

MRF 2024.324

Østre Landsrets dom af 9. oktober 2024, 11. afd., sag BS-26946/2023-OLR
(Anne Birgitte Fisker, Ole Dybdahl og Martin Melchior (kst.))

A (adv. Odysseus Thagaard Pedersen) mod Planklagenævnet (adv. Eva Daniella Gabris)

Ikke grundlag for at underkende Planklagenævnets ophævelse af Helsingør Kommunes landzonetilladelse til helårsbeboelse på 8,7 ha sommerhusejendom, da der ikke var grundlag for at tilsidesætte nævnets skønsmæssige afgørelse.

A erhvervede i 2015 en sommerhusejendom på 8,7 ha beliggende i landzone, hvor den tidligere ejer af ejendommen af Helsingør Kommune i 2013 havde fået landzonetilladelse til at anvende ejendommen som helårsbeboelse som en personlig tilladelse til, der kun var gældende indtil ejerskifte. Efter A's overtagelse i 2015 fortsatte A med at benytte ejendommen til helårsbeboelse og skovdrift, men ansøgte ikke umiddelbart herom. I 2019 påtalte Helsingør Kommune forholdet, hvorefter A ansøgte om landzonetilladelse til anvendelse af ejendommen som helårsbeboelse. I maj 2020 meddelte kommunen landzonetilladelse, så sommerhusejendommen fik status som helårsbolig. Dansk Naturfredningsforening, Helsingør (DN), påklagede afgørelsen til Planklagenævnet, der i afgørelse af 13. august 2021 ophævede landzonetilladelsen med henvisning til landskabelige og planlægningsmæssige hensyn, hvor nævnet fremhævede ejendommens beliggenhed i et bevaringsværdigt landskab, at bebyggelsen på ejendommen aldrig har haft status som helårsbolig, at ejendommens bebyggelse ligger forholdsvis isoleret med ca. 200 m til nærmeste nabo, at der er beskyttede naturtyper på ejendommen, og at der efter planloven er mulighed for at udvide de eksisterende huse uden landzonetilladelse på op til 500 m², uden det kunne tillægges betydning, at A ønskede ejendommen registreret som landbrugsejendom med henblik på varetagelse af naturhensyn, herunder skovpleje (j.nr. 20/06733) A indbragte Planklagenævnets afgørelse for byretten med principal påstand om, at Helsingør Kommunes oprindelige afgørelse om landzonetilladelse til helårsbeboelse skulle stadfæstes,

subsidiært at afgørelse skulle ophæves og hjemvises og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at Planklagenævnet ikke havde foretaget en konkret vurdering, og at den ændrede anvendelse ikke ville have negativ indvirkning på det bevaringsværdige landskab og beskyttede naturtyper. Planklagenævnet påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at ophævelsen af landzonetilladelsen var saglig bl.a. med henvisning til beskyttede naturtyper på ejendommen, muligheden for udvidelse af eksisterende huse på ejendommen og hensynet til at undgå præcedens. Københavns Byret lagde med henvisning til Erhvervsstyrelsen Vejledning til at grund, at landzonetilladelse til helårsbeboelse skal sidestilles med ansøgning om opførelse af ny helårshus i landzone, og at udstedelse af landzonetilladelse beror på et skøn. Da byretten ikke fandt grundlag for at tilsidesætte Planklagenævnets skøn, frifandt byretten nævnet. A ankede dommen til landsretten, hvor parterne gentog deres påstande og anbringende, men hvor A supplerende gjorde gældende, at hovedparcellen, hvorfra ejendommen var udstykket, tidligere i medfør af servitut havde været anvendt som helårsbeboelse og været pålagt landbrugspligt, hvorfor dette også skulle gælde for A's ejendom. Planklagenævnet bestred at dette var tilfældet, eftersom servitutten ikke gjaldt for A's ejendom. Landsretten fandt det med de fremlagte skøder og servitutter ikke godtgjort, at ejendommen tidligere havde været underlagt landbrugspligt eller haft status som helårsbeboelse og stadfæstede herefter frifindelse med henvisning til byrettens begrundelse.

Kommentar: Dommen viser, at adgangen til at give landzonetilladelse til helårsbeboelse er meget beskedet. I den foreliggende sag kan det dog undre, at Planklagenævnet kan underkende kommunens landzonetilladelse med en generel begrundelse, der ikke forholder sig til de konkrete forhold, som kunne tale for landzonetilladelse, og at nævnet i den sammenhæng kan henvise til tilstedeværelsen af beskyttede naturtyper på ejendommen, uanset at denne beskyttelse varetages efter naturbeskyttelseslovens § 3, hvortil kommer, at der helt savnes oplysninger om, hvordan anvendelsen som

MRF 2024.324

*helårsbeboelse skulle have betydning for de beskyttede naturtyper. Sådanne generaliserede og nærmest intetsigende begrundelser har ellers i andre sager ført til ophævelse, jf. f.eks. **MRF 2023.272 Ø** og **MRF 2024.314 B**.*



KØBENHAVNS BYRET DOM

afsagt den 19. maj 2023

Sag BS-5316/2022-KBH

A

(advokat Odysseus Thagaard Pedersen)
mod
Planklagenævnet
(advokat Josephine Fie Legarth Aggesen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Kim Gabriel.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 9. februar 2022.

Sagen drejer sig om prøvelse af en afgørelse om ændring af kommunal tilladelse til helårsstatus fra sommerhusstatus med henblik på at opnå landbrugsstatus på ejendommen.

Sagsøgeren, A, har principalt nedlagt påstand om, at sagsøgte, Planklagenævnet, tilpligtes at stadfæste landzonetilladelse til helårsbeboelse på ejendommen beliggende Adr. 1, 3000 Helsingør, matr.nr. XX. By 1, afsagt af Helsingør Kommunen den 15. maj 2020, og subsidiært at sagsøgtes afgørelse af 13. august 2021 ophæves som ulovlig og ugyldig, og sagen hjemvises til sagsøgte til fornyet behandling.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af sagen, at huset på sagsøgerens ejendom, Adr. 1, 3000 Helsingør, blev bygget omkring 1948, og at B A/S ejede ejendommen i 1970'erne, mens Jernbaneforbundet ejede ejendommen i 1980'erne. Af

Helsingør Kommunes arkiv fremgår, at Boligministeriet den 23. maj 1973 gav
 B A/S tilladelse til at udleje en bygning til sommerbolig. På dette tidspunkt var der en beboelsesbygning og tre småhuse på ejendommen. Endvidere fremgår det, at kommunen den 15. april 1985 meddelte Jernbaneforbundet byggetilladelse til renovering af en tilbygning.

Der har under sagen været fremlagt diverse kortbilag i sagen, herunder med angivelse af at ejendommen i kommuneplanen er optaget med områder med økologiske forbindelser og lavbundsarealer. Endvidere er der søer og moser på ejendommen omfattet af biotopbeskyttelsen i naturbeskyttelseslovens § 3.

Ejendommen er registreret som sommerhus i landzone.

Den 28. oktober 2013 meddelte Helsingør Kommune de daværende ejere afslag og påbud vedrørende bygninger/tilbygninger til sommerhus i landzone:

"I sagen om bygninger og tilbygninger til jeres sommerhus i landzone traf Ejendoms- og Miljøudvalget på møde 23. oktober 2013 beslutning om:

- At landzonetilladelse til overdækket swimmingpool og anneks afslås.
- At nedrivningsfristen for swimmingpool og anneks er 12 måneder.
- At ejer meddeles personlig tilladelse til at bo her hele året indtil ejerskifte (se vedlagte tilladelse).
- At lovliggørelse (nedrivning) af tilbygninger til hovedhuset udskydes til ejerskifte. Dette tinglyses på ejendommen.

Det betyder (se luftfoto nedenfor med nævnte bygninger)

- Swimmingpool og anneks skal fjernes inden 1. november 2014.
- Tilbygninger til hovedhus skal fjernes ved ejerskifte.
- Vi tinglyser disse frister for lovliggørelse."

Ved afgørelse af samme dato meddelte kommunen ejerne midlertidig tilladelse til helårsbeboelse af sommerhus i landzone. Tilladelse gjaldt indtil ejerskifte. Af afgørelsen fremgår:

"Helårsbeboelse af fritidshuset

[..]

Center for Teknik og Miljø har på denne baggrund vurderet, at I kan få personlig tilladelse til at bo her hele året (se særlig tilladelse).

Men at ejendommen ved salg og med en ny ejer har status som fritidsbeboelse.”

Sagsøgeren overtog ejendommen i 2015.

Den 11. september 2019 foretog kommunen partshøring af sagsøgeren over udkast til afgørelse om at meddele afslag på en ansøgning om helårsbolig i stedet for sommerhus i landzone. Af udkastet fremgår:

” ...

- Der er fast og lang praksis (klagenævnspraksis) for, at sommerhuse i landzone ikke tillades til helårsbeboelse. Sommerhuse i landzonen anses for tilbageværende ”herligheder” fra før zonelovens indførelse i 1970
- Kommunen har ifølge praksis påbudt den tidligere ejer at rive ca. 200 m² merbyggeri ned. Du overtog ejendommen med ulovligt byggeri på og skal derfor fjerne det. Påbuddet er tinglyst. Du har fjernet en del af de ulovlige bygninger og har endelig frist for at fjerne det sidste merbyggeri 1. oktober 2019
- Vi henviser til kommunens landzoneafgørelser med historik og vurderinger fra den 28. oktober 2013 under j.nr. 12/21126, som er vedlagt som bilag. Ligesom vi henviser til kommunens digitale Ejendomsarkiv med vores dialog, vurderinger og korrespondancer i håndhævelsessagen med j.nr. 15/26874 og generelt
- [..]
- Kommunen har vurderet, at den landbrugsmæssige interesse og ønsket om en helårsbolig på ejendommen, som er 8,7 ha, med 450 meter lang adgangsvej, ca. 1,7 ha sø- og overdrevsarealer og 525 meter vandløb, må vige for hensynet til det stort set ubebyggede landskab. Landskabet her er værdifuldt med væsentligt naturindhold. Det udgør en økologisk forbindelse
- Kommunen har således lagt vægt på, at oprettelsen af landbrug med helårsbolig, ifølge rettigheder i landzonebestemmelserne, i fremtiden ville kunne føre til en væsentlige større bygningsmasse – 500 m² stuehus samt nødvendige driftsbygninger - til et ganske begrænset og svært tilgængeligt landbrugsareal. Byggeri, som ville skæmme det værdifulde landskab
- Desuden har kommunen lagt vægt på, at ejendommens bygninger i form af 90 m² sommerhus, en bygning med fyr og et større brændeskur (byggningsnumrene BBR 3 og 4 på tilsam-

men mere end 100 m²) fra før zonelovens indførelse i 1970, er tilstrækkelige til at kunne rumme redskaber til at passe sommerhusejendommen

[..]

Samlet set afslår vi helårsstatus med henvisning til landskabs- og naturhensynene på ejendommen.

Afslaget her betyder, at vi fastholder vores påbud om at fjerne annekset, da du ønsker 90 m² sommerhus i en bygning.”

Sagsøgeren svarede kommunen den 13. oktober 2019, at han ikke havde indgivet en formel ansøgning, og at udkastet til afgørelse derfor var uretmæssigt og ugyldigt. Han orienterede samtidig om, at han nu havde indsendt en formel ansøgning om landzonetilladelse. Af ansøgningen, der er dateret den 8. oktober 2019, fremgår:

- ”1. Endelig lovliggørelse af eksisterende 92 kvm fritidshus beliggende i landzone, omkranset af 8,7 ha skov. Dette er i proces ved Center for By, Land og Vand.
2. Ansøgning til Kommunalbestyrelsen i Helsingør om tilladelse til ændring af status for ejendommen fra nuværende status som fritidshus i landzone til helårsbeboelse i henhold til planslovens § 35 stk. 1.
3. I umiddelbar forlængelse af Kommunalbestyrelsens tilladelse til helårsbeboelse, vil der ved Landbrugsstyrelsen blive ansøgt om omdannelse af ejendommen til landbrugsejendom jf. Lov om landbrugsejendomme § 4, stk. 1 med henblik på naturpleje af området.

[..]

UDDYBENDE DETALJER RELATERET TIL DE ENKELTE TRIN I DEN SAMLEDE PROCES VEDR. OMDANNELSE AF FRI-TIDSHUS I LANDZONE TIL LANDBRUGSEJENDOM

[..]

2. Ansøgning om landzonetilladelse til ændring af anvendelse af bestående bebyggelse iht. Planloven § 35 stk. 1 med henblik på efterfølgende omdannelse til landbrugsejendom

[..]

Yderligere detaljering af de motiverede bevæggrunde for ændring af anvendelse:

[..]

- 3) Ansøger er indforstået med, at godkendelsen af ansøgning om ændring til helhedsbeboelse gøres afhængig af ejendommens omdannelse til landbrugsejendom inden for 12 måneder, og at såfremt dette ikke opfyldes vil godkendelsen til helårsbeboelse

omstødes. Ansøger er tillige indforstået med, at kommunen kan lade disse vilkår tinglyse som en deklaration forud for pantegæld. Disse forhold vil kunne imødegå en eventuel bekymring fra Kommunens side om, at en landzonetilladelse til ændring af anvendelsesstatus fra fritidshus til helårsbeboelse i landzone vil kunne danne uønsket præcedens.

[..]

- 5) Udtalelsen fra Landbrugsstyrelsen af september 2018 (bilag 3) betoner, at klassificering som landbrugsejendom ikke skal forstås som et krav om klassisk landbrugsdrift, altså pløjning, såning, gødskning, høst m.v. Hermed forstås, at naturformål, herunder skovpleje m.v. også indgår under landbrugsbetegnelsen, hvilket er gældende i relation til denne ansøgning.

[..]

- 8) Nuværende ejer iværksatte efter overtagelse af ejendommen genoprejsning af skov nødvendiggjort af tidligere ejers ødelæggelse og misligholdelse af skoven. Kommunens påbud om opretholdelse af sikkerhed herunder fjernelse af vindfælder mv. med en tidshorisont ikke er understøttet af ejendommens anvendelse som fritidsstatus, nødvendiggjorde køb af ekstern skovning, hvilket var ødelæggende for skovens stisystem. Nuværende ejer har et ønske om at genetablere offentlig adgang til dele af skoven på et reetableret stisystem og dermed understøtte den rekreative anvendelse af skoven, som beskrevet i Biodiversitetsplan 2019-2030 punkt. 3.10."

Af det nævnte bilag 3, e-mail af 9. september 2019 fra C, Landbrugsstyrelsen, til D, Helsingør Kommune, fremgår:

"I forhold til kravet om landzonetilladelse til statusændring for bebyggelsen, er jeg helt med på, at dette suverænt er Helsingør Kommunes afgørelse.

- Landbrugsloven har således ingen indflydelse på bygninger på ejendomme som ikke er landbrugsejendomme eller endnu ikke er oprettet som landbrugsejendomme.

[..]

I forhold til landbrugslovens § 4, stk. 1, krav om at Ejendommen skal anvendes til landbrug, skovbrug, gartneri eller planteskole eller lignende jordbrugsvirksomhed

[..]

- Mulighederne for at drive landbrug etc. er i sig selv undergivet de begrænsninger som følger af eks. Naturbeskyttelsesloven og lov om drift af landbrugsjorder.

- Hvis et område er beskyttet eng, mose eller lignende, er det ikke tilladt at ændrer på denne tilstand. Det vil sige at fredninger og beskyttelser fungerer som indskrænkninger i hvordan landbruget kan drives, på de områder hvor der er fredninger, naturbeskyttelsesinteresser og beskyttede naturtyper.
- En landbrugsmæssig anvendelse, eller jordbrugsmæssig anvendelse, handler i virkeligheden om, at arealerne ikke bebygges eller befæstes (undtagen hvad der er nødvendigt for beboelsesbygning og de NØDVENDIGE driftsbygninger), eller anvendes til byformål, eller virksomhedsformål, så som butikker eller fabrikker etc."

I forbindelse med sagsøgerens ansøgning blev der den 5. december 2019 afholdt et såkaldt dialogmøde på ejendommen mellem sagsøgeren og bisidder på den ene side og Helsingør Kommune på den anden. Af kommunens referat af 11. december 2019 fremgår:

"Ejers bemærkninger og dialogen

Dialogens temaer og spørgsmål var:

1. Ejersiden henviste til ansøgningen og ønskede, at her skulle kunne være et natur-landbrug på de 8-9 ha.

Ad 1 Kommunen svarede, at der kunne drives landbrug fra eksisterende bygninger med sommerhusstatus.

Desuden at jord kunne skilles fra til omgivende landbrugsejendomme. Det vil ikke kræve landzonetilladelse, da arealer blot arealoverføres til landbrugsejendomme.

2. Henviste til, at kommunen tidligere havde lagt op til godkendelse af ejendommen til landbrug hos Landbrugsstyrelsen, hvorved der ville kunne tillades helårsbolig.

Ad 2 Kommunen forklarede at Landbrugsstyrelsen havde meddelt, at landbrugspligt kun kunne opnås, såfremt der var helårsbolig på ejendommen. Landbrugsstyrelsen kan kun landbrugsnotere ejendommen, hvis huset er registreret som helårsbolig og med arealer over 2 ha.

Hanne beklagede, at have henvist til behandling hos Landbrugsstyrelsen. Henvisningen i telefonen byggede på tidligere tiders prak-

sis, hvor landbrugsmyndigheden først skulle afgøre om der kunne oprettes nye landbrugsejendomme.

3. Pointerede, at ejendommen ligger omgivet af landbrug, så der ikke bør ligge et sommerhus, men et landbrug her.

Ad 3 Kommunen henviste til, at her er tale om en ejendom, som af historiske årsager er uden landbrugspligt – frijord. Desuden at ejendommen har sommerhusstatus, fordi jernbaneforbundet i sin tid havde en 90 m² sommerbolig her.

[..]

6. Ejer anførte, at kommunen kun har forklaret begrænsninger og ikke ved sit udkast til afgørelse taget ejendommens særlige forhold i betragtning. Andre kommuner giver tilladelser.

Ad 6 Kommunen forklarede at problemet med at give landzonetilladelse til helårsstatus er, at der herved vil udløses ret til flere og store bygninger (op til 500 m² bolig og driftsbygninger) i et værdifuldt landskab med naturindhold.

[..]

8. Efterlyser, hvad der kunne tale for landzonetilladelse.

Ad 8 Henviste til stramme og langvarige praksis for sommerhuse i landzonen. Praksis som blev grundlagt med zoneloven fra 1970, hvorved sommerhuse skulle lægges i sommerhuszoner.

[..]

12. Kommunen opfordres til at finde afgørelser frem, der viser, hvilke begrundelser, der har ført til, at sommerhuse i landzonen har fået helårsstatus. Kommunen bør finde de afgørelser frem, hvor landzonetilladelse er givet - atypiske afgørelser, der fraviger den gængse praksis, som kommunen har henholdt sig til.

Ad 12 Enkelt lovliggørende afgørelse er vedlagt referatet her.

Til grund for den er særlig omstændighed. Den er givet som personlig tilladelse. Det vil sige med frafald af ret til helårsbeboelse ved salg af ejendommen. Personlige og lovliggørende tilladelser gives af og til (undersøgt efter mødet) med netop henblik på at afvikle helårsbeboelse ved salg. Personlige tilladelser er ganske sjældne, fordi der er i 2017 blev indført en generel bestemmelse (planlovens § 36 stk. 1 nr. 18) om, at pensionister må bo i deres landzonesommerhuse hele året. Hvis de har ejet ejendommen i et år og bygningerne er egnede til det."

Sagsøgeren fremkom med bemærkninger til referatet den 12. januar 2020 og på ny den 19. februar 2020.

Den 4. maj 2020 besluttede Helsingørs By-, Plan- og Miljøudvalg at meddele sagsøgeren landzonetilladelse til, at sommerhuset fik status som helårsbolig. Af referat fra udvalgets møde fremgår:

"Indledning

Ejeren søger landzonetilladelse til helårsstatus for sit sommerhus på Adr. 1 . De tilhørende 8,7 ha jord skal drives som naturlandbrug med skov.

By-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte om sommerhuset fremover i kraft af landzonetilladelse skal være helårsbolig og dermed have status af stuehus på en landbrugsejendom (Bilag 1).

[..]

1. Ejendommens karakter

Sommerhuset ligger på en højning midt i p1 i landskabet p2 . Overdrevslandskabet her er udpeget som værdifuldt i kommuneplanen. Størstedelen af ejendommen er i kommuneplanen også lavbundsområde, med økologisk forbindelse.

[..]

Indstilling

Center for By, Land og vand indstiller,

at der meddeles afslag på landzonetilladelse til helårsstatus på Adr. 1 .

Beslutninger By-, Plan- og Miljøudvalget 2018-2021 den 04-05-2020
Et flertal, H (A), I (A), J (C), K (C) og L (C) besluttede at imødekomme ansøgningen.

M (B) og N (Ø) stemte imod."

Af forvaltningens efterfølgende afgørelse af 15. maj 2020 fremgår endvidere:

"Habitatdirektiv – international beskyttelse af dyre- og plantearter og deres levesteder

Før vi træffer afgørelser inden for en række lovområder – herunder planlovens landzonebestemmelser - skal vi vurdere om projektet skader og forstyrrer specifikke dyre- og plantearter. Arter, som fremgår af Habitatdirektivets Bilag IV (EU-lovgivning) 1. Ligesom

vi skal sikre, at projekter ikke påvirker hele Habitatområder. Habitatområder kaldes også Natura2000 områder.

Vi har vurderet, at projektet ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt og/eller ødelægger plantearter samt yngle og rasteområder for arter, som fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

Baggrunden er, at Kommunen ikke har konkret kendskab til bilag IV-arter i området. Nærmeste habitatområder/Natura2000-områder er p3 ca. 600 meter øst for ejendommen og p4 , der ligger ca. 600 meter vest for den.

[..]

Center for By, Land og Vand har ikke haft sendt projektet i nabohøring. Baggrunden er, at:

[..]

- Nærmeste naboer bor mere end 200 meter fra det nuværende sommerhus, hvorfor høringen vurderes af underordnet betydning"

Dansk Naturfredningsforening, Helsingør, klagede over afgørelsen til sagsøgte, der den 13. august 2021 ændrede afgørelsen til et afslag. Af afgørelsen fremgår:

"2.3. Landzonetilladelse til ændret anvendelse fra sommerhus til helårsbolig

[..]

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.

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 ændring fra sommerhus til helårsbolig

[..]

Planklagenævnets vurdering er baseret på overvejelser, der svarer til vurderingen ved nyopførelse af en helårsbolig, idet den intensiverede anvendelse i vidt omfang svarer til nyopførelse.

Efter hidtidig praksis lægger nævnet vægt på, om der er tale om et oprindeligt helårshus, som i nyere tid er overgået til sommerhus, om sommerhuset ligger omgivet af flere helårshuse i nær afstand, om der er andre sommerhuse i området, som i givet fald, ud fra lighedshensyn, også vil have krav på helårsstatus, og endelig husets kvalitet.

[..]

2.3.4. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder ikke, at der kan gives landzonetilladelse til den ansøgte ændring af status fra sommerhus til helårsbolig.

Nævnet finder, at en tilladelse vil være i strid med de hensyn, der skal varetages med landzonereglerne, da landskabelige og planlægningsmæssige hensyn taler afgørende imod en tilladelse til det ansøgte. Nævnet lægger herved vægt på, at ejendommen ligger i et område, der er udpeget som et bevaringsværdigt landskab, at bebyggelsen på ejendommen aldrig har haft status som helårsbolig, og at ejendommens bebyggelse ligger forholdsvis isoleret, idet der er ca. 200 m til nærmeste nabo. Nævnet lægger endvidere vægt på, at der er beskyttede naturtyper på ejendommen. Det forhold, at ejendommens bebyggelse er omkranset af skov kan ikke opveje de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn.

Nævnet lægger desuden vægt på, at der efter planloven er mulighed for at udvide de eksisterende huse uden landzonetilladelse på op til 500 m².

Nævnet bemærker, at det er uden betydning for vurderingen af, om der kan gives landzonetilladelse til helårsbeboelse, at klageren ønsker at få ejendommen registreret som en landbrugsejendom med henblik på varetage af naturhensyn, herunder skovpleje.

Endelig lægger Planklagenævnet vægt på hensynet til at undgå præcedens.”

Sagsøgeren har endvidere under sagen fremlagt afgørelse af 22. juni 2022 fra Helsingør Kommune vedrørende en naboejendom til sagsøgerens ejendom. Følgende fremgår heraf:

”I har søgt os i Helsingør Kommune om tilladelse til husdyranlæg med bygninger på tilsammen 491 m² til hestepension med 18 heste og et hønsehus efter Husdyrbrugslovens § 16b i Husdyrgodkendelse.dk. Produktionsarealer er de 206 m². I søgte tilladelsen efter at Planklagenævnet den 4. februar 2022 ophævede kommunens landzonetilladelse til hestepension med tilhørende husdyranlæg.

Vi tillader hermed jeres ikke landbrugsmæssige hestehold på vilkår og med dispensation fra enkelte afstandskrav sammen med jeres landbrugsmæssige hønsehold efter Husdyrbrugslovens § 16b (HBL). Tilladelsen er også udstedt efter reglerne i Bekendtgørelse om godkendelse og tilladelse mv. af husdyrbrug (BHB).

Projektet indebærer to løsdriftstalde, et mindre hønsehus, mødding, strigleplads, saddeletrum, to områder til foderopbevaring (wrap), en i forvejen tilladt ridebane og en for markdriften af ejendommens 19 ha nødvendig maskinhal på 532 m².

Bygningerne til hestepensionen er med undtagelse af en løsdriftstald tilbygninger til maskinhallen.

Bygninger og anlæg, vilkår, dispensationer, påvirkninger af omgivelser og kommunens vurderinger fremgår af tilladelsen.

[..]

1 Resumé

[..]

Ved vurdering af det ansøgte husdyrbrug, har vi lagt afgørende vægt på, at bygningerne til hestepensionen ikke påvirker værdifuldt landskab og natur nævneværdigt.

[..]

8 Kommunens vurderinger – Landbrug, Natur, landskab og miljø

[..]

Landskabsforhold

Vi har vurderet, at husdyrbrug samt bygninger og anlæg ikke i nævneværdig grad påvirker det værdifulde landskab visuelt.

[..]

Naturforhold

Vi har med hensyn til natur vurderet, at husdyrholdet kun i beskedent omfang påvirker den omgivende natur: De økologiske og potentielle, økologiske forbindelser i kommuneplanen, natur kategoriseret som ammoniakfølsom i kategori 1-3 og Natura 2000-Områderne.

[..]

Samlet set

Den samlede påvirkning af landskab og miljø er hermed begrænset mest muligt og inden for det forventelige på en 19 ha stor ejendom med påtænkte 18 heste og et mindre hønsehold.”

Forklaringer

Der er under sagen afgivet forklaring af sagsøgeren, der har forklaret blandt andet, at han købte ejendommen på tvangsauktion i 2015. Ejendommen var meget misvedligeholdet. Den tidligere ejer havde fældet træer for at forhindre offentlighedens adgang. Han var også i gang med nogle af de nedrivninger, der skulle foretages. Sagsøgeren gik i gang med at rydde op i skoven. Den tidligere ejer var træt af at have mistet sin ejendom og henvendte sig til kommunen for at meddele, at sagsøgeren hindrede offentlighedens adgang. Kommunen vidste dog godt, at det reelt var den tidligere ejer, der havde foretaget fældningerne. Den tidligere ejer fortsatte imidlertid med at rette henvendelse til kommunen, og det endte med, at kommunen mente, at det ikke gik hurtigt nok. I efteråret 2016 fik sagsøgeren en virksomhed ud for at fjerne træerne. Der blev anvendt store maskiner, der ødelagde de stisystemer, der var på ejendommen. Sagsøgeren havde på det tidspunkt en dialog med kommunen om, hvorvidt man kunne drifte ejendommen, uden at det ødelagde området. Der var blandt andet en længerevarende dialog om miljøforhold. Det var i 2016-2018. Han talte da med en landmåler, som ledte ham i den rigtige retning, nemlig at ejendommen skulle registreres som en landbrugsejendom. Landbrugsstyrelsen mente også, at det var en landbrugsejendom. Sagsøgeren rettede derpå henvendelse til kommunens medarbejder, D, om, at han havde fundet en vej videre. Han modtog imidlertid hurtigt derefter en partshøring retur med udkast til afslag. Dette var uhensigtsmæssigt i forhold til det arbejde, han havde lagt i det. Han havde skrevet en e-mail til kommunen, men han vidste ikke, at sagsbehandlingen var gået i gang. D mente ikke, at skoven var stor nok. Han blev vejledt om at tilkøbe skov eller at frasælge noget af den. Ingen af delene gav nogen mening. Det virkede som om, at D havde fået travlt med at skrive et afslag. Det var baggrunden for, at der blev afholdt et dialogmøde.

Til at begynde med vedrørte sagsbehandlingen biologiske og miljømæssige forhold. Der var nogen i kommunen, der ikke syntes så godt om hestehold, og med en tilladelse til landbrug var der en risiko for, at det var der, det ville ende. Sagen blev derpå overdraget til D. Hun havde en historik i for-

bindelse med behandlingen af sagerne med den tidligere ejer, der havde opført bebyggelse uden tilladelse. Det var først, da den tidligere ejer fik problemer og måtte sælge ejendommen, at kommunen blev opmærksom på tilbygningerne og swimmingpoolen. Kommunen forsøgte på bagkant at lovliggøre. Det virkede som om, at kommunen var forudindtaget i, at nu skulle forholdene bare på plads, uden at tage hensyn til Landbrugsstyrelsens stillingtagen. I begyndelsen var de indstillet på, at hvis det var muligt at opnå landbrugstilladelse, behøvede man ikke at rive ned. Det var derfor aftalt, at yderligere nedrivninger skulle stilles i bero, men det mente D dog ikke, og så blev han tvunget til at rive ned, før der var taget stilling til spørgsmålet om landbrugstilladelse. Sagsøgeren tog kontakt til D's chef og fik stoppet kravet om yderligere nedrivning. Pågældende chef sagde, at det nok var bedre, at det blev taget op i kommunalbestyrelsen med nye øjne.

Efter høringsbrevet og frem til dialogmødet fik han travlt med at strikke en rigtig ansøgning om landzonetilladelse sammen. Det er rigtigt, at han ad flere gange indgav kommentarer til referatet fra dialogmødet. Det skyldtes også, at han ikke havde samme opfattelse af mødet som D. Han ringede rundt til samtlige kommunalbestyrelsesmedlemmer. Han fik ikke fat på Enhedslistens medlem, mens M sluttede samtalen ret hurtigt.

Der er § 3-fredede moser og søer på ejendommen, og der er også en økologisk forbindelse, men der er ikke tale om, at det er bevaringsværdigt som ved en fredning.

Kommunen skrev i deres udkast til afslag, at der var tale om 1,7 ha fredet område. I den endelige afgørelse fra udvalget drejede det sig om 2,7 ha. Begreberne var lidt løst defineret. Lokalpolitikere kender imidlertid til området, og de har foretaget en generel betragtning ud fra det.

D sagde, at det var sagsøgtes praksis, at man sjældent gav tilladelse til helårsbeboelse. Adspurgte om tilfælde, hvor der var givet tilladelse, fremlagde kommunen det vedrørende pensionistboliger. Han fandt selv frem til andre afgørelser, men det var svært at se, hvornår sådanne ansøgninger blev godkendt.

Administrationen havde indstillet et afslag, men udvalgets flertal valgte at imødekomme ansøgningen. I forbindelse med den dialog, han havde med udvalgsmedlemmerne, kom det frem, at de så positivt på de muligheder, der var for erhvervslivet i området, på ensartethed samt på muligheden for opretholdelse og pasning af områderne. Man så positivt på, at han ønskede at genoprette offentlig adgang. Lokalpolitikere er i høj grad bekendt med området og naboerne i området.

Den afgørelse af 22. juni 2022, som sagsøgeren har fremlagt, vedrører en naboejendom, der har fået tilladelse til opføre en maskinhal og bygninger til dyrehold. Fra kommunens side har man nu flere medarbejdere til at kigge på sådanne sager. D sidder alene med det bygningsmæssige. Der er også miljømæssige forbindelser på den pågældende naboejendom.

Parternes synspunkter

Sagsøgeren har i sit påstandsdokument anført:

”Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

At betingelserne i Planlovens § 35, stk. 1, er opfyldt og landzonetilladelse derfor skal tildeles sagsøger som anført af Helsingør Kommune, jf. tilladelse af 15. maj 2020 i bilag 6. Helsingør Kommune har foretaget en reel bedømmelse af ejendommens særlige karakteristika og har på den baggrund, givet tilladelse til statusændring.

Sagsøgte præmisser for sin afgørelse, jf. bilag 1, side 4, 5. afsnit, bestrides, idet sagsøgte har gjort gældende, at:

” Nævnet finder, at en tilladelse vil være i strid med de hensyn, der skal varetages med landzonereglerne, da landskabelige og planlægningsmæssige hensyn taler afgørende imod en tilladelse til det ansøgte. Nævnet lægger herved vægt på, at ejendommen ligger i et område, der er udpeget som et bevaringsværdigt landskab, at bebyggelsen på ejendommen aldrig har haft status som helårsbolig, og at ejendommens bebyggelse ligger forholdsvis isoleret, idet der er ca. 200 m til nærmeste nabo. Nævnet lægger endvidere vægt på, at der er beskyttede naturtyper på ejendommen. Det forhold, at ejendommens bebyggelse er omkranset af skov kan ikke opveje de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn.”

Det vil sige, at af alle de hensyn og formål der er med landzonereglerne, herunder som følge planlovens formålsbestemmelser, lægger sagsøgte alene vægt på følgende hensyn:

- Bevaringsværdigt landskab
- Aldrig status som helårsbeboelse
- Isoleret beliggenhed
- Beskyttede naturtyper på ejendommen

Sagsøgte afgørelse, jf. bilag 1, afsnit 2.3.4, indeholder grundløse ”konstateringer” ud fra generelle planmæssige hensyn, og afgørelsen mangler derfor saglighed, begrundelse, og konkret stillingtagen.

Disse synspunkter, vil blive behandlet og afvist yderligere i nedenstående afsnit.

EJENDOMMENS KARAKTER OG PLACERING

Ejendommen har som følge den atypiske størrelse på 8,7 ha, ikke karakter af sommerhusgrund og kan/bør derfor ej heller, anvendes som sommerhusgrund. Den bygningsmæssige begrænsning på 90 m², opfylder ikke de behov der er for at sikre en fyldestgørende og optimal drift af ejendommen, henset til dens størrelse.

Med henvisning til Helsingørs Kommuneplan 2019, skal det bemærkes, at 54% af Kommunens landbrug udgøres af landbrug på mellem 2-10 ha, hvilket vil sige, at omhandlende ejendom i den grad opfylder Kommunens generelle betingelser for landbrugsejendomme, og bør omdannes til en sådan, som Helsingør Kommune, havde tiltænkt med dennes tilladelse af 15. maj 2020, jf. bilag 6.

Den omhandlende ejendom, er ikke en sommerhusgrund. Det følger af sagen bilag 6, side 8, 1. afsnit, hvor der står:

"De tilhørende 8,7 ha jord skal drives som naturlandbrug med skov."(min fremhævnning)

Det vil sige, at der skal drives naturlandbrug med skov på ejendommen.

Ud fra Landzonereglernes formålsbestemmelser, er det derfor evident, at den omhandlende ejendom, som til sammenligning med andre sommerhusgrunde er helt atypisk, grundet dels dens størrelse og placering, og dels dets tilsigtede benyttelsesformål. Ejendommen skal indrettes til det formål, som Landzonen tilsigter og regulerer.

Sagsøgers ansøgning er netop indgivet med henblik på at hjælpe sagsøger med, at opnå dette formål, på en for sagsøger, økonomisk forsvarlig måde, jf. bilag 6, side 8, 6. afsnit, hvor følgende er beskrevet:

"Ejeren søger om, at sommerhuset på 90 m² på den i alt 8,7 ha store ejendom får status af helårsbolig - at ejendommen generelt får helårsstatus, så den kan landbrugsnoteres."

Endvidere følger det af bilag 6, side 8, 2. sidste afsnit, at:

”Hvis kommunen tillader helårsstatus, vil Landbrugsstyrelsen notere ejendommen som landbrug, da den er større end de 2 ha, som er mindstestørrelsen for landbrug. Ejendommen får herved landbrugspligt uden skelen til jordens kvalitet og det landbrugsmæssige potentiale.”(min fremhævning).

Det bemærkes i den forbindelse, at der allerede er pligt til at drive naturlandbrug med skov på ejendommen, jf. Kommunens angivelse i bilag 6, side 8, 1. afsnit, som er citeret ovenfor, hvorfor en afvisning, ikke kan begrundes i postulater om jordbundsforhold, beskyttende landskaber, eller lignende ukonkrete postulater. Sagsøger har ret, og pligt til, at sikre den bedst mulige benyttelse af ejendommen, i henhold til kravet om naturlandbrug med skov, hvilket ret og pligt, ikke kan gennemføres forsvarligt, som følge sagsøgtes uretmæssige afgørelse.

Det bemærkes, at årsagen til at ejendommen i første omgang kunne kategoriseres som en sommerhusejendom, når denne er placeret i landzonen uden for sommerhuszonen er, at der på registreringstidspunktet, var en regel som tillod en sådan registrering. Denne praksis er senere ændret, således at sommerhusstatus alene gives i områder udlagt til sommer- og fritidshusbrug.

Det bør derfor ikke have nævneværdig betydning i denne sag, om ejendomme har, eller ikke har, været noteret som helårsbeboelse, når ejendommen er beliggende i landzonen, og alene er noteret som sommerhusgrund, som følge en dispensationsordning.

Det bestrides at denne gamle registrering, skal have afgørende betydning, ligesom det gøres gældende, at sagsøgte ikke har taget konkret stilling til denne sags særegenheder i forhold til dette generelle synspunkt, i sin afgørelse.

Ejendommen er beliggende i landzone, hvor hovedvægten af samtlige omkringliggende ejendomme, er landbrugsejendomme, eller ejendomme med helårsstatus. Omhandlende ejendom, er derfor i en grad malplaceret som en sommerhusgrund i området, og medfører ikke en ensartethed i området, som ellers følger af planlovens formål.

I forhold til sagsøgte bemærkninger om isoleret beliggenhed, gøres det gældende, at det ikke fremgår af sagsøgtes afgørelse, hvorfor

isoleret beliggenhed, skulle have indflydelse på vurderingen af, om landzonetilladelse skal opnås. Netop det forhold, at ejendommen ligger isoleret, og "gemt" bag omkrænsende skov, medfører i sagens natur, at eksempelvis byspredning, ikke er aktuelt i denne sag.

Denne manglende konkrete stillignetagen fra sagsøgtes side, er endnu et udtryk for sagsøgtes mangelfulde behandling, herunder særligt afgørelsens manglende saglighed, realitetsbehandling og konkrete islæt.

Det bestrides, at ejendommens placering som isoleret, kan have andet en positiv afsmitning på vurdering af, om landzonetilladelse, skal tildeles.

Det fastholdes endvidere, at omkringliggende bebyggede ejendomme er helårsbeboelse., jf. sagens bilag 9, hvor Retten kan se en oversigt over omkringliggende bebyggelse, hvoraf det fremgår, at omhandlende ejendom, er eneste ejendom, som ikke har helårsbebyggelse i en radius på flere km. Sagsøgte har ikke bestridt dette faktum, hvorfor det kan lægges til grund.

BYSPREDNING

Det gøres gældende, at en ændring fra sommerhusstatus til helårsbeboelse, ikke skal afskæres med henblik på spørgsmålet om sikring mod byspredning.

Der er ikke tale om ændring af status fra sommerhus til helårsbeboelse, med henblik på at etablere by-lignende forhold. Ejendommen, som reelt grundet dens størrelse, er en landbrugsejendom, er placeret i landbrugsområde, og er omkranset af landbrugsejendomme, jf., bilag 9, og vil med en statusændring, netop opfylde nærmiljøets ensartethed på lige fod, og med ligeret, som øvrige omkringliggende beboere. Den bebyggelse som skal etableres til sikring af ejendommen som landbrugsejendom, er dermed ikke en uplanlagt og spredt bebyggelse, men derimod en planlagt og nødvendig bebyggelse, til sikring af ejendommens landbrugsmæssige karakter, til gavn for den fremtidige udnyttelse af skoven.

Det fremgår eksempelvis af bilag 1, side 3, 3. afsnit, at:

"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 føl-

ger 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" (Mine fremhævninger).

Det bemærkes hermed, at eventuel bebyggelse, ikke vil ske i det "åbne land", men i en isoleret lysning, omkrænset af skov, og uden reel mulighed for bylignende bebyggelse eller byspredning.

Derudover er formålet, at der ikke må ske byspredning, uden planmæssig beslutning. Men byspredning er ikke relevant for vurderingen på samme måde, når formålsbestemmelserne til varetagelse af de erhvervsmæssige interesser efterleves – der skal ske afvejning af de to formålshensyn. Bebyggelse til fordel for erhvervsmæssig udnyttelse i overensstemmelse med zonestatus for ejendommens placering, bør fremmes, eller som minimum medtages som en væsentlig grundsætning i afvejningen af, om landzonetilladelse, kan gennemføres.

Dette synspunkt følges op af præciseringen i 4. afsnit, hvor det følger at:

"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." (mine fremhævninger).

Det vil sige, at ved landzonetilladelse som er begrundet i den erhvervsmæssige udnyttelse i overensstemmelse med zoneinddelingen, i dette tilfælde landzonen med fokus på land- og skovbrug, skal hensynet til de erhvervsmæssige interesser, tillade nødvendig bebyggelse. Det bemærkes, at driftbygninger, ikke har samme karakter, som bygninger i byzone/byspredning, idet både konstruktion, formål og udnyttelse, afviger væsentligt fra hinanden.

Hensynet til ejendommens erhvervsmæssige udnyttelse er ikke inddraget i sagsøgte behandling, ligesom det er evident, at hverken trafikale, miljømæssige, eller andre samfundsmæssige forhold, vil lide under en statusændring af ejendommen. Det har ingen betydning for de beskyttelseshensyn der følger af planlovens regler, om ejendommen drives af ejeren som denne er berettiget til, eller om ejendommen drives af en forpagter.

Betingelserne for byspredning, er ikke aktuelle i den konkrete sag. Statusændring og realitetsændring i ejendommens brug, bør derfor ikke vige grundet forhold, som alligevel ikke varetages ved en afvisning. En sådan disposition, er uden proportionalitet.

Det gøres i det derfor hele gældende, at præmisserne fra sagsøgte, ikke er understøttet af en reel, saglig og konkret vurdering, og at sagsøgte, ikke har søgt afgørelsen underbygget med relevante og faktiske forhold, af betydning for sagsøgers ejendom. Eksempelvis, er det forhold, at de er 200 meter til nærmeste nabobebyggelse, vel næppe et argument for, at der sker byspredning – nærmere nok tværtimod.

NATURMÆSSIG INDVIRKNING/PÅVIRKNING OG BEVARINGSVÆRDIGT LANDSKAB

Det gøres gældende, at omfattende områder i Nordsjælland er udpeget til bevaringsværdigt landskab, uden at den daglige drift af landbrug, helårsbeboelser og/eller sommerhusgrunde m.v., får afgørende betydning herfor.

Rammerne for bevaringsværdigt landskab, skal overholdes af ejeren, uanset som ejendommen er klassificeret som landbrug, helårsbeboelse eller sommerhus.

Det er ikke klart for sagsøger, hvilke hensyn der ligger i sagsøgtes henvisning til bevaringsværdigt landskab, og som vil få negativ indvirkning på nærmiljø og natur, hvis ejendommen opnår landzonetilladelse, og sagsøger har ikke præciseret dette i sin afgørelse, hvorfor afgørelsens konkrete islæt, er ganske begrænset på også dette område. Dette er en mangel i forvaltningsretlig forstand.

Sagsøgte har i sin afgørelse blot nævnt, at der er bevaringsværdigt landskab, men ikke redegjort for, hvilken skade en landzonetilladelse vil medføre, på et sådan bevaringsværdigt landskab, og hvorfor drift af naturskoven fra sommerhusstatus, er anderledes end drift af naturskov fra landbrugsstatus. Der mangler derfor en konkret begrundelse og legitimitet for afgørelsens konklusion.

Det gøres i den forbindelse gældende, at samtlige omkringliggende ejendomme, som tillige er beliggende i bevaringsværdigt landskab, er enten landbrug eller hestepension, og at disses daglige drift, ikke

medfører en forringelse af landskabets bevaringsværdighed, jf. også bilag 8, punkt 6.1 og 8, jf. mere herom nedenfor.

Sagsøgte opfordres (provokation 2) til at oplyse, om tilbygning og udvidelse af driftbygninger i bevaringsværdigt landskab, i sig selv påvirker bevaringsværdigt landskab nævneværdigt?

Man kunne dristes til at spørge sig selv om, hvorfor sagsøgte er af anden opfattelse end Helsingør Kommune, jf. bilag 8, punkt 8, og hvilke konkrete kriterier, sagsøgte har opdaget for ejendommen, som Helsingør Kommune ikke har opdaget?

Det er sagsøgers opfattelse, at selv meget store bebyggelser, inden for område med bevaringsværdigt landskab, ikke påvirker landskabet nævneværdigt, og at frygten for opførelse af driftbygninger, eller helårsbebyggelse, derfor ikke i sig selv er i strid med netop hensynet til bevaringsværdigt landskab, især i dette område. Dette understøttes af Helsingør Kommunens to sagsbehandlers konkrete vurdering på nabogrunden, jf. bilag 8.

Det gøres gældende, at sagsøgers ejendom, ikke har en naturmæssig kategorisering, som bør afskære sagsøgers mulighed for at anvende ejendommen til landbrugsmæssig skovdrift med helårsbeboelse. Ejendommen er hverken kystnær, fredet, og kun i meget lille omfang omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 – det er den lille mose, hvilken registrering, ikke hindre normal og naturfremmende skovdrift. Derudover er der pligt til at drive ejendommen som en landbrugsejendom, med skov.

Til støtte herfor, gøres det gældende, at Kommunens i afgørelse, jf. bilag 8, tillader bygninger opført til dyrehold på i alt 491 m², og derudover er det maskinhal på 532 m², i alt bebyggelse på 1.023 m², uden at dette vurderes at have indflydelse på natur og miljø. Der skulle i den sag, tildeles dispensation for disse bygninger, grundet afstandskrav, og derfor var Kommunen inde og foretage konkrete vurderinger og faktiske undersøgelser af nærområdet, herunder natur-, miljø og landskabsmæssige påvirkninger ved bebyggelsen, husdyrholdet og placeringerne af bygningerne. Det bemærkes, at disse natur- og miljøundersøgelser foretages ud fra samme kriterier, som natur- og miljøundersøgelserne i nærværende sag, hvorfor sagerne sammenlignelige.

Det fremhæves i den forbindelse, at landzonetilladelse ikke vurderes at have indflydelse på internationalt beskyttede naturtyper, på trods af bebyggelse af 1.023 m² driftbygninger jf. Kommunens be-

skrivelse i landzonetilladelse, jf. bilag 6, side 3, 1. afsnit, hvor der står:

" Vi har vurderet, at projektet ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt og/eller ødelægger plantearter samt yngle og rasteområder for arter, som fremgår af Habitatdirektivets bilag IV."

Hvilket ligeledes følger af bilag 8, punkt 6.1, som beskriver følgende:

" 6.1 Natur- og landskabsforhold

Ejendommen, der er på 19 ha, ligger i landskabet p2 mellem P4 og P3 . Et fugtigt overdrev langs landbrugssletten med de reelle dyrkningsflader omkring P5 , P6 og P7 . p2 er nummer 1C i kommunens landskabsanalyse. Særlig karakteristisk her er husmandssteder omgivet af småbeplantninger og med enge og moser – mosaiklandskabet.

Landskab og natur i kommuneplanen

Landskabet her er udpeget som værdifuldt i kommuneplanen. Markerne nord og øst for bygningerne er desuden udpeget som økologiske korridorer og potentielle økologiske korridorer (spredningskorridorer for dyr og planter) i kommuneplanen. Se Bilag 4.

Habitatområder og Bilag IV-arter

Ved behandling af ansøgninger om husdyrbrug skal kommunen vurdere og sikre, at det ansøgte ikke skader EU's Habitatområder og de naturområder (Natura 2000 områder), som er fastlagt ved implementering af EU's Habitatdirektiv i Danmark.

Både EU's Habitatområder og Natura2000 Områderne har til formål at beskytte udpegede plante- og dyresamfund i deres naturlige udbredelsesområder.

Natura 2000 områderne er således de danske levesteder (habitater) med specifikke forekomster og sammensætninger af arter, som er truede, sårbare og sjældne. Habitater som derfor ikke må ødelægges eller forstyrres her i deres naturlige udbredelsesområde.

Herudover skal kommunen sikre at leve-, yngle- og opholdssteder for de sårbare og truede plante- og dyrearter, som er på Habitatdirektivets Bilag

IV, ikke ødelægges eller forstyrres. Beskyttelsen af dyrearterne på Bilag IV gælder både i og uden for Habitatområderne.

Husdyrbruget ligger ca. 650 meter vest for Natura 2000-Områderne N131/H (XXX Sø) og 750 meter vest for N130/H114 (p3 og p8)."

Konklusionen er, at udbygningerne af driftsbygningerne ikke nævneværdigt havde en sådan indflydelse på udpeget "værdifuld natur", økologiske korridorer, Natura-2000 områder, eller sårbare og truede arter, jf. beskyttelsesdirektivets bilag IV, at disse bygninger ikke skulle godkendes, jf. bilag 8, side 3, afsnit 8, "Resumé", hvor det følger at:

"Ved vurdering af det ansøgte husdyrbrug, har vi lagt afgørende vægt på, at bygningerne til hestepensionen ikke påvirker værdifuldt landskab og natur nævneværdigt."

Det følger endvidere af LFF 2017-01-25 nr. 121, bemærkninger til den nye formulering i § 1, stk. 1, at:

" Ved nyaffattelsen vil bestemmelsen herefter afspejle de samfundsmæssige udfordringer, som loven skal være med til at imødekomme i forhold til at skabe gode rammer for vækst, udvikling og øget økonomisk velstand, ligesom den foreslåede bestemmelse er en modernisering og sproglig forenkling af bestemmelsen. Bestemmelsen ændres, så der både er fokus på virksomheders og borgeres muligheder for at skabe vækst og udvikling i hele Danmark og hensyn til natur og miljø.

Den foreslåede ændring af formålsbestemmelsen skal være med til at sikre, at der ved planlægningen og administration efter loven i øvrigt gives gode rammer for vækst, udvikling og øget økonomisk velstand samtidig med, at der fortsat skal værnes om landets natur og miljø.

Hensynet til vækst og udvikling skal udmøntes forskelligt, alt efter hvilken landsdel planlægningen angår. Det er dermed op til den enkelte kommune at skabe gode rammer for den lokale vækst og udvikling, herunder erhvervsmæssig udvikling såvel som bosætningsmæssig udvikling. Kommunerne kan med den ændrede formålsbestemmelse i højere grad end tidligere prioritere vækst og udvikling - dog under fortsat hensyntagen til natur og miljø." (mine fremhævninger)

Det gøres i den forbindelse gældende, at sagsøgte har forglemt sig, idet sagsøgte ikke har forholdt til planlovens ændrede fokus, og lovgivers forsøg på at sikre samhørighed mellem, på den ene side, miljø og natur, og på den anden side, lokal vækst og udvikling.

Det var lovgivers opfattelse, at **Kommunerne i højere grad end tidligere, skulle kunne prioritere vækst og udvikling lokalt, under en fortsat hensyntagen til natur og miljø, jf. ovenstående citerede bemærkning.**

Sagsøgte har ikke denne bemyndigelse, idet Planloven ikke giver sagsøgte ret til at disponerer over Kommunens politiske beslutninger til at **"prioritere vækst og udvikling"**

Det er evident, jf. ordlyden af sagsøgers afgørelse, jf. bilag 1, at sagsøgte stadig bevæger sig i de gamle rammer for planlovens virke, og at sagsøgte ikke har medtaget lovens moderniserede formål i sin afgørelsespraksis i denne sag, og at sagsøgte som følge heraf, overskrider sin hjemlede bemyndigelse.

Det følger af sagens bilag 6, at Kommunen netop har taget stilling til planlovens formålsbestemmelse, og at Kommunen ud fra en afvejning af ønsket om vækst og udvikling, over for den ringe risiko for natur og miljø, har tildelt landzonetilladelse. Landzonetilladelsen er politisk besluttet, på trods af administrationen bemærkninger, om natur- og miljømæssige forhold.

Sagsøgte har dermed ikke medtaget lovens formål om at:

"Den foreslåede ændring af formålsbestemmelsen skal være med til at sikre, at der ved planlægningen og administration efter loven i øvrigt gives gode rammer for vækst, udvikling og øget økonomisk velstand..."

Og sagsøgte har ej heller medtaget Kommunens egne, af lovgiver lovfæstet bemyndigelse til:

" i højere grad end tidligere prioritere vækst og udvikling - dog under fortsat hensyntagen til natur og miljø"

Der er tale om en relativt stor ejendom på 8,7 ha, og ud fra det forhold, at der alene kan bebygges en, ud fra ejendommens størrelse, ret så beskeden bygningsmasse ved en landzonetilladelse, gøres det gældende, at eftersom der ikke er nogle dokumenterede miljømæssige skadevirkninger, eller anden overhængende fare for naturen

ved at ændre ejendommens landzonestatus, i forhold til de muligheder og de naturmæssige tiltag som kan foretages i landskabet og i naturen nu, jf. også bilag 8, er sagsøgte afdømt ulovlig, og skal kendes for ugyldig, subsidiært hjemsendes til fornyet behandling, således at sagsøgte kan stadfæste Kommunens berettigede og politiske beslutning til varetagelse af Kommunens erhvervsmæssige dagsorden og hensyn.

Landzonetilladelse vil ikke medføre en tilsidesættelse af beskyttelseshensynet til landskab og natur, og det gøres i øvrigt gældende, at der ikke foreligger et dokumenteret grundlag, for at kunne fremkomme med en sådan afgørelse i nærværende sag.

Det bestrides på den baggrund, at sagsøgte, uden reelt grundlag eller konkret og dokumenteret grundlag/undersøgelser, kan tilsidesætte en sådan konkret og aktuel vurdering, og dermed nægte landsonetilladelse.

PRÆCEDENSVIRKNING

Endeligt gøres det gældende, at tilladelse til statusændring af omhandlende ejendom, skal være konkrete begrundet, herunder med henvisning til ejendommens størrelse, ejendommens beliggende, og det faktum, at ejendommen i nyere tid, ikke ville have kunnet opnå tilladelse til sommerhusstatus på den nuværende placering, og at en tilladelse ikke vil medføre præcedensvirkning for andre borgere af væsentlig betydning, for reglernes håndtering.

Det bestrides derfor, at landzonetilladelse i denne sag, kan og vil få, præcedensvirkning, som anført i bilag 1, side 3, 5. afsnit:

"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)."

Der er tale om en fuldkommen atypisk ejendom, på næste 9 ha, som grundet tidligere regler, og som en klar undtagelse til nutidens regler, er noteret som sommerhusgrund, i en landzone, som ellers er forbeholdt landbrugsejendomme.

Det bestrides derfor, at den generelle præcedensvirkning kan indflydelse som postuleret af sagsøgte i nærværende sag.

Med henvisning til eksempelvis NKN2001.97.31.350.0166 følger det, at præcedensvirkningen bør vurderes ud fra sagens konkrete forhold, idet det følger af præmisserne, at

"Et flertal (8 af 11 medlemmer) fandt, at det drejede sig om en huludfyldning, der henset til de fastsatte vilkår, ikke kunne medføre præcedensvirkning, at det ansøgte ikke medførte indgreb i fortjen og at det lå uden for fortidsmindelinien."

Endvidere følger det af MAD 2012.1596, at

"Nævnet finder efter en samlet vurdering, at der navnlig henset til arealets begrænsede rekreative værdi, områdets karakter og beliggenheden i forhold til den planlagte byudvikling langs Storebæltsvej er grundlag for at fravige den restriktive praksis på området. Hertil kommer, at en tilladelse, efter nævnets vurdering, vil have en meget begrænset præcedensvirkning."

Årsagen til, at afgørelsen ville have meget begrænset præcedensvirkning må findes i sagens helt særegen og konkrete forhold, og understøtter netop sagsøgers anbringender om, at landzonetilladelsen ingen, eller dog utrolig begrænset, præcedensvirkning, idet der næppe findes flere sommerhus-ejendomme i Nordsjælland, måske endda i Danmark, som har et areal på 8,7 ha, placeret i landzonen, i isoleret naturskov, og som derfor vil blive påvirket af denne konkrete afgørelse.

Sagsøgte opfordres (provokation 1) til at dokumentere, i hvilket omfang frygten for præcedensvirkning, er aktuel i nærværende sag, og i givet fald i hvilket omfang. Opfordringen kan opfyldes ved at oplyse, hvor mange noterede sommerhusgrunde i Kommunen, som har et areal på 8,7 ha jord, og som er placeret i et område med alene landbrugsejendomme omkring.

Opfordringen fastholdes, fordi det er sagsøgers opfattelse, at argumentet er uden realitet og proportionalitet. For at præcedens skulle kunne få reel betydning, vil det kræve, at der er sammenlignelige grunde, som ville kunne søge at opnå en landzonetilladelse, ud fra et ligeretsprincip. Hvis ikke denne udfordring er reel eller aktuel, kan præcedens næppe påberåbes, som et afgørende argument, uden at afgørelsen i sig selv, kan tilsidesættes som værende uden proportionalitet.

Såfremt sagsøgte ikke kan fremlægge dokumentation for en aktuel og nævneværdig præcedensrisiko, kan præcedensrisikoen næppe indgå i vurderingen på saglig vis, til skade for sagsøger, når der allerede er afgivet en begunstigende afgørelse til gavn for sagsøger.

AFRUNDING

Det er helt evident, at sagsøgte ikke har gennemgået ejendommen, dens nærområde, eller i øvrigt foretaget konkrete undersøgelser og/eller vurderinger af de faktiske forhold, som har betydning for sagen, og som ifølge formålet med reglerne, skal danne grundlag for vurderingen.

Afgørelsens manglende konkrete islæt, realitet, nutidighed og saglighed, medfører en konkret forkert afgørelse, i strid med reglernes politiske motiver og bemyndigelser tillagt Kommunerne, og landsonetilladelse skal derfor tildeles ud fra en samlet vurdering. Som det følger af LFF 2017-01-25 nr. 121, bemærkninger til den nye formulering i § 1, stk. 1, at

" Ved nyaffattelsen vil bestemmelsen herefter afspejle de samfundsmæssige udfordringer, som loven skal være med til at imødekomme i forhold til at skabe gode rammer for vækst, udvikling og øget økonomisk velstand, ligesom den foreslåede bestemmelse er en modernisering og sproglig forenkling af bestemmelsen. Bestemmelsen ændres, så der både er fokus på virksomheders og borgeres muligheder for at skabe vækst og udvikling i hele Danmark og hensyn til natur og miljø.

Hensynet til vækst og udvikling skal udmøntes forskelligt, alt efter hvilken landsdel planlægningen angår. Det er dermed op til den enkelte kommune at skabe gode rammer for den lokale vækst og udvikling, herunder erhvervsmæssig udvikling såvel som bosætningsmæssig udvikling. Kommunerne kan med den ændrede formålsbestemmelse i højere grad end tidligere prioritere vækst og udvikling - dog under fortsat hensyntagen til natur og miljø."

Sagsøgte opfordres (provokation 3) til at fremlægge resultaterne af eventuelle konkrete undersøgelser og/eller vurderinger af betydning for denne postulerede konkrete afgørelse fra Planklagenævnet, og som kan berettige en tilsidesættelse af Kommunens politiske vurdering til gavn for vækst og udvikling.

Det bestrides at afgørelsen sparsomme oplysninger og helt igennem mangelfulde konkrete stillingtagen, kan anses som dokumentation for en konkret afgørelse.

Helsingør Kommune har foretaget sådanne vurderinger i netop dette område til sammenligning, og har derfor foretaget dels vurderingen af landskabs-, miljø- og naturmæssige konsekvenser ved udvidelse af driftsmæssig bebyggelse, jf. bilag 7 og 8. Sagsøgte afgørelse er i den henseende mangelfuld, hvilket har medført en mangelfuld og automatiseret afgørelse.

Der henvises i det hele til bilag 8 for sammenligning af hvilke undersøgelser, der passende bør gennemføres for en grundig gennemarbejdet og konkret afgørelse i forvaltningsmæssig henseende. Undersøgelser og vurderinger, som modsætningsvis, ikke er gennemført af sagsøgte i forbindelse med dennes afgørelse, jf. bilag 1.

Ejendommen bør ændres ved landzonetilladelse, således at ejendommen kan få status som landbrugsejendom. Sagsøger skal have mulighed for at opfylde krav til benyttelse af ejendommen som naturlandbrug med skov, og det kan ikke, ligesom der ikke er hjemmel til, kræves af sagsøger, at arealer bortforpagtes til omkringliggende landbrugsejendomme, for at sikre erhvervsmæssig opfyldelse heraf.

Landzonetilladelsen af 15. maj 2020, jf. bilag 6, skal derfor anerkendes som gyldig landzonetilladelse, subsidiært skal sagsøgte hæve sin afgørelse af 13. august 2021, og foretage ny behandling.

Der henvises i det hele til sagsøgers processkrifter for Byretten, og nærværende påstandsdokument, begrænser ikke sagsøgers tidligere anbringender.”

Sagsøgte har i sit påstandsdokument anført:

”Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gøres det overordnet gældende, at Planklagenævnets afgørelse af 13. august 2021 (bilag 1) er lovlig og gyldig.

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 væsentlige nye oplysninger af betydning for sagen.

Planklagenævnets afgørelse af truffet i medfør af planlovens § 58, stk. 1, nr. 1 og 3, hvorefter nævnet har hjemmel til at tage stilling til en kommunes afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Det eneste retlige spørgsmål, som Planklagenævnet har taget stilling til, er, om der kan gives landzonetilladelse til ændret anvendelse fra sommerhus til helårsbolig, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Prøvelsen under retssagen er afgrænset tilsvarende.

3.1 Generelt om landzonetilladelse

Efter planlovens § 35, stk. 1, må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, der er beliggende i landzone. En ændring i anvendelsen af et sommerhus i landzone til helårsbolig – med eller uden bygningsmæssige ændringer – kræver derfor tilladelse efter 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 forarbejderne til bestemmelsen i planlovens § 35, stk. 1, 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 mv. 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).

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. Det bemærkes, at ingen af undtagelserne finder anvendelse i den konkrete sag, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Planklagenævnets vurdering af, om der kan meddeles tilladelse til anvendelse af et sommerhus i landzone som helårsbolig, er baseret på overvejelser, der svarer til vurderingen ved nyopførelse af en helårsbolig, idet den intensiverede anvendelse i vidt omfang svarer til nyopførelse.

Efter hidtidig praksis lægger nævnet ved vurderingen vægt på, om der er tale om et oprindeligt helårshus, som i nyere tid er overgået til sommerhus, om sommerhuset ligger omgivet af flere helårshuse i nær afstand, om der er andre sommerhuse i området, som i givet fald – ud fra lighedshensyn – også vil have krav på helårsstatus, og endelig husets kvalitet.

Nævnet lægger desuden vægt på, om en tilladelse til anvendelse som helårsbolig vil kunne medføre, at der opføres et væsentligt større hus – uanset at den aktuelle ansøgning kun indebærer begrænsede eller ingen bygningsmæssige tiltag. Der er således efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, en umiddelbar ret til at udvide et helårshus i landzone med op til 500 m². En tilsvarende mulighed findes ikke for sommerhuse i landzone. Eventuelle fremtidige udvidelser kan bl.a. indebære en større landskabelig påvirkning end de tidligere bygninger.

Planklagenævnet er særligt tilbageholdende med at tillade ændret anvendelse af et sommerhus til helårsbolig i særligt beskyttede områder, som f.eks. fredede områder, kystnære områder eller områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

3.2 Der kan ikke gives landzonetilladelse til forholdet

Det gøres gældende, at Planklagenævnet med rette har fundet, at der ikke kan gives landzonetilladelse til den ansøgte ændring af status for sagsøgerens ejendom fra sommerhus til helårsbolig, jf. planlovens § 35, stk. 1. Planklagenævnet har ved sin vurdering med rette lagt vægt på, at en tilladelse vil være i strid med de hensyn, der skal varetages med landzonereglerne, da landskabelige og

planlægningsmæssige hensyn taler afgørende imod en tilladelse til at kunne anvende ejendommen som helårsbolig.

Planklagenævnet har ved den konkrete vurdering med rette lagt vægt på, at ejendommen ligger i et område, der er udpeget som et bevaringsværdigt landskab, at bebyggelsen på ejendommen aldrig har haft status som helårsbolig, og at ejendommens bebyggelse ligger forholdsvis isoleret, idet der er ca. 200 meter til nærmeste nabo. Det forhold, at der findes helårsbeboelse i området, kan ikke i sig selv føre til, at der skal gives landzonetilladelse til den ansøgte statusændring.

Planklagenævnet har desuden med rette lagt vægt på, at der er beskyttede naturtyper på ejendommen, og at der efter planloven er mulighed for at udvide eksisterende huse uden landzonetilladelse med op til 500 m². På den baggrund bestrides det, at tilladelse til ændret anvendelse ikke vil kunne medføre påvirkning af landskabs- og naturværdier.

Endelig har Planklagenævnet med rette lagt vægt på hensynet til at undgå præcedens. Hensynet til at undgå præcedens er et lovligt og sagligt hensyn, der kan indgå i vurderingen af, om der kan meddeles landzonetilladelse, jf. f.eks. Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration, side 64, og MAD 2007.57 H. Det forhold, at der ifølge sagsøgeren alene i meget begrænset omfang er ejendomme med sommerhusstatus i landzone, medfører ikke, at en landzonetilladelse til helårsbeboelse i nærværende sag ikke kan få betydning for fremtidige lignende sager. Sagsøgerens synspunkt om, at en tilladelse i denne sag vil være konkret, betyder heller ikke, at der ikke kan lægges vægt på præcedenshensyn. Planklagenævnet bestrider således, at præcedenshensynet kun kan indgå i vurderingen, hvis der kan henvises til andre konkrete sammenlignelige sager, hvor der ud fra en lighedsbetragtning også vil kunne kræves tilladelse. Præcedenshensynet har en bredere rækkevidde og angår således også landzonereglernes overordnede formål.

Der er derfor ikke grundlag for at tilsidesætte Planklagenævnets skønsmæssige afvejning af hensynet til sagsøgerens interesse i at kunne anvende ejendommen til helårsbolig over for de hensyn, som skal varetages ved administrationen af landzonereglene.

Det af sagsøgeren anførte kan ikke føre til en tilsidesættelse af nævnets afgørelse.

For så vidt angår det af sagsøgeren anførte om, at sagsøgeren ønsker at få ejendommen omregistreret til landbrugsejendom, og at der skal tages hensyn til ejendommens erhvervsmæssige udnyttelse, bemærkes, at erhvervsmæssige hensyn alene i ganske begrænset omfang kan tillægges betydning ved administrationen af landzonereglerne. Sagsøgerens ønske om at anvende ejendommen til landbrug med henblik på varetagelse af naturhensyn, herunder skovpleje, kan efter nævnets opfattelse desuden ikke begrunde en landzonetilladelse til helårsbeboelse. Dette særligt henset til, at der som anført er landskabelige og planlægningsmæssige hensyn, der taler afgørende imod en sådan ændring af ejendommens status. Det er således også uden betydning for vurderingen af, om der skal meddeles landzonetilladelse, at Landbrugsstyrelsen, jf. bilag 2, side 8, og bilag 6, side 8, har udtalt, at ejendommen kan noteres som en landbrugsejendom, hvis der meddeles tilladelse til ændret anvendelse af ejendommen fra sommerhus til helårsbeboelse.

Sagsøgeren gør gældende, at naturbeskyttelseslovens § 3 ikke har betydning for, om ejendommen kan søges landbrugsnoteret og udnyttet som landbrugsejendom. Det bemærkes hertil, at nærværende sag ikke angår spørgsmålet om, hvorvidt ejendommen kan landbrugsnoteres eller ej, men om der kan meddeles landzonetilladelse til ændret anvendelse af sagsøgerens ejendom fra sommerhus til helårsbolig. Det bemærkes desuden, at naturhensyn skal sikres iagttaget ved administrationen af landzonereglerne. Det fremgår udtrykkeligt af planlovens § 1, at hensyn til natur og miljø er saglige i forbindelse med administration af planloven. Planklagenævnet har med rette lagt vægt på, at der på ejendommen findes beskyttede naturtyper. Det af sagsøgeren anførte om, at der ved manglende korrekt skovdrift vil ske en tilgroning af mosen, kan ikke føre til, at der skal gives sagsøgeren landzonetilladelse til det ansøgte. I forhold til det anførte om påvirkning af Natura 2000-områder bemærkes, at Planklagenævnet ikke har taget stilling til, om en landzonetilladelse til anvendelsesændringen vil påvirke Natura 2000-områder, da nævnet efter en planretlig vurdering har ændret tilladelsen til et afslag. Det er således ikke korrekt, at nævnet ved sin afgørelse har tilsidesat kommunens vurdering angående Natura 2000.

Sagsøgeren anfører også, at der ikke bør/kan ske afslag med henvisning til, at en sommerhusejer kan drive landbrugsdrift på ejendommen uden registrering som landbrugsejendom, eller at sagsøgeren har mulighed for at bortforpakte arealerne til en anden landbrugsejendom, da en sådan begrundelse vil være i strid med grunde-

menterne i sagsøgerens ejendomsret. Planklagenævnet bemærker i den forbindelse, at nævnets afgørelse ikke er sket med henvisning til det anførte. Der henvises til nævnets begrundelse i afgørelsen.

Det kan efter nævnets opfattelse ikke føre til landzonetilladelse i den konkrete sag, at hovedvægten af de omkringliggende ejendomme er landbrugsejendomme eller helårsboliger. Det forhold, at ejendommen grundet dens størrelse og placering ikke er en typisk sommerhusgrund, medfører heller ikke, at der skal eller kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte. Som det fremgår af Planklagenævnets afgørelse, lægger nævnet ved vurderingen af, om der kan gives tilladelse til anvendelse af et sommerhus i landzone til helårsbolig, bl.a. vægt på, om huset ligger omgivet af flere helårshuse i nær afstand. Grunden til det er, at der generelt vil være tale om en mindre påvirkning af landskab mv., hvis der i forvejen i nærheden findes flere helårshuse. Det er ikke en fejl ved nævnets afgørelse, at dette ikke fremgår udtrykkeligt af afgørelsen. I den konkrete sag findes der ikke flere helårshuse *i nærheden*. Det er ubestridt, at der er ca. 200 meter til nærmeste nabo.

Desuden kan det forhold, at der ifølge sagsøgeren ikke er trafikale, miljømæssige eller andre samfundsmæssige forhold, der *"vil lide under en statusændring af ejendommen"*, ikke i sig selv begrunde landzonetilladelse til helårsbeboelse, idet andre mere tungtvejende hensyn taler imod landzonetilladelse. Der henvises til det ovenfor anførte om Planklagenævnets vurdering, herunder om landskabs- og naturværdier.

I forhold til det af sagsøgeren anførte om, at landzonetilladelse ikke i sig selv vil medføre byspredning, og at eventuel bebyggelse alene vil være driftsbygninger, der ikke opfylder betingelserne for beboelse, bemærkes, at landzonetilladelse til ændret anvendelse af sagsøgerens ejendom til helårsbeboelse vil give sagsøgeren umiddelbar ret til at udvide huset med op til 500 m², jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10. Det forhold, at sagsøgeren oplyser, at der alene vil ske opførelse af driftsbygninger, ændrer ikke ved, at sagsøgeren får den omtalte umiddelbare ret ved en tilladelse til ændret anvendelse.

Det bestrides, at nævnets afgørelse mangler saglighed og realitetsbehandling, ligesom det bestrides, at nævnets sagsbehandling har været mangelfuld. Det bestrides, at nævnet ikke har haft tilstrækkeligt kendskab til de relevante faktuelle forhold. Det bestrides også, at nævnets afgørelse er uproportional.

Planklagenævnet bestrider desuden, at nævnets afvejning i den konkrete sag er i strid med lovgivers intentioner i forbindelse med moderniseringen af planloven i 2017. Det bemærkes hertil, at hensynet til bosætningsmæssig udvikling har begrænset betydning, når der søges om landzonetilladelse til en anvendelsesændring fra sommerhus til helårsbolig i By 1 i Helsingør Kommune.

På ovennævnte baggrund gøres det samlet gældende, at sagsøgeren ikke har godtgjort et grundlag for at tilsidesætte Planklagenævnets skønsmæssige afvejning og afgørelse om afslag.”

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

Rettens begrundelse og resultat

Indledningsvist bemærkes, at det er ubestridt, at ændring af status for sagsøgerens ejendom fra sommerhus til helårsbolig kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Det fremgår af lovens § 1, at loven blandt andet særligt tilsigter, at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund, at der skabes og besvares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber, og at der skabes gode rammer for erhvervsudvikling og vækst.

Af Erhvervsstyrelsens Vejledning om landzoneadministration, Planlovens §§ 34-38, fremgår endvidere blandt andet, at ansøgninger som den foreliggende som udgangspunkt bør behandles som nyopførelse af et helårshus, idet helårsbeboelse i højere grad end fritidsbeboelse påvirker omgivelserne.

Herefter bemærkes, at afgørelsen af, om der skal meddeles landzonetilladelse, beror på en skønspregt afvejning af sagsøgerens interesse i en tilladelse over for de hensyn, som skal varetages ved administrationen af planloven.

Der findes ikke at være grundlag for at fastslå, at sagsøgtes afgørelse lider af retlige mangler, ligesom der ikke findes at være anført omstændigheder, som kan medføre, at sagsøgtes afvejning af relevante hensyn må tilsidesættes. Retten finder herunder, at det ikke er godtgjort, at sagsøgte ikke har forholdt sig til den konkrete ejendom eller de faktiske forhold af betydning for sagen.

Som følge heraf frifindes sagsøgte. Det af sagsøgeren i øvrigt anførte findes ikke at kunne føre til noget andet resultat.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 30.000 kr. Planklagenævnet er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Planklagenævnet frifindes.

A skal til Planklagenævnet inden 14 dage betale sagsomkostninger med 30.000 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET DOM

afsagt den 9. oktober 2024

Sag BS-26946/2023

(11. afdeling)

A

(advokat Odysseus Thagaard Pedersen)

mod

Planklagenævnet

(advokat Eva Daniella Gabris)

Københavns Byret har den 19. maj 2023 afsagt dom i 1. instans (sag BS-5316/2022).

Landsdommerne Anne Birgitte Fisker, Ole Dybdahl og Martin Melchior (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, A, har gentaget sine påstande for byretten om, at Planklagenævnet skal stadfæste landzonetilladelse til helårsbeboelse på ejendommen beliggende Adresse 1, Helsingør, matr.nr. XX By 1, meddelt af Helsingør Kommune den 15. maj 2020, subsidiært at Planklagenævnets afgørelse af 13. august 2021 ophæves som ulovlig og ugyldig, og sagen hjemvises til Planklagenævnet til fornyet behandling.

Indstævnte, Planklagenævnet, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Der er til brug for ankebehandlingen fremlagt nye bilag, herunder servitutter fra 1944 på ejendommene matr.nr. XY og nr. YX med ejerne af matr.nr. XZ og

^{xx} som påtaleberettigede, luftfotografier fra 1945 og 1954, historisk matrikelkort fra 1930, omtegnet og trykt den 10. juli 1969, tingbogsattester for matr.nr. ^{xy} og ^{xx} og udskrift fra Danmarks Miljøportal.

Forklaring

A har supplerende forklaret bl.a., at ejendommen Adresse 1 blev udstykket fra en hovedparcel i 1940'erne, og at ejendommen i dag er sammensat af en række matrikler på i alt 8,7 ha. Flere af matriklerne støder op til naboejendommen Adresse 2, som i 2022 fik tilladelse til at opføre bygninger mv. til brug for husdyrhold. De bygninger, som blev tilladt opført på Adresse 2, ligger på en matrikel, der ikke støder op til hans matrikler. Skovområdet har historisk set været anvendt til at samle tørv, og det ejes i dag af ham og ejerne af to naboejendomme, hvoraf Adresse 2 er den ene. Området, hvor ejendommen er beliggende, er præget af landbrug. Landsbyen Nygård ligger sydøst for ejendommen og er kategoriseret som byzone, men området i øvrigt er kategoriseret som landzone, hvor der er helårsbeboelse. Derudover ligger ejendommen mellem to større statsskove, Teglstrup Hegn og Horserød Hegn, som efter hans opfattelse er årsagen til, at der er registreret økologiske forbindelser på ejendommen, hvilket dog ikke i sig selv forhindrer et landbrug eller et skovbrug på ejendommen. En landbrugsejendom vil forsat skulle overholde de beskyttelseshensyn og krav, der måtte være til naturområderne.

Han vil tro, at den negative holdning til hans ansøgning om landzonetilladelse fra kommunalforvaltningens side skyldtes forholdet til den tidligere ejer af ejendommen. Flertallet i Helsingør Kommunes By- Plan- og Miljøudvalg var indstillet på at se fremad og kendte også til de konkrete forhold på hans ejendom, herunder vedrørende den tidligere ejer. Udvalget så ingen landskabsmæssige problemer, men fokuserede derimod på at sikre ensartede forhold for området, og udvalget ville også se på at inddrage området i en fremtidig lokalplan. De kunne se fornuften i at give mulighed for pasning af skoven, herunder genopretning af stisystemet. Han involverede fuldmægtig C fra Landbrugsstyrelsen i sagen, da han følte, at kommunens forvaltning og D ikke rigtig havde forståelse for, at der kunne være tale om en landbrugsejendom. C skrev derefter en mail til D om forholdene for ejendommen efter landbrugsloven. Planklagenævnet besigtigede ikke ejendommen forud for afgørelsen, og nævnets begrundelse er ikke fyldestgørende i forhold til de særlige omstændigheder, der findes ved netop hans ejendom. Nævnet lagde heller ikke vægt på de hensyn, som Folketinget anførte i forbindelse med ændringen af planloven i 2017.

Han vil gerne benytte ejendommen til helårsbeboelse og skovbrug. Såfremt ejendommen opnår landbrugsstatus, vil det medføre, at der er beboelsespligt på ejendommen i mindst ti år. Han ønsker en skånsom skovdrift, hvilket ikke er

muligt, såfremt han må antage andre, f.eks. Org1, til dette, da de anvender meget store skovbrugsmaskiner. Det erfarede han, da han påbegyndte oprydningen i skoven. En skånsom drift af skoven kræver mindre maskiner. Anskaffelsen og benyttelsen af disse maskiner vil ikke være mulig for ham, hvis han ikke samtidig kan være fast på ejendommen. Driften af skovarealet vil næppe være rentabel, men han ønsker at kunne passe og bibeholde arealet uden at tabe penge på det, navnlig ved at skulle betale andre for driften. Det vil helt sikkert ikke være rentabelt at drive ejendommen, hvis den nuværende sommerhusstatus opretholdes. Driften vil være af hobbymæssig karakter, men skovbruget vil medføre nogle synergier i forhold til hans nuværende arbejde. Han arbejder som tømrer og entreprenør og vil fortsætte med dette ved siden af. Ud over at udvide garagen til brug for skovbrugsmaskinerne har han ikke behov for større bygninger end de eksisterende. Han havde tilbudt og er indstillet på, at kommunen ved en landzonetilladelse ved tinglysning begrænser adgangen til at bygge på grunden.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

A har yderligere anført navnlig:

”Til yderligere støtte herfor, gøres det overordnet gældende, at de i ... anførte matrikler, udspringer af samme hovedmatrikel, og at ejendommen derfor har været underlagt landbrugspligt og helårsboligstatus som krav fra Landbrugsmyndighederne, inden omklassificering til sommerhusstatus.

Der er sammenhæng mellem de i udstykningen anførte bestemmelser, som henvist til i den indledende bestemmelse i bilag [servitut fra 1944] om landbrug og/eller helårsbeboelse for én familie, og henvisningen til Landbrugsministeriets udstykningsapprobation, dokumenterer netop, at den omhandlede ejendom, var landbrugsjord, med bopæls- og landbrugspligt tilknyttet, inden dispensationen til sommerhus.

Det er de samme landbrugsmæssige kriterier, som skal finde sted for de udstykkede parceller, som for hovedparcellen, og alene det faktum, at det netop er Landbrugsministeriet, som er kontrol- og godkendelsesmyndighed for udstykningen, og som dermed fremsætter de landbrugsmæssige kriterier for udstykningen, er dokumentation for, at parcellen har været en landbrugsmæssig parcel, anvendt til landbrug, inden dispensationen til omdannelse til sommerhusgrund. Det ville virke ganske usandsynligt, såfremt omhandlede matrikel, jf. bilag [servitut fra 1944] ikke var registreret

som landbrugsejendom på daværende tidspunkt, når de udstykkede parceller, ligeledes pålægges landbrugspligt. ”

Planklagenævnet har heroverfor anført navnlig:

”Det af appellantens anførte om, at matr.nr. ^{xx} i forbindelse med en udstykning i 1944 skulle registreres som helårsbeboelse, eller at ejendommen var begrænset til alene at måtte anvendes til helårsbeboelse, have og/eller landbrug, bestrides. Appellantens ejendom matr.nr. ^{xx} blev i 1944 udstykket fra matr.nr. ^{xy} I servitutten fra 1944 ... bestemmes, at matr.nr. ^{xy} i den forbindelse pålægges en række begrænsninger ift. bebyggelse, benyttelse, udstykning mv. Servitutten regulerer imidlertid ikke forholdene på appellantens ejendom matr.nr. ^{xx} .”

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten finder, at det ikke ved de fremlagte skøder om udstykning i 1944 og de heri på ejendommene matr.nr. ^{xy}, ^{yx} og ^{yy} pålagte servitutter er godtgjort, at ejendommen omhandlet i denne sag tidligere har været underlagt landbrugspligt eller haft status som anvendelig til helårsbeboelse. Herefter og af de grunde, som byretten har anført, tiltræder landsretten, at Planklagenævnet frifindes.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal ^A i sagsomkostninger for landsretten betale 30.000 kr. til Planklagenævnet til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal ^A inden 14 dage betale 30.000 kr. til Planklagenævnet. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.