan medføre, at nævnets afvejning af relevante hensyn må tilsidesættes.

Retten tager derfor Planklagenævnets påstand om frifindelse til følge.

Efter sagens udfald skal A betale sagsomkostninger til Planklagenævnet med i alt 130.00 kr. Beløbet dækker udgift til advokatbistand og er fastsat under hensyn til sagens værdi og forløb. Det er oplyst, at Planklagenævnet ikke er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Planklagenævnet frifindes.

A skal inden 14 dage til Planklagenævnet betale sagsomkostninger med 130.000 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.