

Hedensted Kommune
Stationsparken 1
7160 Tørring
Sendt pr. mail – plan@hedensted.dk

LONE KJELDGAARD HAUN
JURIDISK SAGSBEHANDLER
lkh@nordenadvokat.dk
Direkte tlf.nr. 96242437

AABYBRO
19. december 2023
Sag: AND/LKH-510046

Høringssvar – varsel om § 14 forbud - Bredalvej 83, 8722 Hedensted – kommunens sagsnr. 02.34.00-P19-1054252-23

I forbindelse med modtagelse af varsel om forbud mod etablering af oplagsplads samt entreprenørlignende virksomhed i det åbne land, jf. kommunens skrivelse af den 04.12.2023, har ansøger bedt mig fremkomme med et høringssvar.

Såfremt ansøger modtager det varslede påbud efter planlovens § 14, agter ansøger at klage over afgørelsen. Baggrunden herfor er følgende:

Det fremgår af planlovens § 14, at kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retsligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved lokalplan.

Indledningsvis bemærkes det, at ansøger har anmeldt en ændring af anvendelse af udhusbygninger på ejendommen. Denne anvendelsesændring er en undtagelsesbestemmelse fra landzonebestemmelserne jf. Planloven § 37 og kræver derfor ikke landzonetilladelse.

De tidligere 3 maskinhuse på henholdsvis 580 m², 256 m² samt 575 m², en stald på 98 m² samt en garage på 36 m² er alle ændret fra landbrug til erhverv, tilladelsen er meddelt ansøger den 08.09.2023.

Planlovens § 37, stk. 1, bestemmer, at bygninger, som ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, uden tilladelse efter § 35, stk. 1, på visse betingelser kan tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og en bolig samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:

- 1) at virksomheden etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste fem år.

I tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunens nærmere bestemmelse, jf. § 37, stk. 3.

Det varslede § 14 forbud opstår således alene grundet oplagsplads.

Det følger af § 14, at der ikke kan nedlægges forbud mod eksisterende lovlige forhold, da sådanne ikke kan forbydes i en lokalplan. Det samme gælder forhold, der er givet byggetilladelse til, herunder bindende forhåndstilsagn, eller ved manglende reaktion på anmeldelse efter byggelovgivningen.

Et bindende forhåndstilsagn er en begunstigede forvaltningsakt, hvorfor der gælder et lempet hjemmelkrav. En kommune kan give et forhåndstilsagn når forvaltningen i øvrigt har hjemmel til at udstede forvaltningsakten. Da det i dette tilfælde er kommunen der skal træffe afgørelse om ansøgers anmodning, er det også kommunen kompetencen til at kunne give et forhåndstilsagn.

Et forhåndstilsagn medfører, at modtageren heraf (i dette tilfælde ansøger) med rette kan forvente, at Kommunen er forpligtet til at følge pågældende tilsagn. Dette følger af praksis, se som eksempel: NKN-33-02770.

I forbindelse med ansøgning om etablering af oplagsplads på den i sagen omhandlende ejendom har ansøger ved repræsentant Lasse Holsko været til møde med Hedensted Kommune, hvor Carsten Steffensen, Morten Christensen og Mikkel Lindskov Petersens var til stede.

Til mødet blev mulighederne for placering af virksomheden drøftet.

Referat fra pågældende møde fremlægges som bilag 1 til nærværende høringssvar.

Det fremgår af bilag 1, at ansøger vil modtage landzonetilladelse, såfremt ansøger holder sig indenfor et bestemt område. Ydermere er det i mødereferatet anført, at virksomheden (ansøger) vil kunne forvente at anvende de eksisterende bygninger på ejendommen til virksomhedens formål.

Morten Christensen har utvivlsomt fuldmagt til at handle på kommunens vegne.

Mail fra Morten Christensen, jf. bilag 1, kan forvaltningsretligt rubriceres som et forhåndstilsagn, og ansøger har bestyrket grund til at indrette sig herefter, ligesom ansøger bør kunne lægge til grund, at forhåndtilladelse følges op af en tilladelse.

Det bemærkes for en ordens skyld, at forhåndstilsagnet er afgivet af en chef for den i nærværende sag rette instans; nemlig chef for klima, miljø og byg, dvs. den afdeling der sagsbehandlede ansøgers sag.

Ansøger har efter mødet med Hedensted Kommune ikke modtaget oplysninger om høring og/eller nødvendige udvalgsmøder ved udvalg for Teknik og Miljø.

Myndighederne har generelt pligt til at yde vejledning til borgerne i bl.a. afgørelsessager, jf. § 7, stk. 1, i forvaltningsloven (lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014). En sådan vejledning vil normalt ikke forpligte myndigheden til efterfølgende at meddele en afgørelse med et bestemt indhold.

Jo mere præcist der svares, kan en vejledning få karakter af en bindende afgørelse af borgerens retsstilling.

Navnlig i tilfælde, hvor en myndighed udtaler sig om, hvordan et konkret sagsforhold vil blive bedømt retligt i forbindelse med en senere afgørelse, vil myndighedens udtalelse udgøre en bindende forhåndsbesked og dermed forpligte myndigheden til at træffe eventuelle senere afgørelser over for borgeren i overensstemmelse med udtalelsen.

I denne sag svarer en chef for rette myndighed konkret, at

"...såfremt I holder jeg inden for det med rødt markerede areal vil vi kunne jer en landzonetilladelse som vi drøftede", jf. bilag 1

Udtalelsen er i overensstemmelse med gældende ret, og efter sin ordlyd og den kontekst, den er fremsat i, fremtræder mail som et tilsagn, som spørgeren berettiget kan knytte forventninger til. Dette forhold bestyrkes blot af, at der har været afholdt flere møder med ansøger (repræsenteret ved Lasse Holsko) – møder som alle var positive og derved blev bekræftet ved bilag 1.

Pågældende mail er i øvrigt udførlig, præcis og entydig udtalelsen, og helt uden forbehold, dvs. udtalelsen indeholder ikke en antydning af alene at være vejledende.

Det indgår også i vurderingen, om den forespørgsel, der har givet anledning til udtalelsen, fremtræder som en ansøgning om en forhåndstilladelse, ligesom det har betydning, i hvilket omfang spørgeren har fremsat sagsforholdet korrekt og tilstrækkeligt udtømmende.

Ansøger har fremsendt en udførlig ansøgning og har deltaget i møder mm. med kommunen.

Udtalelsen i bilag 1 sker således *ikke* på baggrund af forkerte eller ufuldstændige oplysninger fra ansøger.

Jeg henviser til dommene U 1992.567 H, U 2001.2012 H, U 2009.385 H, U 2009.1202/2 H og U 2017.1474 H, Søren Højgaard Mørup, Berettigede forventninger i forvaltningsretten (2005), s. 141, 382 ff., 401 f. og 522 ff., Søren Højgaard Mørup mfl., Forvaltningsret – Almindelige emner, 7. udgave (2022), s. 98 ff., og Niels Fenger, Forvaltningsloven med kommentarer, 2. udgave (2021), s. 304.

I U 1992.567 H havde en bygherre ved en skriftlig henvendelse forelagt kommunen et skitseprojekt til opførelse af en femetages beboelsesbygning og i den forbindelse spurgt, om der kunne forventes tilladelse til bygningen. I sit svar på henvendelsen gav kommunen bygherren dispensation fra dagældende krav vedrørende bebyggelsesprocent og bygningshøjde og meddelte samtidig, at tilladelse til opførelse af den projekterede bygning kunne forventes givet på nærmere angivne betingelser. Det var også anført i svaret,

at der ikke med skrivelsen var taget stilling til andre spørgsmål end de foran afgjorte, og at man ville træffe afgørelse om sådanne spørgsmål, som sagen i øvrigt måtte rejse, når endeligt byggeandragende forelå.

Højesteret fastslog i denne sag, at kommunen på nærmere anførte betingelser havde givet bygherren en bindende forhåndsgodkendelse til opførelse af den projekterede beboelsesbygning. Bygherren havde derfor krav på, at ansøgningen om byggetilladelse blev imødekommet.

Det gjaldt – også selv om kommunens udtalelse blev afgivet på et tidspunkt, hvor der endnu ikke forelå et endeligt byggeandragende.

Det er på ovennævnte baggrund min opfattelse, at der er afgivet et forhåndstilsagn til ansøger, og det kan videre lægges til grund at forhåndstilsagnet er gyldigt og ansøger med rette kunne/kan indrette sig herefter. Dvs. ansøger "holder sig indenfor" det markerede område ift. oplag mm., hvilket ikke er et problem for ansøgers fremtidige anvendelse af ejendommen.

På baggrund af den modtagne aktindsigt i sagsbehandlingen skal jeg desuden påpege følgende forhold, der understøtter, at et § 14 forbud vil stride mod planloven;

1. Forvaltning indstiller ifølge mødereferat af den 08.11.2023 til tilladelse til ansøgte oplagsplads indenfor kommuneplanrammen på betingelse af;
 - a) at der holdes nærmere anvist afstand til beskyttede søer på nabomatrikler
 - b) at der arbejdslyst/projektører bliver retningsbestemt. Således at naboer ikke bliver generet
 - c) at der foretages støjbegrænsning og at evt. behov for støjafskærmning vil skulle udføres som beskrevet i støjberegningen
 - d) at vejle Museerne kontaktes med henblik på eventuel arkæologisk forundersøgelse forud for etablering af oplagspladsen, jf. bilag 2.

Det er i øvrigt noteret i udskrift for forhandlingsprotokollen for Udvalget for Teknik & Miljø, at ansøger er indstillet på at imødekomme kritikpunkter fra naboerne.

Tiltag i denne forbindelse indebærer at ændre belysningen, tilpasse den daglige drift mm. Det kan oplyses, at ansøger har ændret sensorerne på de pågældende lys ligesom et lystårn er omplaceret – alt for at genere mindst muligt. Ydermere har ansøgere indstillet arbejde i weekenderne.

2. Der har været et højere støjniveau på matriklen til opstart, hvilket begrundes i de nødvendige tilpasninger til ændret belægning etc., der har skulle foretages på matriklen. Den sædvanlige drift på ejendommen medfører ikke støj, da virksomheden består i udlejning af maskiner og ikke brug af disse. Dette medfører at det tidligere støjniveau i etableringsfasen ikke er sammenligneligt med fremtidige niveau.
3. Ejendommen er beliggende i et område, der er udpeget som et støjbelastet areal, men uanset dette er der indenfor kommuneplanrammen allerede etableret en entreprenørvirksomhed samt andre lignende virksomheder. Da området allerede er påvirket af støjbelastende virksomheder, vil der være tale om forskelsbehandling med et konkret § 14 forbud.

Såfremt der måtte være spørgsmål til ovenstående eller ønsker at indgå i yderligere dialog, er I velkomne til at kontakte mig.

Jeg ser frem til, at hører fra jer.

Med venlig hilsen

Anders Bredgaard