

22. juni 2023  
Sagsnr.: 22/12110  
Klagenr.: 1041079  
CRDJ

**AFGØRELSE  
i klagesag om Hedensted Kommunes afslag på landzonetilladelse til opførelse af en bolig på Strandvejen, Daugård**

**Planklagenævnet**  
Toldboden 2  
8800 Viborg

Hedensted Kommune gav den 5. oktober 2022 afslag på landzonetilladelse til opførelse af en bolig på ejendommen Strandvejen 102, 8721 Daugård.

Tlf. 72 40 56 00  
CVR-nr. 37 79 55 26  
[www.naevneshus.dk](http://www.naevneshus.dk)

Ansøgeren har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om klageren havde berettigede forventninger som følge af tinglyst deklARATION.
- Om kommunen er forpligtet af Vejle Amts tidligere tilkendegivelser.
- Om forholdet er undtaget fra kravet om landzonetilladelse.
- Om der kan gives landzonetilladelse til forholdet, jf. planlovens § 35, stk. 1.

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

## 1. Sagens oplysninger

### 1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området

Klagesagen vedrører opførelse af en bolig på ejendommen Strandvejen 102, 8721 Daugård.

Den berørte ejendom ligger i landzone.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab, større sammenhængende landskab, med kulturhistorisk bevaringsværdi, økologiske forbindelser og naturbeskyttelsesinteresser i kommuneplan 2021 for Hedensted Kommune. Ejendommen ligger uden for kommuneplanens rammer.

Ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen og i kystnærhedszonen i en afstand af ca. 400 m til kysten.<sup>1</sup>

Ejendommen er omfattet af Natura 2000-område N78, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, habitatområde H67 og fuglebeskyttelsesområde F45.

Ejendommen ligger inden for fredningen Daugård Strand. Der blev den 20. august 1971 tinglyst en deklaration i forbindelse med ejendommens udstykning på foranledning af Fredningsnævnet for Vejle Fredningskreds med en servitut med følgende bestemmelse:

*For matr. nr. 77E som er udstykket ved landbrugsministeriets skrivelse af 23.11.1970 og på hvilken fredningsnævnet i princippet har tilladt opførelse af et beboelseshus, bestemmes herved, at huset skal opføres uden kælder, med lav sokkelhøjde og med fladt tag eller med tag med lav rejsning. Endvidere bestemmes det, at læhegnet mod vejen bevares, ligesom også bevoksningen på mergelgraven bevares og at disse bevoksninger efterplantes. Der foretages slørende beplantning mod øst og syd, idet dog ejerens rimelige ønske om udsigt til fjorden tilgodeses. De endelige bygningstegninger med husets placering på grunden skal inden byggeriet påbegyndes forelægges nævnet til godkendelse*

[...]

Det fremgår af Vejle Amts skrivelse af 9. marts 1995, at amtet var indstillet på at give ansøgeren tilladelse efter planloven til at bebygge grunden med et enfamiliehus.

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre en helårsbolig på ejendommen, der er en ubebygget matrikel.

---

<sup>1</sup> Måling foretaget af Planklagenævnet ud fra luftfotos.

## **1.2. Afgørelsen, der er klaget over**

Hedensted Kommune gav den 5. oktober 2022 afslag på landzonetilladelse til opførelse af en bolig på ejendommen Strandvejen 102, 8721 Daugård.

Kommunen lagde ved afgørelsen vægt på, at der er ansøgt om tilladelse til at bygge på en ubebygget selvstændig matrikel, der aldrig tidligere har været bebygget, og at det ansøgte ikke er til erstatning for anden bebyggelse/bolig.

Kommunen vurderede desuden, at det ansøgte vil dominere i det værdifulde og kystnære landskab, og det vurderes, at det ansøgte vil påvirke landskabet negativt. Summen af særlige landskabelige udpegninger for området, hvor der søges om at bygge, vurderes af kommunen at være høj, hvorfor en tilladelse ikke vil være i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne og en tilladelse vil være yderst præcedensskabende.

Det er kommunens vurdering, at tilsagnet fra Vejle Amt fra 1995 ikke nu, mere end 25 år senere, kan tillægges vægt.

## **1.3. Klagen og bemærkningerne hertil**

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 10. november 2022.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

## **2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse**

### **2.1. Planklagenævnets kompetence**

Planklagenævnet kan tage stilling til en kommunes afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzone), jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 1.<sup>2</sup>

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 klageren har haft berettigede forventninger.

### **2.2. Berettigede forventninger**

#### *2.2.1. Klagen*

Det fremgår af klagen, at en tinglyst aftale står ved magt, og at klagerne i tillid

---

<sup>2</sup> Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

til det tinglyste tilsagn har indrettet sig herefter.

### *2.2.2. Generelt om 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 retshåndhævelsessensyn. 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 at der vil gives tilladelse til en bolig. Dette forudsætter imidlertid, at kommunen har taget konkret stilling til forholdet på et fuldt oplyst grundlag.

### *2.2.3. Planklagenævnets vurdering*

Planklagenævnet finder, at deklARATIONEN fra 1971 ikke har givet klageren en berettiget forventning om, at der ville blive givet landzonetilladelse til det ansøgte. Nævnet lægger herved vægt på, at deklARATIONEN alene vedrører fredningen, og at deklARATIONEN ikke vedrører planlovens regler.

Planklagenævnet finder desuden, at det forhold, at Vejle Amts tilkendegivelse fra 1994 kan have givet klageren en berettiget forventning om at kunne opføre en bolig på ejendommen, ikke i den konkrete sag efter nævnets opfattelse kan opveje de beskyttelsessensyn, som planlovens landzoneregler har til formål at varetage. Nævnet finder endvidere, at kommunen ikke har fortabt retten til at give afslag som følge af amtets forhåndstilsagn, idet tilsagnet blev givet i 1995 og således ikke har været udnyttet i 27 år.

## **2.3. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse**

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.

Ingen af undtagelserne finder anvendelse i den konkrete sag, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse.

## **2.4. Om helårshuse i landzone**

### *2.4.1. Klagen*

Det fremgår af klagen, at der skal gives landzonetilladelse til at opføre et beboelseshus.

#### *2.4.2. Generelt om landzonetilladelser*

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglene 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 landzonereglene skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn, samt hensynet til erhvervslevets muligheder for vækst og udvikling.<sup>3</sup>

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 landzonereglene.

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).

#### *2.4.3. Generelt om landzonetilladelse til ny helårsbolig*

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.

#### *2.4.4. Generelt om 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.

---

<sup>3</sup> Bemærkninger til lovforslaget, kapitel 7 (LFF nr. 76 af 23. januar 1991) og (LFF nr. 121 af 25. januar 2017).

#### *2.4.5. Generelt om bebyggelse inden for skovbyggelinjen*

Der må ikke placeres bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra skove, jf. naturbeskyttelseslovens<sup>4</sup> § 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.

#### *2.4.6. Planklagenævnets vurdering*

Planklagenævnet finder, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at der ikke kan gives en landzonetilladelse til det ansøgte, idet nævnet finder, at det ansøgte er i strid med de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn i området.

Nævnet lægger herved vægt på, at ejendommen ligger i et område, der er udpeget med særlige landskabelige og kulturelle udpegninger, samt at ejendommen ligger i kystnærhedszonen og inden for en skovbyggelinje.

Nævnet lægger desuden vægt på, at matriklen er ubebygget, at der aldrig har været bebyggelse på matriklen, og at det ansøgte vil opleves som fritliggende i det åbne land.

Nævnet lægger endvidere vægt på hensynet til at undgå uønsket præcedens.

### **3. Afsluttende bemærkninger**

Planklagenævnet stadfæster Hedensted Kommunes afgørelse af 5. oktober 2022 om afslag på landzonetilladelse til opførelse af en bolig på ejendommen Strandvejen 102, 8721 Daugård.

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

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.<sup>5</sup> Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

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

---

<sup>4</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 Naturbeskyttelsesloven.

<sup>5</sup> Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet med senere ændringer.

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.<sup>6</sup>

#### **4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen**

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Hedensted Kommune samt for klageren og dennes eventuelle repræsentant 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. Bilag offentliggøres ikke.



Elsebeth Braüner  
Stedfortrædende formand

**Bilag** (Se fra næste side)

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

---

<sup>6</sup> Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.

## **Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen**

Planklagenævnet har modtaget følgende dokumenter i klagesagen, som vedrører sagens indhold:

### Modtaget fra klageren:

- Klage af 4. november 2022.
- Bemærkninger af 18. november 2022.
- Bemærkninger af 26. januar 2023.

### Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 10. november 2022.