

11. december 2020
Sagsnr.: 18/06095 (Tidl.: NMK-31-02455)
Klagenr.: 1000952 (Tidl. klageID: 274118)

AFGØRELSE

i klagesag om Gribskov Kommunes afslag på landzonetilladelse til to balkoner samt vinduesparti og dør i en frontispice på A 1 , Græsted

Gribskov Kommune har den 2. marts 2018 givet landzonetilladelse til ydre ændringer af driftslænger og afslag på landzonetilladelse til to balkoner samt et vinduesparti og en dør i en frontispice på ejendommen A 1 , 3230 Græsted, matr.nr. [REDACTED] .

Planklagenævnet

Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00
CVR-nr. 37 79 55 26
www.naevneneshus.dk

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet ændrer kommunens afgørelse således, at der også gives lovliggørende landzonetilladelse til to balkoner og vinduesparti og dør i frontispicen.

Indhold

1. Klagen til Planklagenævnet.....	4
2. Sagens oplysninger.....	4
2.1. Området og ejendommen	4
2.2. Forløbet før sagen om lovliggørelse.....	6
2.2.1. Anmeldelse af ibrugtagning af landbrugsbygninger og ansøgning om byggetilladelse.....	6
2.2.2. Kommunens accept af anmeldelsen	7
2.2.3. Kommunens byggetilladelser	7
2.2.4. Naboklage.....	7
2.3. Ansøgningen.....	7
2.4. Kommunens behandling af sagen	8
2.4.1. Nabohøring.....	8
2.4.2. Udvalgsbehandling.....	8
2.5. Den afgørelse, der klages over	9
2.6. Genoptagelsessagen	10
2.7. Klagen og bemærkningerne hertil	10
2.7.1. Korrespondance i klagesagen.....	10
2.7.2. Inhabilitet	10
2.7.3. Krav om landzonetilladelse	11
2.7.4. Nabohensyn.....	13
2.7.5. Øvrige klagepunkter	14
3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse	14
3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse	14
3.2. Inhabilitet	14
3.2.1. Reglerne om personlig inhabilitet	14
3.2.2. Planklagenævnets vurdering af inhabilitet	15
3.3. Undtagelse fra krav om landzonetilladelse	15
3.3.1. Generelt om undtagelse fra krav om landzonetilladelse	15
3.3.2. Undtagelse for overflødiggjorte landbrugsbygninger	16
3.3.3. Planklagenævnets vurdering	16
3.3.4. Betydningen af tidligere anmeldelse og byggetilladelser	17
3.4. Generelt om landzonetilladelser.....	18
3.5. Planklagenævnets vurdering	19
3.6. Planklagenævnets afgørelse	19

4. Gebyr.....	20
---------------	----

1. Klagen til Planklagenævnet

Ejendommens ejer klagede den 27. marts 2018 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om afslag på tilladelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 23. maj 2018 fra kommunen.

Klagerne har navnlig anført, at der ikke kan stilles krav om landzonetilladelse, at et udvalgsmedlem var inhabil i forbindelse med sagens behandling, samt at der ikke er nabogener, som følge af frontispicen og de to balkoner.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.7.

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører en ejendom på A 1 , 3230 Græsted, som bl.a. omfatter matr.nr. . Ejendommen ligger i landzone.

På ejendommen er bl.a. opført fem sammenbyggede driftsbygninger (bygning B-F¹) på samlet 1.303 m². Kommunen accepterede i 2015, at anvendelsen af driftsbygningerne blev ændret til bl.a. gårdbutik, lager/kontorvirksomhed og en bolig, jf. afsnit 2.2.2.

Nærværende sag omhandler en balkon opført på østsiden af bygning D, en balkon opført på den nordlige gavl af bygning F og en frontispice med vinduer opført på østsiden af bygning F.

Ejendommen ligger i landsbyen i et område, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø og bevaringsværdigt landskab i kommuneplan 2013 for Gribskov Kommune. Ejendommen ligger desuden inden for den landskabelige egn .

Af beskrivelsen af værdifulde kulturmiljøer fremgår:

Et kulturmiljø er defineret som et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

Kommunens beskrivelse af kulturmiljøet:

V 1 er en ud af 5 gårde, der ligger samlet som en mindre, kulturhistorisk bebyggelse. Bygningerne er samlet ud mod A 1 med jordtiliggende bagved, som i en traditionel landsby før udskiftningen.

Af retningslinjerne for landsbyer fremgår bl.a.:

¹ Jf. oversigtskort fremsendt af klagerne.

1.37-13: I definerede landsbyer, se Kort 1.6 Landsbyer, skal byggeri og anlæg, som ikke har tilknytning til det åbne land, være af begrænset omfang og respektere stedets landskabs-, natur- og kulturværdier. Landsbyernes afgrænsning mod det åbne land skal tilstræbes fastholdt. Som hovedregel må der ikke ske nyudlæg af byzone. Landsbyer i landzone skal bevare landzonestatus. Der må kun ske begrænset nybyggeri til lokalt behov.

1.39-13: I landsbyerne kan der kun opføres nye boliger som huludfyldning eller som ændret anvendelse af eksisterende bygninger.

1.40-13: I landsbyerne kan der etableres nye erhverv og aktiviteter, som ikke er til gene for landsbyernes beboere eller forringer de kulturhistoriske værdier.

1.43-13: I landsbyerne skal de karakteristiske, oprindelige træk tilstræbes bevaret. [...]

Af beskrivelsen af den landskabelige egn [REDACTED] fremgår bl.a.:

Selve [REDACTED] ligger i en smeltevandsdal fra sidste istid. Dalen blev i stenalderen en fjord som følge af havspejlsstigninger. Fjorden blev som resultat af den senere landhævning afsnøret fra havet. Den indre del af den afsnørede fjord har frem til historisk tid rummet en nu bortdrænet sø.

[...]

Det omgivende markante morænebakkelandskab danner især mod nord-øst og vest kontrast til den flade tidligere sø- og fjordbund.[...]

Som udgangspunkt bør der ikke ske ny bebyggelse i området, for ikke at sløre fladen.[...]

Markant belysning udenfor [REDACTED] by er ikke ønskeligt, da [REDACTED] i sammenhæng med landbrugsområder ligger som en kontrast til byen.

Øst for ejendommen ligger nærmeste nabo. Den østligste længe af driftsbygningerne ligger ca. 45 m fra beboelsesbygningen på naboejendommen og ca. 49 m fra terrassen, der ligger syd for beboelsesbygningen.² Naboens have ligger vest, øst og syd for beboelsesbygningen.

På luftfotos sammenholdt med skråfotos ses, at der i skellet mellem ejendommen og naboejendommen er et bælte af høje løvtræer. Langs bæltet af træer og mellem ejendommens bebyggelse løber en markvej, hvortil der er adgang fra A 1 i nord. Mellem skellet og balkonen på bygning D er der ca. 14 m

² Opmålingerne er foretaget på luftfotos fra OiS (Den offentlige informationsserver), der kan findes her: www.ois.dk.

til skel. Balkonen er opført parallelt med skellet og vender mod øst mod naboens have.

I sagen indgår desuden fotos taget af klageren mod naboens have, og fotos taget af naboen.

2.2. Forløbet før sagen om lovliggørelse

2.2.1. Anmeldelse af ibrugtagning af landbrugsbygninger og ansøgning om byggetilladelse

Klagerne anmeldte den 11. oktober 2012 ibrugtagning af overflødiggjorte landbrugsbygninger til kommunen. I anmeldelsen skrev klagerne bl.a.:

Vi ønsker at gøre brug af planlovens §37 og 38 – mhb på ibrugtagning af overflødiggjorte landbrugsbygninger.

[...]

Vores store ønske er, at istandsætte [landbrugsbygningerne] med påbegyndelse i ca. 2014, så de fremgår meget mere æstetiske.

Istandsættelsen (nyt tag med konstruktion/isolering svt byggereglementet + pudsning af gavle samt forme dem mere æstetiske) skal være med eksisterende grundareal svt ca. 700-750 m², dog vil jeg gerne have mulighed for, at lave en lille tilbygning på ca. 25m² for at opnå en bedre lyseffekt.

Kommunen bad den 22. oktober 2012 klagerne uddybe, hvorfor bygningerne var overflødiggjorte, samt hvilke bygninger der konkret var tale om. Klagerne sendte den 11. december 2012 en skitse af bygningerne til kommunen.

Kommunen bad den 18. december 2012 klagerne om at uddybe, hvilke bygningsmæssige ændringer, der blev foretaget i forbindelse med indretning af kontor og bolig nr. 2. Klagerne sendte den 12. juni 2013 en beskrivelse af de bygningsmæssige ændringer, og klagerne oplyste bl.a.:

De bygningsmæssige ændringer der skal foretages til indretning af kontor og bolig nr. 2 er at de "rådne" trægavlene skal udskiftes med muret gavle(frontespis).

[...]

*Bygning D: Der opføres en 7 meter muret gavl midt på taget svt nord og sydsiden; m² = 136 – skunk(16,47-7)*2 – isolering i endevæge 8,26 = 108,8m².*

*Bygning E: Der opføres en 5 meter muret gavl midt på taget svt nord og sydsiden; m² = 82,30 – skunk(10,34-5)*2 – isolering i endevæg 3,88 = total 67,77m²*

Bygning F: Der opføres en 5 meter muret gavl midt på taget svt østsiden (der er en eksisterende på østsiden i træ); $m^2 = 124,6 - skunk(9,17-5)$ – isolering i endevæge 8,80 = total 106,63m²

[...]

Ændringerne i tag konstruktionen iform af nye gavle giver en bedre udnyttelse af rummet samt et naturligt og gratis lys.

Klagerne sendte desuden en håndtegnet situationsplan over de tidligere staldbygninger (bygning B-F), hvoraf det bl.a. fremgår, at der på første sal på østsiden af bygning D³ ville blive opført en "lille terrasse" (balkon), der også skulle fungere som brandudgang, og at der på første sal i den nordlige gavl af bygning F ville blive isat en hoveddør.

2.2.2. Kommunens accept af anmeldelsen

Kommunen accepterede den 8. marts 2015 anmeldelsen af den ændrede anvendelse bl.a. på betingelse af, at bygningerne udadtil fortsat skulle fremtræde som landbrugsbygninger, jf. planlovens § 37, stk. 1, nr. 1.

2.2.3. Kommunens byggetilladelser

Kommunen gav den 8. og 10. marts 2015 byggetilladelse til bl.a. indretning af en bolig i bygning E og F samt ombygning af bygning C og D med henblik på bl.a. indretning af kontor og showroom.

Byggetilladelserne blev givet på baggrund af ansøgningsmateriale af 22. oktober 2012 med supplerende materiale senest den 8. juli 2014.

2.2.4. Naboklage

Naboen øst for ejendommen klagede den 24. maj 2017 til kommunen, da naboen mente, at den meddelte tilladelse efter planlovens §§ 37 og 38 og byggetilladelserne ikke blev overholdt.

Herefter anførte naboen, at bygningerne var ændret på flere punkter, samt at balkonerne vender ind mod naboen og gør, at der kan kigges ned i naboens have.

2.3. Ansøgningen

Klagerne søgte om lovliggørende landzonetilladelse til en påbegyndt ydre ombygning af de fem overflødiggjorte driftslænger.

Den ydre ombygning indebar bl.a. opførelse af:

- en frontispice med en balkon på 23 m² på den østlige side af bygning

³ I situationsplanen er bygningen angivet som bygning nr. 2

- D,
- en balkon på den nordlige gavl af bygning F, der skal fungere som ind- og udgang samt brandudgang for bolig nr. 2, og
 - en frontispice med et vindue og en dør på den østlige side af bygning F.

Derudover er der bl.a. opført frontispicer på bygning C, D og E og balkoner på bygning B og C.

Af billedmaterialet fremlagt i sagen og sagens oplysninger i øvrigt fremgår, at balkonerne, der er murede, understøttes af søjler. Balkonen på bygning D er desuden opført med balustrader, der omgiver hele balkonen. Klagerne har overfor nævnet oplyst, at der på den endnu ikke færdigopførte balkon på bygning F skal etableres en udvendig trappe langs med bygning E op til balkonen.

Klagerne har fremsendt et tegningsmateriale til kommunen, der bl.a. viser, at gavlen på østsiden af bygning F er blevet 6,2 m i stedet for de oprindeligt ansøgte 5 m, samt at der i gavlen etableres et vindue og en dør.

2.4. Kommunens behandling af sagen

2.4.1. Nabohøring

Kommunen sendte sagen i nabohøring, og der indkom bl.a. bemærkninger fra naboen øst for ejendommen. Naboen anførte bl.a., at der er mulighed for indkig til dennes have fra fem balkoner samt fra to frontispicer, der ifølge naboen er orienteret direkte mod naboen.

2.4.2. Udvalgsbehandling

Udvalgs møde i november 2017 og besigtigelse

Sagen blev behandlet på udvalgs møde i Plan- og Miljøudvalget den 6. november 2017. Af protokollen fremgik, at udvalget besluttede, at sagen blev udsat med henblik på besigtigelse.

Besigtigelsen blev gennemført den 19. februar 2018.

Udvalgs møde i februar 2018

Sagen blev behandlet på et møde i Udvalgs-, By- og Landudvalget den 22. februar 2018. Af protokollen fra udvalgs mødet fremgik, at forvaltningen anbefalede, at der blev givet lovliggørende landzonetilladelse til det ansøgte, forvaltningen vurderede i den forbindelse:

Forholdene omkring indblik, genskin og lysforurening vurderes ikke at være af væsentlig karakter. Ved opmåling ses den korteste afstand mellem klagers bolig og driftsbygning på nr. 126 at være ca 45 m. De indkomne nabobemærkninger giver samlet ikke anledning til en ændret vurdering af sagen.

Udvalget besluttede at give lovliggørende landzonetilladelse til frontispicer, men afslag på balkonen nærmest mod naboen og balkonen ved møddingspladsen. Desuden ønskede udvalget, at indblik/vinduer ved gavl mod nærmeste nabo blev fjernet.

2.5. Den afgørelse, der klages over

Kommunen traf den 2. marts 2018 afgørelse om lovliggørende landzonetilladelse til ydre ændringer af driftslængerne på ejendommen A 1 , 3230 Græsted, matr.nr. . Kommunen gav samtidig afslag på lovliggørende landzonetilladelse til to balkoner på bygning D og F samt et større vinduesparti og dør i frontispicen i bygning F.

Landzonetilladelsen blev bl.a. givet på vilkår af:

1. *at 2 allerede opførte balkoner fjernes fra nordgavlen af den østligste bygningsdel samt fra østsiden af midterste længe ved den tidligere møddingsplads.*
2. *at stort vindue og dør fjernes i frontispicen på østsiden af den østligste bygningsdel for at hindre indbliksgener for nabo.*
3. *[...]*

Begrundelse for tilladelsen

Kommunen vurderede, at ombygningen overordnet set kunne tilpasses ejendommen uden visuelle eller fysiske gener i forhold til det omgivende landskab, naboer og ejendommens øvrige bygninger.

Kommunen henviste til, at ejendommens bygningskompleks ligger tæt op ad nabogårdene, at driftslængerne havde ændret karakter fra klassiske nedtonede bygninger med ubrudte tagflader over loftsrum til visuelt fremtrædende bygninger med udnyttet første sal, samt at den ydre ændring bevirkede, at der kom nye opholdsarealer i første sals højde. Det var imidlertid kommunens vurdering, at de ønskede bygningsændringer understøttede indtrykket af et samlet bygningskompleks, ligesom der opstod øget mulighed for udnyttelse af de gamle længer.

Det var desuden kommunens vurdering, at facaderne skabte en visuel ændring af hele gårdens fremtræden, men kommunen vurderede samtidig, at ejendommen med det store sammenhængende bygningskompleks og det større jordtilliggende kunne bære det nye udtryk af proprietærgård. Kommunen lagde derved vægt på, at bygningskroppene blev bevaret i deres grundform, og at det øgede bygningsareal fremkom ved frontispicer.

Begrundelse for afslaget

Kommunen anførte, at nabohensynene blev varetaget ved de stillede vilkår, samt at udvalget anerkendte, at der kunne blive tale om urimelige indbliksgener fra de bygningsdele, der var tættest på og orienteret mod nærmeste nabo, og projektet skulle derfor tilrettes ud fra denne vurdering.

2.6. Genoptagelsessagen

I klagen til Planklagenævnet anmodede klagerne samtidig kommunen om at genoptage kommunens afgørelse med henblik på vurdering af to løsninger på naboindbliksgener.

Klageren foreslog:

- *Vi bibeholder vindue og dør, men laver i stedet matteret glas, så der ikke kan ses ud af vindue og dør hen til naboens have, dermed bevares lyset og brandudgangen i bygning F mod naboen.*
- *Vi bibeholder de 2 balkoner, der er opført på henholdsvis bolig nr. 2 svt. Bygning E og F samt i de 2 erhvervslejemål, der er i bygning nr. D, men der opsættes matteret glas svt. en højde på ca. 1,80 m på den indvendige side af ballustrerne på begge balkoner. Derved kan der heller ikke ses ind til klagerens have fra de bagvedliggende døre og vinduer (som vi ikke er blevet bedt om at ændre). Ændringen indebærer at brandudgangene og tilgangen til bolig nr. 2 svt. bygning E og F samt D bevares.*

Kommunen traf den 30. april 2018 afgørelse om at give afslag på genoptagelse af afgørelsen af 2. marts 2018. Kommunen vurderede herved, at de foreslåede ændringer med matterede glaspartier ville være en væsentlig ændring, som forekom fremmed i ejendommens arkitektur. Det var kommunens vurdering, at der ikke skulle ske yderligere ændringer af bygningskompleksets ydre fremtræden, samt at der ville være blevet givet afslag, hvis det ansøgte projekt havde indeholdt forslaget om de ansøgte glaspartier.

Kommunen videresendte herefter klagen til Planklagenævnet den 23. maj 2018.

2.7. Klagen og bemærkningerne hertil

2.7.1. Korrespondance i klagesagen

I sagen indgår klagen af 27. marts 2018. Klagerne har uddybet klagen den 12. juni 2018, den 18. december 2018, den 27. og 28. oktober 2020 og den 15. november 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 23. maj 2018 og supplerende oplysninger til spørgsmålet om inhabilitet den 10. november 2020. Udvalgsmedlemmet er kommet med bemærkninger til spørgsmålet om inhabilitet den 22. november 2020. Naboen (Pårupvej 130) er kommet med bemærkninger den 2. december 2020.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.7.2. Inhabilitet

Klagernes bemærkninger

Klagerne henviser til, at et udvalgsmedlem er onkel til naboen øst for ejendommen, samt at udvalgsmedlemmet bør trække sig af moralske grunde.

Klagerne anfører, at de har set og hørt udvalgsmedlemmet hos naboen, når denne har holdt fest i haven, samt at det blandt landmænd i området er alment kendt, at udvalgsmedlemmet fortsat har en tæt relation til sin tidligere familie, der har fire gårde i området.

Klagerne henviser desuden til, at forvaltningen indstillede til landzonetilladelse, men at det politiske udvalg, som onklen er medlem af, besluttede, at der skulle foretages en besigtigelse forud for afgørelsen. Hertil kommer, at onklens parti har borgmesterposten, udvalgsformandsposten og det parlamentariske flertal i udvalget, og at onklen på besigtigelsen stillede kritiske spørgsmål og kom med uvildige kommentarer.

På baggrund heraf og henset til det tætte familieband anfører klagerne, at kommunens afgørelse er uvildig, og at den bærer præg af, at onklen er inhabil i sagen.

Kommunens bemærkninger

Udvalgsmedlemmet havde ifølge kommunen oplyst, at relationen på tidspunktet for udvalgsrådet var, at naboen er fætter til udvalgsmedlemmets søn og nevø til udvalgsmedlemmets ekskone. Derudover oplyste udvalgsmedlemmet, at han ikke ser naboen, og at de ikke har noget med hinanden at gøre.

Kommunen oplyser, at udvalgsmedlemmet nævnte forholdet på mødet, samt at udvalget var enige om, at udvalgsmedlemmet ikke var inhabil. Kommunen oplyser endvidere, at administrationen vurderede, at udvalgsmedlemmet ikke var inhabil, jf. forvaltningslovens § 3, stk. 1, nr. 2.

Det er herefter kommunens vurdering, at der ikke var grund til at antage, at der ikke kunne træffes en retfærdig beslutning i sagen.

Udvalgsmedlemmets bemærkninger

Udvalgsmedlemmet har overfor nævnet oplyst, at han blev skilt fra sin søns mor for 26 år siden, at han ingen relation har til hendes side af sønnens familie, samt at han ikke på noget tidspunkt har deltaget i nogen fest i haven hos naboen.

2.7.3. Krav om landzonetilladelse

Klagernes bemærkninger

Af klagen fremgår indledningsvist:

Vi vil hermed anke beslutningen om, at vi skal fjerne 2 allerede opførte balkoner/brandudgange på bygning F og D samt fjernelse af vindue og dør i den østlige frontispice/midtergavl.

Klagerne anfører, at denne i forbindelse med ansøgning om tilladelse til ændringen af driftsbygningerne til liberalt erhverv, gårdbutik og bolig nr. 2 fuldt

ud har beskrevet for kommunen, hvordan bygningerne blev ændret med midtergavle/frontispice og brandudgange i form af terrasser/balkoner. Klagerne anfører desuden, at kommunen var oplyst om, at midtergavlene blev isat til frembringelse af bedre lys. Efter klagerne vurdering var betingelserne i § 37 opfyldte.

Ifølge klagerne har der ikke over for kommunen været lagt skjul på, at klagerne var inspireret af et par tætliggende gårde og måden, hvorpå disse havde ændret på deres gamle driftsbygninger med kamtakker, sortglaseret tegl og balkoner, der nu fremtræder som langt flottere gamle driftsbygninger.

Klagerne oplyser, at det i 2012 på anmeldelsestidspunktet ikke var afklaret, hvilke materialer, der skulle anvendes til byggeriet, ligesom det ikke var kendt, om balkonerne/terrasserne skulle opføres i træ eller beton, men at kommunen heller ikke spurgte her til, hvorfor de var beskrevet implicit i materialet.

Klagerne henviser til, at kommunen gav 3 byggetilladelser på baggrund af materialet indsendt af klagerne til ansøgningen om byggetilladelsen. Klagerne henviser til deres korrespondance med kommunen, som klagerne har fremlagt som bilag i sagen, jf. gengivelsen i afsnit 2.2.1, og anfører, at der blev indsendt en situationsplan samt beskrivelser af byggeriet, herunder beskrivelse af opførelse af terrasser/balkoner og midtergavle/frontispice. Ifølge klagerne har kommunen desuden anerkendt byggeriet, da kommunen den 30. april 2018 skrev ”Udvikling, By og Land vurderer, at de allerede tilladte ændringer skaber et helhedsindtryk”.

Klagerne anfører desuden, at de har handlet i god tro, og de har handlet i tiltro til, at kommunen har opfyldt kravene om behandling af byggeansøgninger på rette vis.

Klagerne oplyser, at de efterfølgende af deres rådgiver er blevet oplyst om, at kommunen formentlig har begået en fejl, idet kommunen ikke sendte sagen i nabohøring og gav landzonetilladelse til de ydre ændringer. Klagerne anfører i den forbindelse, at såfremt kommunen havde bedt om en skitsetegning, så havde de formentlig haft en bedre mulighed for at vurdere, at ændringerne havde krævet, at sagen blev sendt i nabohøring, samt at der skulle have været givet landzonetilladelse fra begyndelsen.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at det fremsendte tegningsmateriale og projektbeskrivelser ikke bibringer en forståelse af projektets omfang og karakter. Hertil kommer ifølge kommunen, at der i ansøgningsmaterialet står terrasser og ikke murede balkoner i førstesals højde, samt at der står udskiftning af gamle trægavle til gavle, der mures op.

Kommunen anfører desuden, at materialet ikke viser, at der skabes yderligere

kvadratmeter til bolig m.v. ved opmuring af frontispicer.

Det er således ifølge kommunens vurdering først ved projektets udførelse, at der er skabt klarhed over det visuelle omfang af ombygningen.

Kommunen henviser desuden til, at det i anerkendelsen af anmeldelsen af 8. marts 2015 er forudsat, at bygningerne udadtil fortsat skal fremtræde som landbrugsbygninger.

2.7.4. Nabohensyn

Klagernes bemærkninger

Klagerne anfører, at indblikket fra balkonerne kun er muligt om vinteren, da beplantningen på klagernes ejendom er naturlig tæt om sommeren. Dertil kommer, at klagerne har plantet ca. 300 grantræer i området, som klagerne estimerer vil have en højde på ca. 4-6 meter, når bygningerne D, E og F er færdige indvendige og klar til brug, og at klagerne har opsat et 1,8 m højt træhegn 2-4 m fra skellet.

Den nordvendte balkon placeres i en afstand af 10 m fra skel i nordøstlig retning, 19,5 m fra skellet i øst og ca. 45 m fra naboens hus, og den østvendte balkon 18 m fra skellet i øst og ca. 65 m fra naboens hus. Ifølge klagerne er balkonerne grundet deres retning ikke velegnet til at opholde sig på om vinteren.

Klagerne anfører desuden, at frontispicen med vindue og dør placeres 22 m fra skel i nordøstlig retning og 36 m fra skel i østlig retning.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at den har vurderet, at der er tale om store opholds- og glaspartier, der er orienteret mod naboen, og hvor det ikke kan udelukkes at skabe nabogener. Desuden anfører kommunen, at det ikke er givet, at en granbeplantning inden for en rimelig årrække kan skærme af mellem ejendommene, samt at et fast hegn ikke vil have en højde, der kan tage indblikket fra førstesals arealer.

Naboens bemærkninger

Naboen oplyser, at de opholder sig mest i den sydlige og vestlige del af haven, hvor beboelseshuset afskærmer, fordi der er en trafikeret vej op af den nordlige del af haven.

Derudover oplyser naboen, at der er mulighed for indkig til naboens have/terrasse, stue og værelser, fra tre balkoner en tagterrasse, to store frontispicer og to mindre frontispicer. Ifølge naboen har tagterrassen og balkonerne en størrelse, der gør, at der ikke kun vil være ophold af kortere varighed.

Ifølge klagerne har frontispicerne og de store balkoner en voldsom fremtoning set fra deres have, som har forringet deres glæde ved at færdes i haven. Naboen føler desuden ikke, at de kan være ugeneret nogen steder i haven eller på terrassen.

Naboen oplyser, at de føler, at kommunens afgørelse om fjernelse af to balkoner og vindue og dørparti i den østlige frontispice er en minimumsløsning for at tilgodese naboerne.

2.7.5. Øvrige klagepunkter

Klagerne foreslår projektilpasninger i et forsøg på at finde en løsning på nabobindbliksgener, der ikke medfører, at balkoner, vindue og dør skal fjernes.

Klagerne klager desuden over kommunens afgørelse om afslag på genoptagelse.

Herudover anfører klagerne, at nedrivning af balkoner og afblænding af vindue og dør vil ødelægge helhedsindtrykket og give begrænsninger for anden lovgivning i forbindelse med krav om brand- og flugtveje m.v.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

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

3.2. Inhabilitet

3.2.1. Reglerne om personlig inhabilitet

Klagerne har anført, at et udvalgsmedlem er inhabil, da udvalgsmedlemmet er onkel til naboen, samt at afgørelsen bærer præg heraf.

Et udvalgsmedlem er inhabil i forhold til en bestemt sag, hvis vedkommende selv eller dennes nærtstående m.v. har en personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald, hvis vedkommende har en nær tilknytning til nogen, der har en særlig interesse i sagens udfald, eller hvis der i øvrigt foreligger omstændigheder, som er egnede til at vække tvivl om vedkommendes upartiskhed, jf. forvaltningslovens § 3, stk. 1.⁵ Efter stk. 2, foreligger der ikke inhabilitet, hvis der ikke kan antages at være fare for, at afgørelsen i sagen vil kunne blive påvirket af uvedkommende hensyn.

Forvaltningslovens bestemmelser om personlig inhabilitet har til formål, dels at forebygge at uvedkommende hensyn påvirker behandlingen af den enkelte sag, dels at hindre, at der skabes mistillid til den offentlige forvaltning hos befolkningen, hvad enten den pågældende faktisk lader sig påvirke af uvedkommende interesser eller ej.

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

⁵ Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014 af forvaltningsloven.

3.2.2. Planklagenævnets vurdering af inhabilitet

Planklagenævnet lægger til grund, at udvalgsmedlemmet er blevet skilt, hvorefter der ikke længere er en sådan familiemæssig forbindelse mellem udvalgsmedlemmet og klagernes nabo, der er omfattet af de forhold, der er opregnet i forvaltningslovens § 3, stk. 1, nr. 2. Spørgsmålet er herefter, om der, på trods af dette, er en så nær relation mellem naboen og udvalgsmedlemmet, at udvalgsmedlemmet som følge heraf er inhabil, jf. § 3, stk. 1, nr. 5.

Udvalgsmedlemmet og kommunen har oplyst, at naboen er fætter til udvalgsmedlemmets søn og nevø til udvalgsmedlemmets ekskone, at han ingen relation har til hendes side af sønnens familie, samt at udvalgsmedlemmet ikke har deltaget i nogen fest i haven hos naboen. Klagerne har omvendt oplyst, at det er almindeligt kendt blandt landmænd, at udvalgsmedlemmet har kontakt til sin tidligere familie samt at udvalgsmedlemmet har deltaget i en havefest hos naboen. Der er således divergerende oplysninger i sagen.

En nærmere afklaring af, om det, som udvalgsmedlemmet har oplyst, er ukorrekt, f.eks. at han alligevel har kontakt til sin ekskones side af sønnens familie, herunder naboen øst for ejendommen, forudsætter en egentlig bevisførelse med vidneafhøringer, hvilket Planklagenævnet ikke kan foretage. En sådan bevisførelse må i givet fald ske i forbindelse med et søgsmål ved domstolene.

Planklagenævnet finder, at udvalgsmedlemmet er nærmest til at redegøre for sin relation til naboen. Dertil kommer, at der ikke i sagen er faktuelle, uomtvistede oplysninger, som giver nævnet anledning til at antage, at udvalgsmedlemmet skulle tale usandt. Nævnet lægger herefter til grund, at udvalgsmedlemmet ikke har en relation til sin ekskones side af sønnens familien.

Planklagenævnet finder på baggrund heraf ikke, at udvalgsmedlemmet var inhabil i sagen i henhold til forvaltningslovens § 3, stk. 1, nr. 5.

3.3. Undtagelse fra krav om landzonetilladelse

3.3.1. Generelt om undtagelse fra krav om landzonetilladelse

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 5 u og §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglerne.

Der er ikke oplysninger i sagen om, at der er tale om udvidelse af en etableret erhvervsvirksomhed eller helårshus, der kan være omfattet af undtagelsesbestemmelserne i planlovens § 5 u eller § 36. Det fremgår dog, at kommunen tidligere har accepteret en anmeldelse af en om- og tilbygning af ejendom-

men, og Planklagenævnet har derfor i denne afgørelse vurderet, om det ansøgte er omfattet af planlovens § 37.

3.3.2. Undtagelse for overflødiggjorte landbrugsbygninger

Generelt om § 37, stk. 1

Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden landzonetilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lager og kontorformål mv., jf. § 37, stk. 1.

Hensigten med bestemmelsen er at give mulighed for en rimelig udnyttelse af bestående værdier i landzonen.

Det er bl.a. en forudsætning, at virksomheden eller boligen skal etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, jf. § 37, stk. 1, nr. 1.

Bygningen skal være af en rimelig standard, og bestemmelsen gælder således ikke, hvis det er nødvendigt med en egentlig genopbygning af en ruin eller af en meget ringe bygning, eller hvis det i øvrigt er nødvendigt med omfattende istandsættelse eller om-/tilbygninger.

Kravet om, at der ikke må foretages væsentlige om-/tilbygninger, forhindrer ikke, at der uden landzonetilladelse kan foretages de for en erhvervs- eller boligetablering nødvendige indre ombygninger, herunder ombygninger til opfyldelse af krav, der stilles af myndighederne som betingelse for etableringen, f.eks. krav efter arbejdsmiljø-, sundheds- og byggelovgivningen. Der kan f.eks. ske installation af toilet, opsætning af skillevægge og lign.

De ikke væsentlige om-/tilbygninger, der er tilladt efter § 37, stk. 1, omfatter også mindre udvendige om-/tilbygninger. Der kan f.eks. i forbindelse med etablering af en virksomhed være behov for at opføre en mindre tilbygning for at skabe tilfredsstillende indgangsforhold til virksomheden.

Anmeldelse

Det er en forudsætning for ibrugtagning af overflødiggjorte bygninger efter § 37, at der sker en forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 38, stk. 1. Anmeldelsen efter § 38 skal indeholde alle oplysninger til brug for kommunalbestyrelsens vurdering af, om betingelserne i § 37, stk. 1, er opfyldt. Kommunalbestyrelsen skal herefter påse, om betingelserne efter § 37 er opfyldt.

3.3.3. Planklagenævnets vurdering

Den faktisk foretagne om- og tilbygning er efter Planklagenævnets opfattelse væsentlig. Nævnet har herved lagt vægt på, at der sker ydre ombygninger i form af etablering af frontispicer og balkoner, hvilket medfører en betydelig ændring af bygningens ydre udtryk.

Om- og tilbygningen krævede således landzonetilladelse.

3.3.4. Betydningen af tidligere anmeldelse og byggetilladelser

Klagerne har anført, at kommunen var fuldt oplyst om, at klagerne ønskede at etablere midtergavle/frontispicer og brandudgange i form af terrasser/balkoner, samt at klagerne var i god tro i forbindelse med opførelsen.

Nævnet forstår dette som en klage over, at de to balkoner og frontispicen ikke kræver landzonetilladelse, da kommunen efter klagerens opfattelse ved accept af anmeldelsen om ændret anmeldelse, jf. planlovens § 38, jf. § 37, og ved byggetilladelserne, har vurderet, at betingelserne efter planlovens § 37 var opfyldt.

Planklagenævnet bemærker indledningsvis, at kommunen efter nævnets opfattelse ikke med det indsendte materiale fra 2013 og 2014 havde et tilstrækkeligt grundlag for at vurdere, om de påtænkte ombygninger var omfattet af § 37. Der indgik imidlertid visse oplysninger og tegninger i anmeldelsen, og det opførte projekt afviger i et vist omfang herfra, herunder de forhold, der omtales nedenfor. Kommunen kan derfor ikke antages at have truffet afgørelse i 2015 om, at disse afvigelser var i overensstemmelse med § 37.

Balkonen på østsiden af bygning D

Det fremgår af tegningsmaterialet, at der opføres *en lille terrasse* på østsiden af bygning D. "Terrassen" er tegnet i hånden, og der er ikke angivet mål. Balkonen er ikke i øvrigt beskrevet i korrespondancen mellem klagerne og kommunen. Herunder er der ikke oplysninger om størrelsen, udformningen m.v.

Kommunen har ved sin godkendelse af ibrugtagningen af bygningerne i henhold til planlovens § 37, og samtidige byggetilladelse, vurderet, at *en lille terrasse* kan opføres inden for betingelserne af planlovens § 37.

Klagerne har opført en balkon på 23 m², der er muret, understøttet og udført med balustrader. Placeringen afviger også tydeligt fra den håndtegnede "lille terrasse" i ansøgningen.

Nævnet finder ikke, at det opførte i størrelse og udformning er at betragte som *en lille terrasse* eller i øvrigt svarer til det opførte. Ved vurderingen heraf, har nævnet inddraget billedmateriale indsendt af klagerne. Begrebet "terrasse" benyttes i øvrigt normalt om befæstede opholdsarealer på terræn, ikke altaner/balkoner.

Det er herefter nævnets vurdering, at balkonen ikke som følge af kommunens godkendelse af anmeldelsen og byggetilladelsen er undtaget kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 35.

Balkonen på den nordlige gavl af bygning F

Det fremgår af tegningsmaterialet, at der i den nordlige gavl på førstesalen af bygning F skal isættes en ”hoveddør”, men at der er ikke i tegningsmaterialet eller sagen i øvrigt er oplysninger om, at der skal opføres en balkon.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at antage, at kommunen ved deres godkendelse af anmeldelsen eller den efterfølgende byggetilladelse har godkendt en balkon på den nordlige gavl af bygning F.

Frontispice med vindue og dør på østsiden af bygning F

Klagerne har i anmeldelsen beskrevet, at der på bygning F opføres en muret gavl på 5 m midt på østsiden af taget, men der er ikke i øvrigt i tegningsmaterialet givet beskrivelser af vinduer og døre i frontispicen.

Nævnet må herefter lægge til grund, at kommunen ved sin godkendelse af ibrugtagningen af bygningerne i henhold til planlovens § 37, og samtidige byggetilladelse, har vurderet, at opførelse af en frontispice på 5 m uden vinduer og døre kan opføres inden for betingelserne af planlovens § 37.

Klagerne har imidlertid opført en frontispice på 6,2 m med isat dør og vindue.

Nævnet finder herefter ikke, at den opførte frontispice svarer til det, klagerne beskrev for kommunen i forbindelse med anmeldelsen efter planlovens § 37, jf. § 38. Frontispicen er således blevet højere, og der er isat et vindue og en dør.

Det er herefter nævnets vurdering, at frontispicen med dør og vindue ikke som følge af kommunens godkendelse af anmeldelsen og byggetilladelsen er undtaget kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 35.

3.4. 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 udvikling⁶.

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.

⁶ Bemærkninger til lovforslaget, kapitel 7 (LFF nr. 76 af 23. januar 1991) og (LFF nr. 121 af 25. januar 2017).

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).

Ved afgørelsen kan der endvidere tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener. Nabohensyn kan således inddrages ved administration af landzonebestemmelserne. For at nabohensyn *alene* kan begrunde afslag på landzonetilladelse, må det dog normalt forudsættes, at der er tale om særlige eller væsentlig gener.

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

3.5. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder ikke, at der er landskabelige, planlægningsmæssige eller andre forhold, som er til hinder for de ansøgte balkoner og frontispicen med den ansøgte udformning med vinduesparti og dør. Nævnet har herved lagt vægt på, at der ikke opføres ny bebyggelse, der slører fladen omkring [REDACTED], eller som ændrer på oplevelsen af, at bygningerne ligger samlet ud mod A 1 med bagvedliggende jordtilliggender.

Spørgsmålet er herefter, om balkonerne og frontispicen medfører sådanne urimelige nabogener, at disse *alene* kan begrunde et afslag.

Planklagenævnet antager, at balkonen på den østlige side af bygning D, balkonen på den nordlige gavl af bygning F og frontispicen med vindue og dør på bygning F vil medføre visse nabogener i form af indbliksgener i naboens have. Der vil imidlertid efter nævnets opfattelse ikke være tale om så særlige eller væsentlige indbliksgener, at det må anses for urimelige nabogener, som i sig selv kan medføre et afslag på landzonetilladelse til det ansøgte.

Nævnet lægger herved vægt på afstanden til nabobebyggelsen, den høje beplantning i skellet mellem ejendommene, som i sommerhalvåret må antages at begrænse indbliksmulighederne, afstanden til naboens have, samt det forhold, at ejendommene ligger i en landsby.

3.6. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet ændrer Gribskov Kommunes afgørelse af 2. marts 2018 således, at der også gives lovliggørende landzonetilladelse til to balkoner på bygning D og F samt til vinduespartiet og døren i den østvendte frontispice på bygning F, på ejendommen A 1 [REDACTED], 3230 Græsted, matr.nr. [REDACTED].

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.

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.

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