

19. februar 2021
Sagsnr.: 19/06983
Klagenr.: 1004614

AFGØRELSE

i klagesag om Helsingør Kommunes landzonetilladelse til tilbygning og ombygning af flere bygninger på A1 , Helsingør

Planklagenævnet
Toldboden 2
8800 Viborg

Helsingør Kommune har den 2. juli 2019 givet landzonetilladelse til en tilbygning samt ombygning af flere bygninger på ejendommen A1 , 3000 Helsingør, matr.nr. [REDACTED] .

Tlf. 72 40 56 00

www.naevneneshus.dk

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet stadfæster afgørelsen, idet nævnet dog ophæver landzone-tilladelsen til indretning af bolig i tagetagen i F3 , da den er ufor-nøden. Nævnet ophæver desuden vilkåret om tagudformningen på F3 . Det betyder, at kommunens afgørelse ændres.

1. Klagen til Planklagenævnet

Ejendommens ejer klagede den 30. juli 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om tilladelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 13. september 2019 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført, at et vilkår om tagudformning skal ophæves.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.4.

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører en ejendom på A1 , 3000 Helsingør, matr.nr. . Ejendommen ligger i landzone, inden for kystnærhedszonen og inden for skovbyggelinjen omkring Teglstrup Hegn, og udgør et samlet areal på ca. 0,6 ha.

Det fremgår af sagens oplysninger, at der på ejendommen ligger en skovfogedgård fra 1890'erne, og der er i BBR registreret følgende bygninger på ejendommen:¹

- F3 , et fritlæggende enfamiliehus med et samlet bygningsareal på 120 m², opført i 1905.
 - F5 , et udhus med et bebygget areal på 176 m², opført i 1896.
 - F6 , et udhus med et bebygget areal på 113 m², opført i 1896.
 - F1 , et udhus med et bebygget areal på 34 m², opført i 1989.
- Det fremgår af sagens oplysninger og af luftfotos fra 2018/2019, at bygningen i dag er fjernet.

Ejendommens bygninger ligger samlet omkring en mindre gårdsplads på den sydøstlige del af ejendommen. F3 ligger længst mod nord og ud mod A1 .

Det fremgår af luftfotos fra 2018, at F3 havde en tagkvist centralt placeret på den nordlige tagflade mod vejen. Det fremgår endvidere af luftfotos fra 2019, at tagkvisten i dag er blevet fjernet og erstattet med ovenlysvinduer, ligesom der er blevet etableret ovenlysvinduer i hver ende af den nordlige tagflade samt centralt på den sydlige tagflade. Herudover har bygningen fået ny tagbelægning, ligesom en skorsten er blevet fjernet fra bygningen.

Umiddelbart øst for ejendommen ligger to ejendomme med bebyggelse, imens der umiddelbart syd og vest for ejendommen ligger golfbaner. Det øvrige område omkring ejendommen fremstår primært med golfbaner mod syd

¹ BBR (Bygnings- og Boligregistret) ses på OIS (Den offentlige informationsserver) og kan findes her: www.ois.dk.

og øst og med skovbevoksning mod nord, syd og vest. Ca. 300 m øst for ejendommen ligger desuden et større område i byzone.

Ejendommen ligger uden for kommuneplanens rammer og i et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab og værdifuldt kulturmiljø i kommuneplan 2019 for Helsingør Kommune.²

Bevaringsværdig bygning

Det fremgår af sagens oplysninger, at F3 er blevet udpeget som en bevaringsværdig bygning på baggrund af det såkaldte SAVE-registreringssystem.³ F3 er blevet vurderet til en samlet bevaringsværdi på 4, hvilket svarer til en middel bevaringsværdi. Af den konkrete SAVE-registrering for F3 fremgår i øvrigt, at bygningens tagkonstruktion og gavlkonstruktion har fået karakteren 1, og at bygningens kvist har fået karakteren 2.

Det fremgår af kommuneplanen, at bygninger, som har fået bevaringskarakteren 1, 2, 3 eller 4, udpeges som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Af kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige bygninger fremgår bl.a., at bevaringsværdige bygninger ikke må ændres udvendigt uden byrådets godkendelse. Det fremgår endvidere, at der ved en ansøgning om udvendige bygningsændringer lægges vægt på, om bevaringsværdierne fastholdes, idet ændringer ikke må forringe bevaringsværdierne eller forringe muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Herudover fremgår det af retningslinjerne, at ændringer ikke må virke skæmmende eller sløre oplevelsen af bevaringsværdierne fra offentlig vej eller fra offentligt tilgængelige steder.

2.2. Forløbet før kommunens afgørelse

Ansøgningen

Ejendommens ejer søgte den 17. april 2019 om tilladelse til til- og ombygning af flere bygninger på ejendommen. I ansøgningsmaterialet indgik plantegninger over ejendommen samt skitsetegninger af ejendommens bygninger både før og efter de ansøgte til- og ombygninger.

Kommunens besigtigelse

Kommunen besigtigede ejendommen den 13. juni 2019 og bemærkede, at taget på F3 var blevet ombygget. Det fremgår af sagens oplysninger, at ansøgeren havde skiftet taget, fordi taget var utæt.

² I kommuneplan 2013, som var gældende på tidspunktet for kommunens afgørelse, lå ejendommen i et område, der var udpeget til område med landskabelige bevaringsværdier og som kulturmiljø.

³ Metode til vurdering af bygninger. SAVE står for "Survey of Architectural Values in the Environment". I vurderingen indgår en samlet vurdering ud fra følgende 5 parametre: Arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi (betydning for tilstødende bygninger m.v.), originalitet (bevaring af oprindeligt udtryk) og tilstand (grad af vedligeholdelse). En bygnings værdi angives på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste. Alle typer af bygninger kan vurderes til alle niveauer. Såvel et slot som en toiletbygning kan således blive vurderet med en SAVE-værdi på 1.

2.3. Den afgørelse, der er klaget over

Kommunen gav den 2. juli 2019 landzonetilladelse i medfør af planlovens § 35, stk. 1, til følgende forhold på ejendommen:

- *Hovedboligen (F7) flyttes fra eksisterende hovedhus til længerne (), som samtidig tilbygges med et hjørne på ca. 90 m². Der er i forvejen bolig i en del af F6 .*
- *Den hidtidige hovedbolig F7 9) på ca. 120 m² (fodastryk) reduceres og tjener som bolig nr. 2 med ca. 55 m² i stueetagen. Boligareal indrettes også i tagetagen.*
- *Der etableres dobbeltgarage på ca. 65 m² med porte i østgavlen i den anden halvdel af den hidtidige hovedbolig F7 9).*

I landzonetilladelsen var oplistet flere vilkår for tilladelsen, herunder følgende:

- *Taget på den hidtidige hovedbolig F7 9) skal være uden vinduer mod nord og med kvist som hidtil - som vist på tegning af eksisterende forhold i ansøgning fra 17. april 2019.*

Kommunen begrundede bl.a. tilladelsen med, at ombygningerne ikke ville påvirke skovomgivelserne og landskabet nævneværdigt visuelt, samt at de overflødige, historiske bygninger ville blive bevaret, optimeret og udnyttet i tråd med hensigterne med planlovens landzonebestemmelser.

For så vidt angik ombygningen af F3 anførte kommunen som begrundelse, at der sædvanligvis kan indrettes en ekstra bolig i overflødige landbrugsbygninger i medfør af planlovens § 37, stk. 1, samt at den reducerede bolig i F3 kunne gøre det ud for denne ekstra bolig. Kommunen anførte herudover, at det krævede landzonetilladelse at etablere garagen i F3 , idet boligareal ville blive konverteret til garageareal, hvilket udgjorde en større anvendelsesændring.

Som begrundelse for vilkåret om reetablering af taget på F3 anførte kommunen, at kommunen anså den allerede gennemførte ombygning af taget og tagetagen på det hidtidige og bevaringsværdige hovedhus for skæmmende. Kommunen vurderede, at huset med de ansøgte vinduer, som var sat i tagfladen, påvirkede indtrykket af den statelige og strengt komponerede hovedbygning til skovfogedgården, idet kommunen anførte, at gården repræsenterede byggeskik fra omkring århundredeskiftet. Kommunen anførte derfor, at den harmoniske, klassiske bygning ved den endelige ombygning skulle føres tilbage til dets oprindelige udseende for så vidt angik den nordligste tagflade.

Med henvisning til bygningens bevaringsværdi 4 efter SAVE-registreringssystemet anførte kommunen i øvrigt, at bygningens bevaringsgrad var over

middel, og at bygningen derfor var omfattet af kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige bygninger.

2.4. Klagen og bemærkningerne hertil

2.4.1. Korrespondance i klagesagen

I sagen indgår klagen af 30. juli 2019. Klageren har uddybet klagen den 9. november 2019. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 13. september 2019.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.4.2. Vilkår om tagudformning

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at kommunen bør ophæve vilkåret om reetablering af kvisten på den nordlige tagflade af F3 . Klageren mener, at tagfladens nuværende tilstand, hvor tre ovenlysvinduer har erstattet den tidligere kvist, giver mulighed for at øge udnyttelsen af tagetagen efter moderne levevis.

Klageren fremfører endvidere en række synspunkter vedrørende bevaringsværdien af bygningen, ligesom klageren mener, at bygningens arkitektur og kulturhistoriske værdi i vid udstrækning vil blive bevaret ved ombygningen.

Kommunens bemærkninger

Kommunen mener, at de store vinduer skæmmes skovfogedboligen og får bygningen til at ligne et parcelhus. Kommunen lægger i den forbindelse vægt på, at skovfogedgården fremstår autentisk og uden nyere og fremtrædende tilføjelser, hvorfor netop en ændring af bygningens nordlige facade, der ligger ud til vejen, vil påvirke omgivelserne og skæmme dem.

Kommunen fremfører en række synspunkter om bygningens bevaringsværdi, om hensynet til at bevare kulturhistoriske bygninger, bygningskomplekser og bygningstræk, og om at bygningen indgår i et værdifuldt og velbesøgt kulturlandskab. Samlet set mener kommunen, at ønsket om optimering af F3

bør vige for hensynet til indblikket til skovfogedboligen som kulturhistorisk markør og oplevelse i skovlandskabet.

Kommunen anfører desuden, at SAVE-karakteren 4 er høj, og at det eksempelvis ville kræve en udvalgsbehandling, hvis bygningen skulle rives ned.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til en kommunes afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzone), jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 1.⁴

⁴ Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

3.2. Generelt om landzonetilladelser

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.⁵

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).

3.3. Landzonetilladelse til ændret anvendelse og bebyggelse

Planklagenævnet finder, at der kan gives landzonetilladelse til de forhold, som er omfattet af kommunens afgørelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Nævnet finder dog ikke, at den ændrede anvendelse af tagetagen i F3 kræver en landzonetilladelse, idet forholdet efter nævnets opfattelse falder under bagatelgrænsen i forhold til landzonebestemmelserne. Nævnet har her ved lagt vægt på, at huset i forvejen blev anvendt til bolig, at der ifølge det oplyste ikke med indretningen i tagetagen indrettes en yderligere bolig i F3, og at der således også fremover kun er én bolig i denne bygning, samt at anvendelsesændringen i øvrigt konkret må antages at have en meget begrænset betydning set i forhold til landzonebestemmelsernes formål.

3.4. Vilkår

3.4.1. Generelt om vilkår

Kommunen kan stille vilkår i en landzonetilladelse, jf. planlovens § 55 forudsætningsvist.

Vilkår i landzonetilladelser skal være begrundede i de hensyn, som lovligt

⁵ Bemærkninger til lovforslaget, kapitel 7 (LFF nr. 76 af 23. januar 1991) og (LFF nr. 121 af 25. januar 2017).

kan varetages efter landzonereglerne, og vilkårene skal have en indholdsmæssig sammenhæng med det, der konkret gives tilladelse til. Desuden skal vilkårene være så præcise, at det er klart for adressaten, hvilke forpligtelser der gælder. Dette er også en forudsætning for, at kommunen kan konstatere, om der er sket en overtrædelse, og en forudsætning for, at kommunen om nødvendigt kan håndhæve vilkårene. Endelig skal vilkårene stå i et rimeligt forhold til det, der tillades (proportionalitetsprincippet).

Der kan normalt ikke i en landzonetilladelse stilles nærmere vilkår om byggeriets udformning. Der kan dog efter omstændighederne stilles vilkår vedrørende byggeriets proportioner (højde, længde og bredde), hvis særlige landskabelige hensyn taler for det, navnlig hvis proportionerne adskiller sig fra det tidligere byggeris proportioner.

Der kan desuden undtagelsesvist og afhængigt af de konkrete forhold stilles vilkår om arkitektonisk fremtræden, materialevalg, farver og lign. i områder med særlige bevaringsværdier. Det gælder navnlig fredede områder og udpegede områder med særlige landskabelige eller kulturhistoriske kvaliteter, hvor der er fastsat specifikke retningslinjer for udformning af nyt byggeri i kommuneplanen, eller hvor der i øvrigt i kommuneplanen er lagt vægt på beskyttelsen af bevaringsværdige kulturmiljøer.⁶

3.4.2. Krav om tilladelse til ændring af tagetagen

En kommuneplan er ikke bindende for borgere og bygherrer. Det forhold, at kommunen i kommuneplanen har fastsat en retningslinje om, at bevaringsværdige bygninger ikke må ændres udvendigt uden byrådets godkendelse, indebærer derfor ikke efter planloven, at klageren var forpligtet til at indhente en sådan godkendelse inden ombygningen.

En kommune kan vælge at beskytte bygninger af kulturhistorisk værdi ved at vedtage en lokalplan med bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 18. Dette er imidlertid ikke sket i forhold til den konkrete ejendom.

En ombygning af en eksisterende tagetage, som omfatter nye bygningsdele som f.eks. en ny kvist, kan efter omstændighederne udgøre ny bebyggelse, som kræver en landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1. I forbindelse med en sådan sag vil kommunen kunne varetage kulturhistoriske hensyn, herunder til bevaring af en bygning, som er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen.

En renovering af et eksisterende tag, fjernelse af bygningsdele eller isætning af vinduer i en tagflade kræver imidlertid ikke en landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1, medmindre disse ændringer eventuelt er i strid med en tidligere meddelt landzonetilladelse.

⁶ Naturklagenævnet Orienterer (NKO) 2009/464.

I den konkrete sag er der ikke sket opførelse af ny bebyggelse, jf. planlovens § 35, stk. 1, i forbindelse med ombygningen af den eksisterende tagetage. Dette forhold kræver derfor efter Planklagenævnets opfattelse ikke en landzonetilladelse eller anden tilladelse efter planloven.

3.4.3. Planklagenævnets vurdering af vilkåret om tagudformning

Klageren har anført, at vilkåret om tagudformning på F3 skal ophæves.

Planklagenævnet bemærker, at kommunens landzonetilladelse vedrører en ændret anvendelse af stueetagen, således at der i den østlige del etableres en dobbeltgarage på ca. 65 m², imens den vestlige del på ca. 55 m² fortsat vil blive benyttet til beboelse. Der sker ikke tilbygninger på tagkonstruktioner, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Nævnet finder ikke, at kommunen i forbindelse med en sådan landzonetilladelse kunne stille vilkår om, at taget på F3 skal tilbageføres til sin tidligere udformning. Nævnet lægger vægt på, at det, som nævnt under afsnit 3.4.2, ikke krævede en landzonetilladelse at fjerne tagkvisten og etablere ovenlysvinduer i taget, hvilket taler med betydelig vægt imod, at kommunen skulle kunne stille et sådant krav i form af et vilkår efter landzonereglerne. Nævnet lægger endvidere vægt på, at der ikke er den fornødne sammenhæng mellem på den ene side etableringen af garage i en del af stueetagen og på den anden side kravet om ændringen af tagets udformning.

Planklagenævnet finder på baggrund af ovennævnte, at vilkåret om tagudformningen på F3 skal ophæves.

3.5. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet stadfæster Helsingør Kommunes afgørelse af 2. juli 2019 om landzonetilladelse til en tilbygning samt ombygning af flere bygninger på ejendommen A1, 3000 Helsingør, matr.nr. [REDACTED], idet nævnet dog ophæver landzonetilladelsen til indretning af bolig i tagetagen i F3, da den er uforholdsmæssig. Nævnet ophæver desuden vilkåret om tagudformningen på F3.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter Planklagenævnets afgørelse, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 2.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.⁷ Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

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

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

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

4. Gebyr

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.