

20. april 2020
Sagsnr.: 19/05475
Klagenr.: 1004321
TSE

AFGØRELSE

i klagesag om Hedensted Kommunes afslag på landzonetilladelse til udvidelse af sommerhus på Bugten, Juelsminde

Hedensted Kommune har den 24. maj 2019 givet afslag på landzonetilladelse til udvidelse af sommerhus på ejendommen Bugten 1A, 7130 Juelsminde, matr.nr. 109 Klakring By, Klakring.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

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

Planklagenævnet

NÆVNESES HUS

Toldboden 2

8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00

CVR-nr. 37 79 55 26

www.naevneshus.dk

1. Klagen til Planklagenævnet

Ejeren af sommerhuset klagede den 20. juni 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om afslag på tilladelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 5. juli 2019 fra kommunen.

I klagen er der navnlig anført:

- at afgørelsen er truffet på baggrund af en generel udtalelse fra en turistforening,
- at den ansøgte tilbygning er lavet med bedst mulig synergi mellem den autentiske stil i området og modernisering af huset som helhed,
- at husene er underlagt en tilbagesalgsklausul, og at ejerne derfor skal have mulighed for at modernisere og forbedre husene, og
- at kommunen ikke kan afgøre en byggesag i Bugten ud fra den sædvanlige praksis for byggesager i kommunen.

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører en ejendom på Bugten 1A, 7130 Juelsminde, matr.nr. 109 Klakring By, Klakring. Ejendommen ligger i landzone, og bygningen er et sommerhus på lejet grund.

Ejendommen er på i alt 7.069 m², og der er opført 25 sommerhuse på grunden. Sommerhusene ligger på en række langs med og ud til kysten. Huset i den konkrete sag er det sydligste på matriklen og nr. to i rækken af bygninger fra syd. Sommerhuset har et areal på 30 m² og er opført i 1933, jf. BBR. Det er opført i rødmalet træ med hvide vinduer og øvrige detaljer, og taget er beklædt med tagpap.

På ejendommen er der tinglyst en deklaration om bygningernes ydre fremtoning mv. (herefter benævnt servitutten) med grundejeren og Juelsminde Kommune (nu Hedensted Kommune) som påtaleberettigede.

Ejendommen ligger i kystnærhedszonen, ca. 100 m vest for kysten ved Sandbjerg Vig, nord for Juelsminde by og ca. 200 m nord for et område i byzone udlagt til rekreativt område¹. Det ansøgte ligger uden for kommuneplanens rammer.

Ejendommen er omkranset af fredskov, og det ansøgte ligger inden for skovbyggelinjen. Ejendommen er omkranset af, men undtaget fra, strandbeskyttelseslinjen og grænser op til beskyttet strandeng.

Ejendommen er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i kommuneplan 2017 for

¹ Jf. Planklagenævnets opmålinger på kort.

Hedensted Kommune. Det fremgår af retningslinje 11.1.1, at nybyggeri, udvidelse eller ændring af eksisterende bygninger, tekniske anlæg og større terrænændringer inden for et kulturmiljø kun kan ske under hensyntagen til, at enkelte elementer eller sammenhænge mellem de kulturhistoriske elementer ikke herved forringes eller går tabt.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som potentiel særligt naturbeskyttelsesområde og potentiel økologisk forbindelse i kommuneplanen, og den er omkranset af et område, der er udpeget som særligt naturbeskyttelsesområde og økologisk forbindelse. Det fremgår af retningslinje 7.1.9 i kommuneplanen, at områder udpeget til potentielle naturområder eller potentielle økologiske forbindelser så vidt muligt skal friholdes for byggeri og anlæg, som kan forringe mulighederne for, at naturværdierne og arternes spredningsveje bevares og udbygges.

Ejendommen ligger endvidere i et område, der i kommuneplanen er udpeget som større sammenhængende landskab. Det fremgår af retningslinje 10.1.1 i kommuneplanen, at de større sammenhængende landskaber som hovedregel skal friholdes for byggeri, anlæg, støj og menneskeskabt lys. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt.

Ejendommen er i lavbundsområde og i et af kommuneplanens klimatilpassningsområder, som er arealer, der risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser, jf. retningslinje 8.2.

2.2. Ansøgningen

Sommerhusets ejer har ansøgt om en udvidelse på 26 m² af den eksisterende bygning. Tilbygningen opføres i forlængelse af den oprindelige bygning mod vest. Tilbygningen indeholder et nyt badeværelse med indgang fra et ligeledes nyetableret værelse og et separat opbevaringsrum med udgang til haven. Der etableres en ny indgang til sommerhuset med en dobbeltdør ud til baghaven mod vest.

Tilbygningen opføres i rødmalet træ og med hvide vinduer og døre, og taget beklædes med tagpap, så tilbygningen får samme udtryk og stil som den oprindelige bygning.

2.3. Forløbet før kommunens afgørelse

Kommunen oplyser, at den meddelte klager, at der ikke kunne gives tilladelse på grund af det ansøgtes størrelse, og at kommunen bad om at få tilsendt et revideret projekt.

Klageren ønskede hverken at indsende et revideret projekt eller få tilsendt et afslag på ansøgningen, men har i stedet indsendt en gennemgang af husenes gennemsnitlige størrelse og tidligere sager i området.

2.4. Kommunens afgørelse

Kommunen har den 24. maj 2019 givet afslag på landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk.1.

Det fremgår af afgørelsen, at Bugten ved Juelsminde er et unikt fritids- og bademiljø, som bør bevares så oprindeligt som muligt, og at området er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen, men aldrig er blevet gennemgået med henblik på at sikre husenes individuelle bevaringsværdier. Det fremgår endvidere, at grundejeren sammen med daværende Juelsminde Kommune lavede en servitut vedrørende bygningernes fremtoning m.m. for at fastholde det gamle bygningsmiljø.

Kommunen oplyste at grundejeren har godkendt ansøgningen om tilbygning uden bemærkninger.

Kommunen beskrev forholdet til kommuneplanen, landskabelige hensyn og landzonereglerne og anførte, at:

Særligt for værdifulde landskabsområder fx med små huse tæt ved kysten er det praksis i kommunen og Planklagenævnet, at være restriktiv. Det betyder, at der for de helt små huse kan accepteres en mindre tilbygning på 6-8 m² for at muliggøre et tidssvarende badeværelse. Det samme gælder de lidt større huse, hvor en mindre tilbygning på 2-4 m² accepteres af samme grunde.

Kommunen vurderede, at det ansøgte er i strid med planlovens intentioner om regulering af bebyggelse og anlæg i det åbne land, og at der ikke skal gives landzonetilladelse til den ansøgte udvidelse på 26 m² til et hus der i dag er registreret med 30 m², i alt 56 m². Kommunen anførte, at sommerhuset ligger i et område med både ”følsom natur ” og er særligt højt prioriteret, jf. kommuneplanens retningslinjer, samt at ejendommen grænser op til fredskov, strandbeskyttelseslinje m.v. og ligger inden for skovbyggelinje.

Kommunen har endvidere lagt vægt på hensynet til at undgå præcedens og henviser til en udtalelse fra VisitJuelsminde, hvoraf det fremgår, at husene spiller en rolle med at fortælle om områdets historie.

Kommunen oplyser, at der i 2004 er givet tilladelse til to sommerhuse på hver 109 m², og at der i de to seneste sager vedrørende to sommerhuse i Bugten er givet tilladelse til udvidelse på henholdsvis 11 m² og 13 m² i 2014 og 2017.

Kommunen anførte i afgørelsen, at der er mulighed for, at der kan gives landzonetilladelse til en tidssvarende udvidelse af badeværelse på maksimalt 10 m².

2.5. Klagen og bemærkninger til klagen

2.5.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagen af 20. juni 2019. Klageren har uddybet sin klage den 30. juli 2019 og 25. januar 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 5. juli 2019.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.5.2. Klagen og klagerens øvrige bemærkninger

Klageren anfører, at afslaget er givet på baggrund af en generel udtalelse fra en lokal turistforening, som er baseret på en generel frygt for, at nybyggeri vil ødelægge de autentiske huse og have negative konsekvenser for turismen. Udtalelsen er ikke givet på baggrund af den konkrete sag og kan derfor ikke bruges som argumentation for kommunens afgørelse.

Klageren anfører, at området er unikt og skal bevares, men at det skal ske i synergi mellem husenes historie og det faktum, at de anvendes som fritidshuse. Det er klagerens opfattelse, at dette opnås ved tilbygningens placering mod skoven og den autentiske byggestil. Da tilbygningen er på bagsiden i forhold til kysten, vil den ikke være synlig fra både eller kyststien.

Klageren anfører endvidere, at da husene er underlagt en tilbagesalgsklausul, skal ejerne have mulighed for at modernisere og forbedre husene, da der ikke kan opnås en økonomisk fortjeneste på ejendommen, og investeringen derfor kun kan måles i nytteværdien af forbedringerne. Klageren anfører, at det på den baggrund er svært at se fordelene i at investere et større beløb i en byggesag.

Ifølge klageren kan kommunen ikke afgøre en byggesag i Bugten ud fra den sædvanlige praksis for byggesager i kommunen.

Klageren henviser også til en række tidligere sager, hvor kommunen har givet tilladelse til større ombygninger på Bugten end de 10 m², som kommunen tilkendegiver at kunne godkende i afgørelsen. Klageren anfører, at ejendommen på Bugten 1B ikke overholder de retningslinjer, der er påbudt de øvrige ejendomme på Bugten, ligesom klageren henviser til en sag i et andet område i kommunen, hvor et ældre sommerhus er blevet erstattet af et moderne byggeri.

2.5.3. Kommunens bemærkninger til klagen

Kommunen fastholder sin afgørelse og anfører, at området ved Bugten er et af de mest unikke områder i kommunen, og at både landskab, kulturmiljø og kystmiljø vil blive markant ændret, hvis der tillades større tilbygninger til de oprindelige badehuse.

Kommunen anfører, at det ikke er korrekt, at afslaget er givet på baggrund af

udtalelsen fra en lokal turistforening. Citat fra den lokale turistforening blev brugt som supplement til kommunens vurderingen af, at området er unikt.

Kommunen anfører, at der kan være behov for modernisering af de gamle huse, hvilket landzonebestemmelserne giver mulighed for. Der kan gives tilladelse til mindre tilbygninger til et tidssvarende bad/toilet. Kommunen henviser til tilkendegivelsen om, at der kan tilladelse en tilbygning på op til 10 m².

Kommunen anfører, at der ikke tages gebyr for hverken landzonesager eller byggesager i kommunen.

Kommunen anfører endvidere, at kommunen vurderer ansøgninger om landzonetilladelse ud fra planloven² og vejledning om landzoneadministration³, samt ud fra tidligere praksis fra Natur- og Miljøklagenævnet og Planklagenævnet. Herudover undersøges, hvordan tidligere lignende sager i kommunen er blevet behandlet.

Endelig anfører kommunen, at der ved afgørelsen er lagt vægt på at undgå præcedens fremover.

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

Planklagenævnet tager alene stilling til det ansøgte, som kommunen har truffet afgørelse om. Nævnet har ikke taget stilling til kommunens øvrige tilkendegivelser om et eventuelt alternativt projekt på op til 10 m², idet kommunen ikke ses har truffet afgørelse herom på baggrund af en konkret ansøgning.

Kommunen skal ved behandlingen af en ansøgning om landzonetilladelse overholde almindelige forvaltningsretlige principper, herunder lighedsgrundsætningen. Lighedsgrundsætningen indebærer, at kommunen ikke må udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig begrundelse for at nå til forskellige resultater, hvis der er tale om forhold, der i det væsentlige er ens. Planklagenævnet foretager imidlertid en fuld prøvelse af kommunens afgørelse, og nævnet er ikke bundet af kommunens tidligere upåklagede afgørelser. Uanset, om kommunen måtte have tilladt lignende forhold før, vil det således ikke have betydning for nævnets afgørelse i denne sag. Nævnet har derfor ikke fundet anledning til at

² Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere ændringer.

³ Vejledning om landzoneadministration, Planlovens § 34-38, Erhvervsstyrelsen november 2019.

⁴ Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere ændringer.

tage stilling til klagepunktet om, at kommunen har givet tilladelse til udvidelser af andre sommerhuse på Bugten og andre steder i kommunen.

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 udvikling⁵.

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. Udvidelse af sommerhus i landzone

Hele landet er opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzone, jf. planlovens § 34.

I en sag om udvidelse af et eksisterende sommerhus i landzone skal der foretages en konkret vurdering af bl.a. de landskabelige forhold og projektets påvirkning, herunder dets størrelse og udformning.

I særligt værdifulde områder kan der normalt ikke gives tilladelse til udvidelse af et sommerhus. Særligt værdifulde områder er f.eks. Natura 2000-områder, områder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 og områder tæt på kysten. Særlig værdifulde områder er desuden områder, som i planlægningen er udlagt til rekreative eller grønne områder, områder, som er udpeget med særlige landskabelige eller naturmæssige værdier, samt områder, hvor der gælder særlige begrænsninger for ny bebyggelse. Der kan dog normalt accepteres en mindre tilbygning, hvis udvidelsen sker for at muliggøre et tidssvarende badeværelse. Med mindre tilbygning menes efter hidtidig praksis op til

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

8 m² for helt små huse og op til 4 m² for lidt større huse.⁶

I områder med små sommerhuse, badehuse og lign. tæt på kysten gælder en restriktiv praksis, hvorefter der som udgangspunkt ikke bør gives landzonetilladelse til bygninger, herunder badehuse, der er større end de små bygninger, som der ligger eller tidligere har ligget på grunden.⁷

3.4. 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.

3.5. 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 landskabelement og til arealer langs skoven som levested for planter og dyr skulle varetages ved administrationen af landzonereglerne.

3.6. Planklagenævnets vurdering

Indledningsvist bemærker Planklagenævnet, at det forhold, at grundejeren, som er påtaleberettiget efter den tinglyste servitut på ejendommen, har godkendt ansøgningen om udvidelse, ikke undtager tilbygningen fra kravet om landzonetilladelse.

Planklagenævnet finder ikke, at der kan gives landzonetilladelse til opførelse af tilbygning på 26 m² til eksisterende sommerhus på 30 m² som ansøgt, da en tilladelse vil være i strid med landzonereglernes formål, herunder hensynene til at sikre de landskabelige interesser og kystnærhedszonen.

Nævnet lægger vægt på, at sommerhuset ligger i et særligt værdifuldt område, jf. afsnit 3.3, tæt ved kysten og i et område, hvor der er udpeget væsentlige

⁶ Der henvises til hidtidig praksis efter naturbeskyttelseslovens § 15 om udvidelse af sommerhuse inden for strandbeskyttelseslinjen.

⁷ Se bl.a. NMK-31-0134, hvor der blev givet afslag på landzonetilladelse til erstatning af en bygning på 8-10 m² med en bygning på 13 m². Se afgørelsesportalen, <https://pkn.naevneneshus.dk/>

landskabelige beskyttelsesinteresser i kommuneplanen. Nævnet lægger således vægt på, at der er tale om en væsentlig forøgelse af sommerhusets størrelse i et område, hvor praksis er særlig restriktiv. Nævnet finder, at sommerhuset ligger i et område med betydelige landskabelige, natur- og kulturmæssige beskyttelsesinteresser, og at udvidelsen overskrider de grænser, som efter praksis gælder i sådanne områder, samt at der ikke er anført sådanne forhold, der kan begrunde en tilladelse til at udvide sommerhuset med 26 m². Herunder kan det forhold, at tilbygningen opføres bag det eksisterende sommerhus og ikke bliver synlig fra kysten, eller at tilbygningen opføres i farver og materialer som det oprindelige sommerhus, efter nævnets vurdering ikke føre til, at der bør gives landzonetilladelse.

Nævnet lægger desuden vægt på, at en tilladelse til det ansøgte vil kunne få præcedensvirkning for andre lignende ansøgninger.

Nævnet bemærker i øvrigt, at det forhold, at der foreligger en tilbagekøbsklausul, og at sommerhusejeren ikke har mulighed for at opnå økonomisk fortjeneste på ejendommen, ikke er et hensyn, der kan inddrages i forbindelse med afgørelser efter landzonereglene.

Da nævnet på ovennævnte baggrund finder, at der bør gives afslag, har nævnet ikke fundet anledning til at tage nærmere stilling til klagepunktet om kommunens inddragelse af en udtalelse fra en lokal turistforening.

3.8. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet stadfæster Hedensted Kommunes afgørelse af 24. maj 2019 om afslag på landzonetilladelse til udvidelse af sommerhus på ejendommen Bugten 1A, 7130 Juelsminde, matr.nr. 109 Klakring By, Klakring.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.⁸ 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


⁸ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til § 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet.⁹

5. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Hedensted Kommune (sagsnr. 01.03.03-P19-217737-18) samt for klageren og dennes eventuelle repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen via e-Boks.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://pkn.naevneneshus.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret.



Anja Bergman Thuesen
Stedfortrædende formand

⁹ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.