

29. august 2017
Sagsnr. NMK-31-01905
KlageID: 93336
MARAN-NMKN

AFGØRELSE

i klagesag om opførelse af ny boligbebyggelse og opførelse af nyt udhus i Hedensted Kommune

Hedensted Kommune har den 25. januar 2016 meddelt landzonetilladelse til opførelse af en ny boligbygning på 250 m² og et nyt udhus på 250 m² på ejendommen Klaks Møllevej 25, 8700 Horsens. Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet ændrer Hedensted Kommunes afgørelse af den 25. januar 2016 til et afslag.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet¹. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4 i lov om Planklagenævnet

PLANKLAGENÆVNET

Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00
CVR nr. 37795526
EAN nr. 5798000026070
nmkn@naevneshus.dk
naevneshus.dk

¹ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet

Klagen til Planklagenævnet

Kommunens afgørelse er påklaget den 22. februar 2016 til Natur- og Miljøklagenævnet af DN Hedensted. Klagen vedrørende landzonetilladelsen er pr. 1. februar 2017 overført til Planklagenævnet jf. § 14, stk. 2, i lov om Planklagenævnet. Klagen vedrørende åbesskyttelseslinjen er pr. 1. februar 2017 overført til Miljø- og Fødevareklagenævnet, sagsnr. NMK-501-00208.

Klager har navnlig gjort gældende, at landzonetilladelsen er i strid med kommuneplanen og at det tilladte byggeri vil få stor betydning for omgivelsernes naturmæssige værdier.

Sagens oplysninger

Ejendommen og området

Ejendommen ligger i landzone. Ejendommen består af to matrikler; 50a, Korning By, Korning, samt 5d Korning by, Korning. Ejendommens samlede areal er 19.292 m² og uden landbrugspligt.

I LIFA OIS er der følgende bygninger på matr.nr. 50a, Korning By, Korning:

- Bygning 1 – Fritliggende enfamilieshus på 83 m², opført i 1880.
- Bygning 2 – Udhusbygning på 150 m², opført i 1880.
- Bygning 3 – Udhusbygning på 14 m², opført i 2007.

Der er ingen bygninger registreret på matr.nr. 5d, Korning By, Korning.

Det fremgår af luftfotos, at det eksisterende bygningsæt ligger tæt på vejen og er afskærmet af tæt beplantning mod nordvest.

Ejendommen er beliggende i et område som i Hedensted Kommunes kommuneplan 2013-2025 er udpeget som særligt værdifuldt landskab, der som hovedregel skal friholdes for byggeri, anlæg mm. Hvor byggeri og anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet skal prioriteres højt.

Ejendommen ligger indenfor åbesskyttelseslinjen på nær ejendommens syd-vestligste hjørne. Det fremgår af luftfotos, at åen løber nord, vest og syd for ejendommen.

De eksisterende bygninger er beliggende indenfor kulturmiljø 95 Klaks Mølle, hvor ændring af eksisterende bygninger kun kan ske med hensynet til, at enkeltelementer eller sammenhænge mellem de kulturhistoriske elementer ikke forringes eller går tabt.

Den ønskede beliggenhed for byggeriet er i Hedensted Kommunes Kommuneplan 2013-2025 udpeget til potentielle økologiske forbindelser og potentiel naturbeskyttelsesinteresser.

Ansøgningen af 29. september 2015

Ansøger har den 29. september 2015 ansøgt om landzonetilladelse til opførelse af ny beboelse på 250 m² samt nyt garage/udhus til hobbylandbrug på 250 m².

Ansøger har i forbindelse med ansøgningen indsendt en situationsplan, hvoraf det fremgår, at det ansøgte bygnings sæt ønskes placeret 20 meter sydvest for ejendommens eksisterende bygnings sæt. De 20 meter er målt fra ejendommens bygning 3, og til det nordøstligste hjørne af det ansøgte bygnings sæt.

Ansøger oplyser, at der tidligere har været meddelt landzonetilladelse til samme bygnings størrelse og placering, men at denne er forældet.

Ansøger oplyser endvidere, at den nuværende bolig samt bygning 2 er i dårlig stand og beliggende uhensigtsmæssigt i forhold til vej og fugt. De nye bygninger ønskes placeret ca. midt på grunden på matr.nr. 5d og opføres i mursten med pålagt sort ståltag med teglprofil. Vinduer og døre males sort. Ved den nye placering vil bebyggelsen blive rykket længere væk fra Korning Å og der vil blive etableret en ny indkørsel syd for den nuværende indkørsel.

Bemærkninger i forbindelse med kommunens naboorientering

Kommunen har modtaget bemærkninger fra Glud Muserum i forbindelse med naboorienteringen. Glud Muserum har gjort gældende, at kulturmiljøet er sårbart overfor ændringer i arkitektur og omgivelser, og at det vil have en betydning, både i forhold til arkitektur og kulturmiljøets bygningsmæssige omgivelser, hvis man vælger at fjerne bygningen fra dens placering ved vejen og bygge en ny på den ønskede placering. Glud Museum har anført, at Hedensted Kommune bør overveje, hvordan mølle miljøet med de tilhørende bygninger evt. kan bevares.

Hedensted Kommunes afgørelse af 25. januar 2016

Kommunen har den 25. januar 2016 meddelt landzonetilladelse til det ansøgte med vilkår om, at den eksisterende bebyggelse nedrives og fjernes fra ejendommen.

Kommunen har i afgørelsen vurderet, at det tilladte påtænkes placeret højere i terræn end den eksisterende bebyggelse og at det tilladte bliver trukket længere tilbage fra vejen, dog indenfor 20 m fra den eksisterende bebyggelses placering, hvorved bebyggelsen vil blive placeret længere væk fra åen. Kommunen har ved afgørelsen lagt vægt på, at bebyggelsens struktur i nærområdet har en spredt karakter, dvs. at der findes bebyggelse placeret langs vejen som er trukket tilbage.

Kommunen har ved afgørelsen endvidere vurderet:

- at det ansøgte ikke væsentligt påvirker landskabet,

- at det ansøgte ikke har nogen væsentlig negativ påvirkning på åen som landskabelement eller dyre- og plantelivet nær åen
- at den nye placering af byggeriet ikke vil forringe den naturlige forbindelse mellem de eksisterende naturområder langs åen,
- at det ansøgte ikke væsentligt vil påvirke kulturmiljøet i området.

Klage af den 22. februar 2016

Klager har i klage af den 22. februar 2016 anført følgende:

- Landzonetilladelsen er i strid med intentionerne med udpegningerne i kommuneplanen.
- Placeringen af de nye bygninger midt på marken og midt i et af åens naturlige slyng vil være til stor gene for udviklingen af naturen.
- Det har stor betydning for omgivelsernes naturmæssige værdier, at bygningerne placeres enten hvor de gamle bygninger er beliggende, eller holdes i en afstand på maksimalt 5 meter fra vejen.
- Hvis de nye bygninger placeres ved vejen vil såvel natur som kultur blive tilgodeset.
- Den meddelte tilladelse er særdeles præcedensskabende.

Klager har desuden anført, at bygningerne ønskes placeret i 'et slyng' i åen, således at åen løber både nord, vest og syd for bygningerne i afstande på henholdsvis 36 m, 75 m og 40 m.

Klager har endvidere henvist til Glud Museums bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen.

Hedensted Kommunes bemærkninger til klagen

Kommunen har fremsendt bemærkninger den 10. marts 2016 i anledning af klagen. Kommunen fremfører i denne forbindelse den samme vurdering, som er fremført i afgørelsen af 25. januar 2016.

Ansøgers bemærkninger til klagen

Ansøger har fremsendt bemærkninger til klagen og har navnlig anført, at der tidligere har været meddelt landzonetilladelse til opførelse af bygninger der skulle opføres med nogenlunde samme størrelse og placering som det nu ansøgte, uden at der indkom indsigelser. Ansøger anfører endvidere, at afstanden til åen rettelig er 40 m og 105 m og at de nye bygninger ikke er omfattet af det særlige møllemiljø i kommuneplanen.

Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Planklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens² § 58, stk. 1, nr. 1, jf. § 35, stk. 1 (landzone).

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstyknings, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående

² Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere ændringer

bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1. Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 5u og §§ 36-38.

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.³

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.

Generelt om genopførelse af helårsbolig

Opførelse af et helt nyt hus til erstatning for et eksisterende kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, uanset om det eksisterende hus efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, kunne være til- og ombygget til 500 m².

Efter hidtidig praksis meddeles normalt landzonetilladelse til opførelse af et nyt helårshus til erstatning for et ældre helårshus, som nedrives.

Det er en forudsætning, at det eksisterende hus ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. må betragtes som en ruin. Om huset er beboet eller har været beboet inden for de seneste år indgår i vurderingen.

Det er normalt en forudsætning, at det nye hus opføres med nogenlunde samme anvendelse, placering, størrelse og udformning som det eksisterende hus.

I den konkrete vurdering af, om der bør gives landzonetilladelse til en ændret placering, indgår navnlig de landskabelige forhold. Efter hidtidig praksis vil der kunne meddeles landzonetilladelse til at ændre placeringen, så bebyggelsen får en vis afstand til trafikerede veje.

Generelt om opførelse af udhuse

³ Bemærkninger til lovforslaget, kapitel 7 (LFF nr. 76 af 23. januar 1991)

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, kræves ikke landzonetilladelse til opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på op til 50 m², når bygningerne opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

Som udgangspunkt skal bygninger ud fra landskabelige hensyn placeres i tilknytning til de eksisterende bygninger sådan, at ejendommens bygninger og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig enhed. Ifølge lovbestemmelserne vil kravet om tilknytning som udgangspunkt være opfyldt, hvis afstanden er ca. 20 m. Der skal dog foretages en konkret vurdering af bl.a. landskab og terrænforhold på stedet.

Efter hidtidig praksis kan der normalt meddeles tilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50-100 m². Ved den konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbygninger samt placeringen af den ansøgte bygning. Efter hidtidig praksis gives ikke tilladelse til udhusbygninger på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

Planklagenævnets vurdering af den konkrete sag

I denne sag ansøges der om opførelse af en ny bolig på 250 m² til erstatning for en bolig på 83 m², samt opførelse af et udhus på 250 m² til erstatning for det nuværende udhus på 150 m². Der er ansøgt om, at det nye bygningsæt placeres på matr.nr. 5d, 20 meter sydvest for det eksisterende bygningsæt.

Planklagenævnet finder ikke, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte. Planklagenævnet lægger i denne forbindelse særligt vægt på, at det ansøgte bygningsæt ønskes placeret mere fritliggende i det åbne land, nær Korning Å, og at området er udpeget som særligt værdifuldt landskab. Det er således Planklagenævnets vurdering, at bygningsættet, henset til den ansøgte placering, vil fremstå mere dominerende i landskabet. Planklagenævnet finder derfor, at det ansøgte vil stride imod de landskabelige hensyn, der skal varetages med planlovens landzonebestemmelser.

På denne baggrund ændrer Planklagenævnet Hedensted Kommunes afgørelse af 25. januar 2016 om landzonetilladelse til opførelse af ny boligbygning på 250 m² og opførelse af et nyt udhus på 250 m² på matr.nr. 5d, Korning by, Korning, beliggende Klaks Møllevej 25, 8700 Horsens til et afslag.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.



Carsten Munk-Hansen
Formand

Afgørelsen er sendt til:

Lars Buus Poulsen, Siriusvej 34, 8700 Horsens, lars@bruunmail.com
Hedensted Kommune, Niels Espes Vej 8, 8722 Hedensted, sagsnr.:
01.05.02-K02-1-16, mail@hedensted.dk
Høgh Advokatanpartsselskab, Dusager 10, 8200 Aarhus N, sagsnr.: 8427,
jhs@agrolaw.dk
Danmarks Naturfredningsforening afdeling Hedensted, hedensted@dn.dk
og dn@dn.dk