

10. december 2020

Sagsnr.: 19/07797

Klagenr.: 1004470

AFGØRELSE

i klagesag om Hillerød Kommunes afslag på landzonetilladelse til opførelse af helårsbolig på A 1 , Ølsted

Hillerød Kommune har den 12. juni 2019 givet afslag på landzonetilladelse til opførelse af bolig på matr.nr. [REDACTED] , A 1 , 3310 Ølsted.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

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

Planklagenævnet

Toldboden 2

8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00

www.naevneneshus.dk

1. Klagen til Planklagenævnet

Ansøgeren klagede den 9. juli 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om afslag på tilladelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 22. oktober 2019 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført, at der er dokumentation for, at der er sket udstyknings som byggegrund, og at der er en byggeret på grunden, hvorfor der bør gives en tilladelse. Klageren har også gjort ligebehandlingsprincippet gældende.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.5.

2. Sagens oplysninger

2.2. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører en ejendom på matr.nr. [REDACTED], A 1, 3310 Ølsted. Ejendommen ligger i landzone og er registeret i BBR som en ubebygget grund på 862 m².

Ejendommen ligger i et område med spredt bebyggelse ca. 700 m øst fra byzonebyen Ølsted og vest for [REDACTED], op mod skovbrynet og inden for skovbyggelinjen. Området er udpeget som særlig bevaringsværdig landskab og økologiske forbindelser i kommuneplan 2017 for Hillerød Kommune.

Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen.

Ejendommen ligger lige syd for vejen A 1, og i en afstand af ca. 100 m fra ejendommen ligger 3 boliger – alle på den samme side af vejen. Der er tale om stuehuse på to landbrugsejendomme og et enfamiliehus på en mindre ejendom. [REDACTED] løber ca. 135 m fra ejendommen, hvorfor størstedelen af ejendommen er omfattet af åbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16.

2.3. Forløbet før ansøgningen

I 1973 meddelte Skævinge Kommune principiel tilladelse til at opføre et helårshus på ejendommen. Denne tilladelse blev aldrig udnyttet.

Den 18. august 2003 gav Skævinge Kommune afslag på landzonetilladelse efter planlovens § 35 til opførelse af et hus på ejendommen. Denne afgørelse blev påklaget til Naturklagenævnet, der stadfæstede afgørelsen den 14. september 2004.

2.4. Ansøgningen

Ejendommens ejere har den 6. juni 2019 søgt om opførelse af bolig på ejendommen. I forbindelse med ansøgningen er der ikke indsendt konkrete tegninger over byggeprojektet.

2.5. Kommunens afgørelse

Hillerød Kommune gav den 12. juni 2019 afslag på landzonetilladelse til at opføre en bolig på matr.nr. [REDACTED], A 1, 3310 Ølsted.

Kommunen henviste til landzonevejledningen og anførte, at der som udgangspunkt kun bør meddeles landzonetilladelse til opførelse af boliger, såfremt det ansøgte ikke med rimelighed kan henvises til et område planlagt hertil i byzonen.

Kommunen anførte, at by- og landzonenloven blev vedtaget i 1970, og siden da har der ikke været praksis for at udstykke fritliggende grunde til beboelse i landzone uden forudgående kommune- og lokalplanlægning. I 2017 blev planlovens bestemmelser lempet i nogen grad. Særligt i landdistrikter, hvor kommuner ønsker at støtte og udvikle et område, kan der nu tillades boliger i form af huludfyldning i landsbyer. Hertil anførte kommunen, at den ligger centralt i hovedstadsregionen og derfor ønsker at styre boligudbygning igennem planlægning, samt at ejendommen ikke ligger inden for en landsbyafgrænsning. Derudover bemærkede kommunen, at ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen.

Kommunen gjorde endvidere gældende, at der ikke er en byggeret på ejendommen, selvom denne er udmatrikuleret.

På baggrund heraf vurderede kommunen, at der ikke kunne meddeles landzonetilladelse.

2.6. Klagen og bemærkningerne hertil

2.6.1. Korrespondance i klagesagen

I sagen indgår klagen af 9. juli 2019. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 22. oktober 2019. Der indgår også ansøgerens fremsendelse af dokumenter vedr. udstykningen i 1949 til kommunen den 9. juli 2019 og kommunens svar af 16. juli 2019.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.6.2. Byggeret

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at det kan dokumenteres, at grunden er udstykket med en byggeret. Klageren har vedhæftet måleblad fra 1949, hvor grunden er udstykket, samt et dokument fra 24. maj 1949, hvor det fremgår, at:

Parcel [REDACTED] er solgt til P 1 som byggegrund.

Kommunens bemærkninger

Kommunen bemærker, at Skævinge Kommune gav tilladelse til at opføre et parcelhus på 90 m² og tagetage på 50 m² i 1973, og at en tilladelse efter planloven bortfalder, hvis den ikke har været udnyttet inden for 3 år efter, den er meddelt, jf. § 56. Kommunen konstaterer, at byggeretten ikke har været brugt, siden grunden blev udstykket. Der er i 2003 givet afslag på at bygge på grunden, hvilket Naturklagenævnet stadfæstede i 2004.

2.6.3. Ligebehandlingsprincippet

Klageren gør ligebehandlingsprincippet gældende og anfører, at samtlige andre matrikler på vejen er bebygget.

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. 1.¹

3.2. Forholdet til Naturklagenævnets afgørelse

Klagerens ansøgning og kommunens afgørelse vedrører muligvis samme forhold, som Naturklagenævnet tidligere har taget stilling til ved afgørelse af 14. september 2004. Kommunen kan ikke tage stilling til, om der kan ske genoptagelse af nævnets afgørelse, idet dette henhører under Planklagenævnet.

Hvis Planklagenævnet eller et tidligere nævn på planområdet har truffet afgørelse om et forhold, og kommunen herefter modtager en ny ansøgning om forhold på samme ejendom, skal kommunen derfor vurdere, om det ansøgte er identisk med det oprindeligt ansøgte, og/eller om der efterfølgende er sket relevante ændringer i f.eks. lovgivningen, plangrundlaget eller de faktiske omstændigheder som gør, at ansøgningen må anses som en ny ansøgning vedrørende nye forhold, som kommunen kan behandle på ny.

Planklagenævnet opfatter sagen på den måde, at kommunen har truffet en ny afgørelse i lyset af de ændringer i planloven, der trådte i kraft i 2017. Planklagenævnet bemærker desuden, at der er gået ca. 15 år siden Naturklagenævnets afgørelse, hvorfor de landskabelige og planlægningsmæssige forhold kan have ændret sig. Nævnet finder derfor, at kommunen kunne træffe afgørelse i sagen.

3.3. 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.

Der foreligger ikke oplysninger i sagen om, at der er tale om forhold, der kan

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

være omfattet af undtagelsesbestemmelserne i planlovens § 5 u og §§ 36-38, og Planklagenævnet har derfor i denne afgørelse lagt til grund, at bebyggelsen er omfattet af kravet om landzonetilladelse.

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 udvikling².

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).

3.4. Landzonetilladelser til opførelse af nye boliger

Efter hidtidig praksis gives som altovervejende hovedregel afslag på ansøgninger om at opføre fritliggende boliger i det åbne land og ansøgninger om at opføre boliger i landområder med spredt bebyggelse. Nævnet foretager en konkret vurdering af den enkelte sag i forhold til planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, bl.a. med afsæt i kommunens planlægning.

Tæt på byzone og lige uden for landsbyer er nævnets praksis særligt restriktiv for at sikre en klar grænse mellem by og land. Den hidtidige praksis hviler på det synspunkt, at nye boliger i landzone bør baseres på planlægning – typisk lokalplanlægning – hvor offentligheden inddrages i forhold til kommunens overvejelser om bl.a. landsbyens kvaliteter og muligheder for placering af ny bebyggelse.

Hvis landsbyens afgrænsning ikke er fastlagt i kommuneplanen, kan der efter hidtidig praksis gives landzonetilladelse til såkaldt huludfyldning. Efter nævnets praksis er det en forudsætning, at der er tale om en samlet bebyggelse eller en bebyggelse med landsbypræg. Det er også en forudsætning, at den ønskede bolig er omkranset af eksisterende bebyggelse i kort afstand.

På den anden side kan der være hensyn, f.eks. væsentlige natur- og kulturhi-

² Bemærkninger til lovforslaget, kapitel 7 (LFF nr. 76 af 23. januar 1991) og (LFF nr. 121 af 25. januar 2017).

historiske interesser, miljøhensyn eller tungtvejende nabohensyn, der taler afgørende imod en tilladelse.

3.5. Bebyggelse inden for skovbyggelinjen

Der må ikke placeres bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra skove, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1. Dog gælder forbuddet i stk. 1 ikke for bebyggelse, campingvogne og lignende i landzone, hvortil der er meddelt landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Hvis der ansøges om landzonetilladelse inden for skovbyggelinjen, vil hensynet til skoven som landskabselement og til arealer langs skoven som levested for planter og dyr skulle varetages ved administrationen af landzonereglerne.

3.6. Landzonetilladelse i kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af kystnærhed, og der må kun gives landzonetilladelse, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. § 5 a, stk. 1, og § 35, stk. 3. Dette indebærer, at de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, der er knyttet til kystnærhedszonen, skal tillægges særlig betydning ved stillingtagen til landzonetilladelser.

3.6. Planklagenævnets vurdering

Ejendommen er en ubebygget ejendom i landzone uden landbrugspligt. Opførelse af en bolig på ejendommen kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Planklagenævnet bemærker indledningsvist, at ansøgningen ikke indeholder et konkret projekt eller nærmere oplysninger om placering og udformning af den ønskede bolig. Ansøgningen ville således ikke kunne danne grundlag for en konkret afgørelse om landzonetilladelse, men alene en generel afgørelse ("principtilladelse") om, at der – efter en nærmere ansøgning – efter omstændighederne ville kunne gives en landzonetilladelse.

Nævnet finder dog, at det i den konkrete sag vil være muligt for kommunen – og nævnet – at tage stilling til den generelle ansøgning. Det skyldes, at nævnet finder, at der, uanset den konkrete helårsbolig nærmere placering og udformning, ikke kan gives landzonetilladelse til opførelse af helårsbolig på ejendommen.

Nævnet lægger vægt på, at en tilladelse vil være i modstrid med landzonebestemmelsernes formål om at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Der er således tale om opførelse af bolig på en ubebygget ejendom i et uplanlagt område uden for kommuneplanens rammer, i et område med spredt bebyggelse og i relativ kort afstand fra byzone, hvor der som altovervejende

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.³ 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.

4. Gebyr

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke. Klagegebyrer tilbagebetales kun, hvis nævnet har afvist at behandle sagen, hvis klagen tilbagekaldes, eller hvis nævnet giver klageren medhold eller i øvrigt ændrer den afgørelse, der er klaget over. Det er ikke tilfældet i denne sag. Planklagenævnets afgørelse vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til § 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet.⁴

³ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

⁴ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.