

8. januar 2021
Sagsnr.: 19/06853
Klagenr.: 1003177

AFGØRELSE
i klagesag om Halsnæs Kommunes landzonetilladelse til opførelse af en-
familiehus på A 1 , Hundested

Planklagenævnet
Toldboden 2
8800 Viborg

Halsnæs Kommune har den 24. januar 2019 givet landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus med et grundareal på 200 m² på matr.nr. [REDACTED]
[REDACTED] , A 2 , 3390 Hundested.

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

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet ændrer afgørelsen til et afslag. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

1. Klagen til Planklagenævnet

En nabo klagede den 8. februar 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om tilladelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 10. september 2019 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført:

- at der allerede er tilladelse til 3 boliger på ejendommen,
- at den nye bolig ønskes opført uden tilknytning til den eksisterende primære bygningsmasse og betyder spredning af bebyggelsen,
- at ansøgningsmaterialet er utilstrækkeligt, og
- at det ansøgte ligger inden for skovbyggelinjen.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.4.

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører matr.nr. [REDACTED], der er en del af en landbrugsjendom på i alt 14,0 ha, der ligger på adressen A 2 [REDACTED], 3390 Hundested. Ejendommen ligger i landzone.

På ejendommen er der ifølge BBR følgende beboelsesbygninger:

- Et stuehus med samlet boligareal på 292 m², opført i 1948.
- To beboelsesbygninger til en døgninstitution på henholdsvis 91 m² og 84 m², opført i 1948.

Endvidere er der to bygninger til træning og opstaldning af heste på henholdsvis 1.482 m², der er opført i 1983, og på 1.515 m², der er opført i 2020, samt en række andre bygninger. Ejendommens stuehus og ældste bygninger ligger samlet syd for ridebygningen fra 1983.

Ejendommen ligger i det åbne land, uden for kommuneplanens rammer. Den ansøgte placering er ca. 275 m fra et sommerhusområde og ca. 1,3 km fra det nærmeste planlagte boligområde.

Ejendommen ligger i kystnærhedszonen, og det ansøgte ligger ca. 900 m fra kysten. Området er udpeget som værdifuldt landskab i kommuneplan 2013 for Halsnæs Kommune. Af retningslinjerne hertil fremgår det, at der ikke må ændres på tilstanden eller arealanvendelsen af særlige værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer, hvis det forringer deres værdi eller mulighed for at styrke eller genoprette deres værdi. Som hovedregel må der ikke planlægges eller gennemføres byggeri ud over, hvad der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af de primære erhverv. Endvidere skal de bygninger, der kan opføres inden for beskyttelsesområdet, placeres og udformes

med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt med mulighed for forbedring af landskabsværdierne.

Ejendommen er delvis udpeget som potentiel økologisk forbindelse og er delvist omfattet af skovbyggelinje. Den ansøgte placering er inden for begge.

2.2. Forløb før kommunens afgørelse

2.2.1. Ansøgningen

Ejendommens ejere ansøgte den 6. november 2018 om opførelse af et enfamiliehus med grundareal på 200 m² ved V 2 p å matr.nr. [REDACTED], A 2, 3390 Hundested.

Det fremgår af ansøgningen, at V 2 driver stald og ridehus, hvor V 3 lejer sig ind og driver rideskole. Der er 38 heste på V 1, og foreningen har ca. 100 medlemmer.

Det eksisterende stuehus på ejendommen ligger i forbindelse med et bosted, som ønsker, at alle de bygninger, som institutionen lejer, udelukkende skal indeholde arealer godkendt til institutionsformål og ikke beboelse. Det er ønsket, at det nuværende stuehus bliver omdannet til institutionsformål, hvilket der den 20. oktober 2020 er ansøgt om. Ansøgeren har oplyst, at det ansøgte på sigt giver mulighed for opdeling af ejendommen, så bostedet kan eje deres egne bygninger og matrikel.

På baggrund heraf, og fordi ridecenteret er ved at blive overdraget til næste generation, der ikke har den nødvendige faglighed til at drive bostedet, er der behov for at opføre en ny bolig på ejendommen.

2.3. Kommunes afgørelse

Kommunen gav den 24. januar 2019 landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehuset på matr.nr. [REDACTED], jf. planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen vurderede, at en ny bolig på den aktuelle matrikel ville kunne indpasses blandt den eksisterende bygningsmasse og det omgivende landskab.

Kommunen lagde vægt på, at der ikke var nogle indsigelser til selve etableringen af boligen, men alene til placeringen af denne. Kommunen anførte, at placeringen var udarbejdet på baggrund af naboindsigelserne, således at der var taget hensyn til naboen og dennes udsigt.

Yderligere lagde kommunen vægt på, at ejerne af en landbrugsejendom¹ har ret til en tidssvarende bolig, samt at de nye ejere har behov for at kunne bo på ejendommen for at have opsyn med dyrene.

¹ Kommunen har anført "landbrugsbygning" og Planklagenævnet antager, at der menes "landbrugsejendom".

Kommunen anførte i afgørelsen, at ridecentret er ved at blive overdraget til næste generation, der har brug for at etablere en ny bolig på ejendommen, og at den eksisterende bolig ligger i forbindelse med bostedet, som har et ønske om, at alle bygninger, som institutionen lejer, udelukkende skal indeholde arealer godkendt til institutionsformål og ikke beboelse. Desuden fremgår følgende af afgørelsen:

Den eksisterende bolig skal nedlægges senest, når den nye bolig tages i brug. Når beboelsesdelen nedlægges og hvis arealet skal anvendes til institutionsformål, kræver det en byggetilladelse.

Ridecenteret er i gang med at blive overdraget til næste generation, som således har behov for at etablere en ny bolig på ejendommen.

I afgørelsen er indsat et luftfoto med markering af et byggefelt på ca. 32 m x ca. 15 m. Byggefeltet er placeret nordvest for eksisterende bygning med ridehal m.m.

2.4. Klagen og bemærkningerne hertil

2.4.1. Korrespondance i klagesagen

I sagen indgår klagen af 8. januar 2019. Klageren er kommet med supplerende bemærkninger 30. november 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 19. februar 2019, den 22. februar 2019 og den 8. december 2020. Ansøgeren er kommet med bemærkninger til klagen den 20. oktober 2020.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.4.2. Antal boliger på ejendommen

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at der allerede er 3 boliger på ejendommen, og at planlovens § 36, stk. 1, nr. 14², ikke finder anvendelse, da der er tale om en ejendom på under 30 ha. På baggrund heraf mener klageren, at der ikke kan gives landzonetilladelse.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at det er korrekt, at der i 2005 blev givet tilladelse til en tredje bolig på ejendommen, men at denne ikke længere er gældende, idet ejeren har meddelt kommunen, at man ikke ønskede at udnytte tilladelsen. Der er derfor 2 boligheder på ejendommen.

² Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, kræver det ikke landzonetilladelse at opføre en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med generationsskifte.

Kommunen anfører desuden, at der i BBR står opført 2 boligenheder, A 3 og ■■■, hvoraf ■■■ udlejes til institutionen. Boligen i ■■■ har status af "stuehus til landbrugsejendom". Boligen i ■■■ har reelt status som "Bygning til anden institution". Kommunen gør gældende, at der alene er én bolig på ejendommen, og at den i henhold til landzonetilladelsen skal nedlægges senest, når den nye bolig tages i brug, så der i fremtiden også kun er én bolig.

Ansøgerens bemærkninger

Ansøgeren anfører, at der er 1 godkendt bolig på ejendommen. Klageren bemærker hertil, at det er en forudsætning af ibrugtagningen af det ansøgte stuehus, at den gamle bolig overgår til brug for institution.

2.4.3. Placeringen

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at kommunen har givet landzonetilladelse til opførelse af en ny bygning uden tilknytning til den eksisterende primære bygningsmasse. Klageren anfører, at når der er tale om en erhvervsmæssig nødvendig beboelsesbygning placeret mere end 50 m fra den hidtidige bebyggelse skal kommunen lægge særlig vægt på de landskabelige hensyn og sikre, at bebyggelsen samlet set ikke får karakter af spredt bebyggelse.

Efter klagerens opfattelse er der med placeringen tale om en spredning af bebyggelsen. Klageren anfører også, at placeringen er på en bakkeø, højt i landskabet og markant i en udsigtskile.

Klageren anfører, at byggefeltet er 33x15 m og ligger 25-62 m fra ridehuset og 70-85 m fra det eksisterende stuehus med tilhørende driftsbygninger, der må betegnes som de hidtidige bebyggelsesarealer. Klageren finder, at der er muligheder for at placere stuehuset tættere på den hidtidige bebyggelse, således at ejendommens bebyggelse bliver holdt samlet.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at placeringen af boligen er nøje udvalgt i overensstemmelse med tilknytningskravet i landzonebestemmelserne. Boligen er placeret inden for et byggefelt, så den er i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer i form af den eksisterende stald- og ridehalsbygning. Kommunen oplyser, at den har indarbejdet byggefeltet i landzonetilladelsen på baggrund af en dialog med klageren. Kommunen anfører, at byggefeltet sikrer en afstand fra det ansøgte til skel på ca. 23 m for at sikre naboens udsigt; der er også taget hensyn til afstandskrav til eksisterende stald samt til ansøgerens ønske om ikke at bo tæt på en grussti, hvor heste føres forbi hver dag. Kommunen har vedlagt et luftfoto, der viser, at afstanden fra byggefeltet til ridehallen er 26,7 m.

Ansøgerens bemærkninger

Ansøgeren anfører, at den ansøgte bygning skal opføres som en sammenhængende enhed med ejendommens øvrige bebyggelse. Ansøgeren bemærker hertil, at man ønsker at etablere boligen tæt på ridehallen, men stadig opretholde privatsfæren.

Ansøgeren giver endvidere klageren ret i, at hidtidige bebyggelsesarealer må forstås som de arealer, hvor hovedparten af ejendommens driftsbygninger ligger. Ansøgeren finder, at driftsbygningerne alene ligger på matr.nr. [REDACTED], hvor der netop bør kunne etableres beboelse på denne matrikel. Ansøgeren finder ikke, at boligen kan placeres syd for det eksisterende stuehus, idet beboerne på institutionen har brug for ro og fred.

2.4.4. Ansøgningen

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at det er uklart, hvordan byggeriet vil blive, da kommunen har givet tilladelse til et byggefelt, og da der ikke er indsendt visualiseringer af det påtænkte byggeri med højdekurver, hvorfor det er ukendt, hvor dominerende byggeriet vil være, og hvordan det vil påvirke landskabet.

Ansøgerens bemærkninger

Ansøgeren henviser til, at der er indsendt visualiseringer.

2.4.5. Forholdet til skovbyggelinjen

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at det ansøgte er inden for skovbyggelinje, og at en tilladelse vil skabe uheldig præcedens.

2.4.6. Øvrige klagepunkter

Lokalplanpligt

Klageren anfører, at det samlede projekt på ejendommen kræver overordnet planlægning, i form af en lokalplan, hvorigennem offentligheden bliver hørt.

2.4.7. Klagefrist

Ansøgeren anfører, at kommunens afgørelse er offentliggjort den 24. januar 2019, og at Planklagenævnet først har modtaget klagen fra kommunen den 10. september 2019. Ansøgeren mener derfor, at klagen er indgivet for sent.

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. 1.³

³ Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Planklagenævnet kan desuden tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes øvrige afgørelser efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3. Det er et retligt spørgsmål, om et bestemt forhold kræver landzonetilladelse.

Som Planklagenævnet forstår kommunens afgørelse, har kommunen taget stilling til ansøgningen om opførelse af et enfamiliehus, men ikke til den ønskede ændring i anvendelse af det eksisterende stuehus til institutionsformål, som der efter det oplyste ikke er søgt om. Nævnet kan alene prøve den afgørelse, kommunen har truffet, og kan derfor ikke tage stilling til forhold, der handler om ændret anvendelse af eksisterende bygning.

Klagefristen

Kommunen gav landzonetilladelse den 24. januar 2019. Afgørelsen blev påklaget den 8. februar 2019, dvs. inden for klagefristen på 4 uger. Det har ikke nogen betydning, at kommunen først har videresendt klagen senere. Klagen er således rettidigt indgivet.

3.2. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse

3.2.1. Generelt om undtagelser

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.

3.2.2. Generelt om stuehuse på landbrugsejendomme

Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, kræver ikke landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

En landbrugsejendom skal holdes forsynet med en passende beboelsesbygning, medmindre ejendommen ejes sammen med en anden landbrugsejendom med en beboelsesbygning, jf. landbrugslovens § 9, stk. 1. Bestemmelsen hænger sammen med bopælspligten for landbrugsejendomme ifølge landbrugslovgivningen.

En beboelsesbygning på en landbrugsejendom anses derfor efter nævnets hidtidige praksis som erhvervsmæssigt nødvendig, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, hvis den er nødvendig for opfyldelse af landbrugslovens bestemmelser om erhvervelsesbetinget bopælspligt. Det er uden betydning, hvilken størrelse ejendommen har. Det er desuden uden betydning, om der aktuelt er erhvervsmæssig landbrugsdrift på ejendommen.

Det er ikke erhvervsmæssigt nødvendigt, jf. § 36, stk. 1, nr. 3, at have mere

end 1 stuehus på en landbrugsejendom.

3.2.2. Planklagenævnets vurdering i forhold til § 36, stk. 1, nr. 3

Et eksisterende stuehus kan efter omstændighederne erstattes af et nyt stuehus, uden at dette kræver en landzonetilladelse. Det forudsætter dog, at det tidligere stuehus ikke længere findes, eller at der gives en landzonetilladelse til en anden anvendelse af det tidligere stuehus, og at der herefter ikke findes en (anden) bygning på ejendommen, som kan anvendes som stuehus.

Som Planklagenævnet forstår af sagen, bliver det eksisterende stuehus ikke nedrevet i forbindelse med, at den ansøgte bolig bliver opført. Tvært imod er det oplyst, at den eksisterende institution på ejendommen i fremtiden skal anvende det eksisterende stuehus. Kommunen har desuden ikke (endnu) givet landzonetilladelse til en anden benyttelse af det eksisterende stuehus. Kommunen har heller ikke i landzonetilladelsen stillet vilkår om, at boligen først kan opføres, når/hvis det eksisterende stuehus er nedrevet eller har fået landzonetilladelse til ændret anvendelse, f.eks. til institution.

Nævnet bemærker, at afgørelsens passage om, at den eksisterende bolig skal ”nedlægges” senest, når den nye bolig tages i brug, ikke er tilstrækkelig til at sikre, at der alene findes 1 stuehus på ejendommen.

Allerede som følge af ovenstående kan den ansøgte bolig ikke anses for at være erhvervsmæssig nødvendig for driften af landbrugsejendommen og omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 3. Nævnet finder derfor, at det ansøgte kræver landzonetilladelse efter § 35, stk. 1⁴.

3.3. 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 udvikling⁵. Ved afgørelsen kan der endvidere tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener.

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

⁴ Vejledning om landzoneadministration, afsnit 3.1.2.

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

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. Nye boliger i landzone

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.

3.5. 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

Planklagenævnet finder ikke, at der kan gives landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på ejendommen som ansøgt, idet dette er i strid med de hensyn, som skal varetages efter landzonereglerne.

Nævnet har lagt vægt på, at der er tale om opførelse af en ny bolig i det åbne land, uden for kommuneplanens rammer, og i et område i kystnærhedszonen, hvor der er udpeget særlige landskabelige interesser i kommuneplanen. Dertil kommer, at den ansøgte placering ligger omkring 27 m fra bygningen til rideskole og ca. 70 m fra det hidtidige stuehus. På baggrund heraf finder nævnet ikke, at det ansøgte ligger i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, og det ansøgte vil således medføre en spredning af bebyggelsen på ejendommen.

Dertil er hensynet til præcedens indgået i nævnets vurdering.

Da der efter Planklagenævnets opfattelse ikke kan gives landzonetilladelse, finder nævnet ikke anledning til at tage stilling til klagepunkterne om ansøgningens detaljeringsgrad, forholdet til skovbyggelinjen eller en eventuelt lo-

kalplanpligt. Nævnet bemærker dog, at kommunen skal være særlig opmærksom på reglerne om lokalplanpligt i forbindelse med yderligere byggeri og/eller udvidelse af de nuværende aktiviteter på ejendommen.

3.7. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet ændrer Halsnæs Kommunes afgørelse af 24. januar 2019 om landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på matr.nr. [REDACTED], A 2 [REDACTED], 3390 Hundested, til et afslag.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.⁶ 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.

⁶ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.