

22. juni 2023  
Sagsnr.: 22/12020  
Klagenr.: 1040964  
CRDJ

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

Hedensted Kommune gav den 5. oktober 2022 afslag på landzonetilladelse til opførelse af en bolig på ejendommen matr.nr. 22D Daugård By, Daugård.

Ansøgeren har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om klageren havde berettigede forventninger som følge af fredningskendelsen.
- 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.

**Planklagenævnet**

Toldboden 2  
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00

CVR-nr. 37 79 55 26

[www.naevneshus.dk](http://www.naevneshus.dk)

## **1. Sagens oplysninger**

### **1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området**

Klagesagen vedrører opførelse af en bolig på matr.nr. 22D Daugård By, Daugård.

Den berørte matrikel ligger i landzone.

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

Ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen og i kystnærhedszonen i en afstand af ca. 600 m til kysten.<sup>1</sup>

På ejendommen er der et beskyttet overdrev, jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Ejendommen ligger inden for fredningen Daugård Strand. Følgende fremgår af fredningskendelsen fra 1967:

*Et enfamilieshus tillades opført på matr. nr. 22 d som vist i marken, d. v. s. ca. 50 m nord for parcellens sydvestlige hjørne*

Fredningsnævnet har den 19. april 2021 truffet afgørelse om, at der fortsat er bygget i fredningen. Det fremgår ligeledes, at et projekts gennemførelse også kan være afhængig af andre tilladelser, og at afgørelsen således kun omfatter fredningen.

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

Der er ansøgt om tilladelse til opførelse af en bolig på 156 m<sup>2</sup> fordelt på 2 etager. Boligen skal opføres på en bygningsløs matrikel. Matriklen er en del af en ejendom, hvorpå der er en bolig. Den ansøgte bolig ønskes opført ca. 110 m syd for ejendommens eksisterende bebyggelse.

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

Hedensted Kommune gav den 5. oktober 2022 afslag på landzonetilladelse til opførelse af en bolig på ejendommen matr.nr. 22D Daugård By, Daugård.

Kommunen vurderede, at det ansøgte på grund af sin højde og udformning vil fremstå dominerende i det værdifulde og kystnære landskab, og at det ansøgte vil påvirke landskabet negativt.

---

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

Kommunen lagde vægt på, at der er ansøgt om tilladelse til at bygge på en ubebygget grund, der aldrig tidligere har været bebygget. Der er desuden tale om en ekstra bolig, og ikke en erstatning for en eksisterende bolig.

Kommunen vurderede, at ansøgeren ikke har berettigede forventninger, der medfører, at der skal gives tilladelse. Kommunen lagde vægt på, at byggeretten i fredningen aldrig har været udnyttet, og i mellemtiden er planlovens landzonebestemmelser trådt i kraft. Det må ifølge kommunen tillægges vægt, at fredningen er mere end 50 år gammel, hvorfor de berettigede forventninger er formindsket væsentligt eller helt bortfaldet, som følge af den passerede tid.

### **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 8. 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 det fremgår af fredningskendelsen, at der er en byggeret til et enfamiliehus på ejendommen, og at klagerens forventninger ikke bør formindskes eller helt bortfalde grundet den forløbne tid.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over afslaget, begrundet i klagerens berettigede forventninger.

---

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

### *2.2.2. Generelt om berettigede forventninger*

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 retshåndhævelsessyn. Desuden indgår det tidsmæssige perspektiv i vurderingen.

### *2.2.3. Planklagenævnets vurdering*

Planklagenævnet finder, at klageren ikke har haft en berettiget forventning om at kunne få en landzonetilladelse til det ansøgte.

Nævnet lægger herved vægt på, at byggeretten i fredningskendelsen alene vedrører fredningen. Det har desuden fremgået af Fredningsnævnets afgørelse fra 2021, at projektets gennemførelse kan være afhængig af andre tilladelser, og at afgørelsen således kun omfatter fredningen.

Nævnet bemærker hertil, at uanset, at klageren kan have fået en vis forventning om en tilladelse som følge af fredningskendelsen, kan dette i den konkrete sag efter nævnets opfattelse ikke opveje de beskyttelseshensyn, som planlovens landzoneregler har til formål at varetage.

## **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. Generelt om landzonetilladelser*

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.<sup>3</sup>

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og

---

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

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).

#### *2.4.2. 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.

#### *2.4.3. 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.

#### *2.4.4. 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.

---

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

#### 2.4.5. 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, og 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 matr.nr. 22D Daugård By, 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 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>

---

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

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

#### **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

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

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

### Modtaget fra klageren:

- Klage af 2. november 2022.

### Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 8. november 2022.