NÆVNENES HUS

14. september 2020
Sagsnr.: 19/08596
Klagenr.: 1005197
ssad

Planklagenævnet
NÆVNENES HUS
Toldboden 2
8800 Viborg

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

AFGØRELSE
i klagesag om Hedensted Kommunes afslag på landzonetilladelse til opførelse af helårsbolig på Stenderupvej, Stenderup

Hedensted Kommune har den 3. oktober 2019 givet afslag på landzonetilladelse til opførelse af 140 m^2 helårsbolig på matr.nr. 5k Nr. Bjerre By, Bjerre, på adressen Stenderupvej 14A, Bjerre, 8781 Stenderup**.**

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

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

1. Klagen til Planklagenævnet

Den nuværende ejer af ejendommen klagede den 29. oktober 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om afslag på tilladelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 21. november 2019 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført, at ejendommen blev udstykket i 1966 som byggegrund, og at der er en byggeret på ejendommen.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.5.

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører en ejendom, der består af matr.nr. 5k Nr. Bjerre By, Bjerre, Stenderupvej 14A, Bjerre, 8781 Stenderup. Ejendommen ligger i landzone og er registeret i BBR som en ubebygget grund på 3.060 m^2. Ejendommen har aldrig tidligere været bebygget.

Ejendommen ligger i det åbne land, ca. 350 m vest for kommuneplanens afgrænsning af landsbyen Bjerre og i et område med dyrkede arealer og spredte bebyggelser. Området er udpeget som særlig værdifuldt landbrugsområde i kommuneplan 2017 for Hedensted Kommune.

2.2. Ejendommens historik

Ejendommen blev udstykket i 1964 fra en landejendom med henblik på opførelse af en helårsbolig på 149 m^2og et maskinværksted på 615 m^2. Den pågældende bebyggelse blev aldrig opført.

I 1969 blev det oplyst til ejendommens daværende ejer, at matriklen lå uden for kommunens boligområder, jf. dispositionsplan, og at en tilladelse til at bygge på grunden derfor ikke kunne forventes.[1]

Efterfølgende er der givet afslag til:

- At bygge en 612 m^2 erhvervsbygning i 1971.
- At bygge en lagerhal i 1978
- Forespørgsel om opførelse af lagerhal til murervirksomhed i 1986

2.3. Forløbet før ansøgningen

Kommunen blev den 4. juli 2018 kontaktet af en potentiel køber af ejendommen, som spurgte om mulighederne for opførelse af en ”mindre aftægtsbolig” på ejendommen. Der blev ikke indgivet en ansøgning om et konkret byggeri. Kommunen gav den 22. august 2018 afslag på landzonetilladelse til at opføre en helårsbolig.

[1] Dette fremgår af kommunens afgørelse af 3. oktober 2019.

Afgørelsen blev påklaget til Planklagenævnet. Nævnet ophævede den 5. november 2018[2] kommunens afgørelse med den begrundelse, at kommunen ikke kunne træffe afgørelse uden et konkret projekt med tegninger af en sådan detaljeringsgrad, at kommunen kunne foretage en skønsmæssig afvejning af de hensyn, som skal varetages ved administrationen af landzonereglerne.

2.4. Ansøgningen

Ejendommens ejer har søgt om landzonetilladelse til opførelse af et 140 m^2 enfamiliehus og 40 m^2 overdækket areal samt en garage på ca. 48 m^2. Bolig og garage forventes opført i samme stil. Der er tale om en etplans villa med en højde på ca. 5,5 m.

Facaderne bliver opført i røde sten med grå fuger. Vinduer og døre og tag bliver antrazitgrå.

Ansøgeren har beskrevet forløbet efter, at ansøgerens far erhvervede ejendommen. Ansøgeren har blandt andet anført, at der i 1969 blev givet byggetilladelse til opførelse af bolig af værksted på ejendommen. Det er også anført, at hverken ansøgeren eller dennes far har haft kendskab til de tre afgørelser om afslag, der blev givet i perioden 1971–1986.

Det fremgår også, at ansøgeren i 2004 var i kontakt med daværende Juelsminde Kommune, der ifølge ansøgeren oplyste, at ejendommen opfyldte kravene til en storparcel, hvorfor ansøgeren fik en forventning om, at der kunne gives landzonetilladelse til opførelse af en bolig.

2.5. Kommunens afgørelse

Hedensted Kommune gav den 3. oktober 2019 afslag på landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på 140 m^2, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen lagde ved sin afgørelse især vægt på, at ejendommen ligger i landzone og aldrig tidligere har været bebygget, at der som altovervejende hovedregel gives afslag til nye boliger i landzone, og at der tidligere er givet afslag til bebyggelse på ejendommen. Kommunen anførte, at ejendommen ligger uden for kommuneplanlagte områder.

Det fremgik af afgørelsen, at klageren havde oplyst, at ejendommen blev udstykket og solgt som byggegrund i 1964 til klagerens far. Klageren erhvervede ejendommen i 2004 og mente at have en byggeret, og at ejendommen har byzonestatus.

Det fremgik videre af afgørelsen, at kommunen ikke fandt, at der er en ret til at bebygge ejendommen, og at ejendommen ikke ligger i byzone.

Det fremgik endelig af afgørelsen, at kommunen har oplyst til ansøgeren, at

[2] Sag nr. 18/07965.

en byggetilladelse skal benyttes inden for rimelige tid. Denne ret er ikke tidsubegrænset.

2.6. Klagen og bemærkninger til klagen

2.6.1. Korrespondance i klagesagen

I sagen indgår klagen af 29. oktober 2019. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 21. november 2019

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.6.2. Overførelse til byzone

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at statens forkøbsret, der blev tinglyst på ejendommen i 1995, er aflyst, og at dette medfører, at matriklen har status af byzone. Klagerens begrundelse herfor er, at følgende fremgår af brev om pålæggelse af forkøbsret på frijordsarealer:

> *Forkøbsretten vil efter anmodning fra ejeren blive aflyst af tingbogen, hvis ejendommen overgår til byzone eller afhændes til stat eller kommune. Ligeledes hvis frijordsarealer sammenlægges eller samvurderes med en bestående landbrugsejendom efter reglerne i landbrugsloven.*[3]

Klageren anfører i den sammenhæng, at der hverken er sket afhændelse til stat eller kommune, sammenlægning eller samvurdering, hvorfor ejendommen bør have status af byzone.

Kommunens bemærkninger

Ifølge kommunen ligger matriklen i landzone. Landzone kan kun overgå til byzone, hvis der laves en lokalplan for ejendommen. En lokalplan forudsætter en kommuneplanramme. Der er ingen kommuneplanramme for ejendommen, og på denne baggrund finder kommunen, at der er tale om landzone og ikke byzone.

2.6.3. Byggeret

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at der må være en ret til, at ejendommen må bebygges i dag, idet den blev solgt med byggeret i 1964.

Klageren henviser til, at grunden i 1964 blev udstykket med henblik på opførelse af et enfamiliehus på 149 m^2, og at handlen var betinget af, at dette kunne godkendes. Klageren henviser til diverse ansøgninger om ophævelse af landbrugspligten og om spildevand til sognerådet, fredningsnævn og matrikeldirektoratet. Dog blev enfamiliehuset aldrig opført, og klageren erhvervede

[3] Brev af 16. august 1995 fra Strukturdirektoratet for Landbrug og Fiskeri om pålæggelse af forkøbsret på frijordsarealer.

ejendommen i 2004. På denne baggrund gør klageren gældende, at ejendommen må bebygges, da den blev solgt med en byggeret.

I forbindelse med salg af ejendommen i 1969, som aldrig blev gennemført grundet manglende betaling, blev der udfærdiget en erklæring fra landinspektør, som klageren har vedhæftet som dokumentation for, at der er en byggeret.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at den ikke i afgørelsen forholder sig til, om grunden er udstykket som byggegrund eller ej. Kommunens vurdering sker ud fra de gældende landzoneregler. Der har aldrig været bygget på grunden før, og herudfra vurderer kommunen, at der ikke kan gives landzonetilladelse.

Kommunen anfører, at der har været søgt om byggetilladelse til erhvervsbygning på ejendommen 8. august 1969 med daværende ejers accept. I en erklæring fra landinspektør den 27. november 1969 står der, at der er ansøgt om anvendelse til bebyggelse, og at sagen er godkendt af sogneråd, fredningsnævn og Matrikeldirektoratet. Dog meddelte Vejle Amtsråd den 29. januar 1971 afslag til erhvervsbygningen og henviste til, at forhåndsgodkendelse fra tidligere Nebsager-Bjerre sogneråd var forældet. Afslaget blev påklaget og stadfæstet af det daværende Boligministerium d. 10. juni 1971.

2.6.4. Berettiget forventninger

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at der på baggrund af byggetilladelsen fra 1964-1965 er opstået en berettiget forventning om, at der kan opføres bebyggelse på ejendommen.

Kommunens bemærkninger

Kommunen henviser til, at den daværende ejer i 1969 den 11. juni 1969 fik oplyst, at matriklen lå uden for kommunens byggeområder. Kommunen henviser endvidere til, at der er givet afslag til yderligere tre ansøgninger/forespørgsler om opførelse af bygning på ejendommen i 1971, 1978 og 1986.

2.6.5. Øvrige klagepunkter

Cykelsti

Klageren anfører, at kommunen har anlagt en cykelsti hen over den pågældende ejendom uden at have købt eller eksproprieret arealet.

Kommunen oplyser til dette klagepunkt, at det er videregivet til rette afdeling i kommunen.

Kompensation

I det tilfælde, ejendommen ikke længere kan bebygges/har byggeret, gør klageren gældende, at der skal betales kompensation for værditabet.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

3.1.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til en kommunes afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzone), jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 1.[4]

Nævnet tager med denne afgørelse alene stilling til de forhold, som er omfattet af kommunens afgørelse af 3. oktober 2019.

3.1.2 Klagepunkter, som Planklagenævnet ikke behandler

Cykelsti

Klageren klager over, at kommunen har anlagt en cykelsti hen over dennes ejendom. Den konkrete klagesag handler om kommunens afgørelse om afslag på landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus. Kommunen har med afgørelsen ikke taget stilling til cykelstien.
Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at tage stilling til dette forhold på nuværende tidspunkt. Nævnet bemærker, at kommunen har oplyst, at klagepunktet er sendt til rette afdeling i kommunen, og nævnet har derfor ikke foretaget yderligere.

Kompensation

Planklagenævnet kan ikke tage stilling til, hvorvidt der skal ydes erstatning/kompensation for klagerens eventuelle værditab forbundet med afgørelsen efter planloven. Klageren kan henvende sig til kommunen og få vejledning om, hvorvidt der er mulighed for at få kompensation herfor.

3.2. Vurdering af zonestatus

3.2.1. Generelt om by- og landzone

Hele landet er opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner, jf. planlovens § 34, stk. 1. Landzoner er de områder, der ikke har status som byzone eller sommerhusområde, jf. § 34, stk. 4.

Byzoner er efter § 34, stk. 2:

1) områder, som i en byudviklingsplan er udlagt til bymæssig bebyggelse,
2) områder, som i en bygningsvedtægt er udlagt som byggeområder til bymæssig bebyggelse,
3) områder, som i en byplanvedtægt er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentlige formål,
4) områder, som i en lokalplan er overført til byzone, og
5) områder, som ved kommunalbestyrelsens beslutning efter § 33, stk. 1, nr. 2, har opretholdt zonestatus som byzone.

[4] Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere ændringer.

3.2.2. Planklagenævnets vurdering

Generelt er et areal som udgangspunkt i landzone, og det kræver noget særligt at overføre det til byzone, jf. afsnittet ovenfor om planlovens § 34, stk. 2.

Klageren anfører, at bortfald af forkøbsretten har betydning for ejendommens zonestatus. Der er imidlertid ikke i sagen oplysninger om, at matr.nr. 5k Nr. Bjerre By, Bjerre, er eller har været omfattet af en byudviklingsplan, bygningsvedtægt, byplanvedtægt eller en lokalplan. Ejendommen ligger ikke i et område, der er udlagt som sommerhusområde. Planklagenævnet lægger derfor til grund, at ejendommen ligger i landzone.

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.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn, samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling.

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.

3.5. Berettigede forventninger og bindende forhåndstilsagn

En kommunes tidligere tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller passivitet kan i særlige tilfælde skabe sådanne berettigede forventninger hos ejeren, at det kan begrunde en landzonetilladelse. De berettigede forventninger skal dog afvejes over for almindelige retshåndhævelseshensyn. Desuden indgår det tidsmæssige perspektiv i vurderingen.

En kommune kan også fortabe retten til at give afslag på landzonetilladelse, hvis kommunen har givet et bindende forhåndstilsagn om, at kommunen vil give en tilladelse. Dette forudsætter imidlertid, at kommunen har taget konkret stilling til forholdet på et fuldt oplyst grundlag.

3.6. Planklagenævnets vurdering

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

Planklagenævnet finder ikke, at der kan gives landzonetilladelse til opførelse af det ansøgte enfamiliehus på ejendommen. Nævnet har lagt vægt på, at en tilladelse vil være i modstrid med landzonebestemmelsernes formål om at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.

Nævnet har lagt vægt på, at der er tale om opførelse af fritliggende enfamilieshus på en ubebygget ejendom i et uplanlagt område uden for kommuneplanens rammer og i relativ kort afstand fra en afgrænset landsby, hvor der som altovervejende hovedregel gives afslag til nye boliger. Nævnet finder desuden ikke, at der i den konkrete ansøgning om et enfamiliehus på 140 m^2 med tilhørende garage er anført sådanne særlige forhold, der kan begrunde en tilladelse i strid med hidtidig praksis. Nævnet har desuden lagt vægt på hensynet til at undgå præcedens.

Planklagenævnet kan endvidere konstatere, at der er gået ca. 55 år fra ejendommen blev udstykket, og at den efter det oplyste ikke har været bebygget i den periode. Uanset, om den måtte være udstykket med henblik på opførelse af byggeri, finder nævnet, at der ikke kan være sådanne berettigede forventninger, at der skal gives landzonetilladelse til den ansøgte bolig. Nævnet lægger herved særlig vægt på den forløbne tid, at reglerne om landzonetilladelse er blevet indført i mellemtiden, og at myndighederne tidligere har givet afslag på tilladelse til byggeri på ejendommen.

3.7. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet stadfæster Hedensted Kommunes afgørelse af 3. oktober 2019 om afslag på landzonetilladelse til opførelse af 140 m^2 enfamiliehus på matr.nr. 5k Nr. Bjerre By, Bjerre, på Stenderupvej 14A, Bjerre, 8781 Stenderup.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.[5] 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.[6]

5. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Hedensted Kommune, afdeling Bolig, byggeri og flytning (sag nr. 02.34.00-P19-1314135-19)samt for klageren via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

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

Anja B. Thuesen

Anja Bergman Thuesen
Stedfortrædende formand

[5] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.
[6] Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.