

26. maj 2020
Sagsnr.: 18/05942
Klagenr.: 1000837
(Tidl.: NMK-31-02404,
KlagelD 211237)
TSE

AFGØRELSE
i klagesag om Furesø Kommunes landzonetilladelse til etablering af par-
keringsareal på Høveltevej, Birkerød

Furesø Kommune har den 4. september 2017 givet landzonetilladelse til etablering af parkeringsareal på ejendommen Høveltevej 40, 3460 Birkerød, matr.nr. 4b Bregnerød By, Farum.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet ændrer afgørelsen til et afslag. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Planklagenævnet
NÆVNESES HUS
Toldboden 2
8800 Viborg

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

1. Klagen til Planklagenævnet

En beboer på modsatte side af vejen klagede den 27. september 2017 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om tilladelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 22. februar 2018 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført,

- at kommunen ikke ved sin afgørelse af sagen har taget tilstrækkeligt hensyn til klagerens bemærkninger til nabohearingen,
- at afgørelsen i for vid udstrækning tilgodeser ansøgeren,
- at parkeringsarealet vil medføre øget færdsel samt støv-, støj- og lysgener for klageren,
- at parkeringsarealet vil medføre værdiforringelse af klagerens ejendom,
- at parkeringsarealet vil belaste klagerens udeliv, og
- at de negative konsekvenser kunne mindskes ved en alternativ placering.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.5.

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører en ejendom på Høveltevej 40, 3460 Birkerød, matr.nr. 4b m.fl. Bregnerød By, Farum. Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 35 ha, som ligger i landzone.

På ejendommen drives blandt andet gårdbutik og café. Ejendommens bygningsmasse ligger på matr.nr. 7a Bregnerød By, Farum, ca. 130 m nord for det ansøgte.

Ejendommen ligger i det åbne land ca. 1,4 km øst for Birkerød og ca. 1,4 km nord for Farum i et område med dyrkede arealer og spredt bebyggelse. På den modsatte side af Høveltevej ligger fire beboelsesejendomme på en afstand af mellem ca. 20 og 60 m fra den ansøgte placering. Ca. 300 m fra den ansøgte parkeringsplads er landsbyen Bregnerød, der er lokalplanlagt.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som værdifuldt landskab i kommuneplan 2017¹ for Furesø Kommune. Ejendommen ligger i en ydre grøn kile og er omfattet af kommuneplanramme 20L3 Furesø-Stavnsholtkilen forlængelse - Stavnsholtkilen nord, som udlægger området til fremtidig landzone, til landbrug, skovbrug og rekreative formål samt hidtidig lovlig anvendelse af eksisterende boliger og andre bygninger.

¹ På tidspunktet for kommunens afgørelse var kommuneplan 2013 gældende, hvor kun en del af det ansøgte var udpeget som værdifuldt landskab. Efterfølgende er kommuneplan 2017 blevet vedtaget, hvor hele ejendommen er udpeget som værdifuldt landskab.

Det fremgår af retningslinje vedrørende bebyggelse i det åbne land, at bygninger og parkeringsanlæg skal holdes samlet og knyttes til eksisterende bygninger, hvis det ikke strider mod landskabshensyn eller medfører støj- eller trafikgener. Retningslinjen indgår både i kommuneplan 2013 og nugældende kommuneplan 2017.

2.2. Forløbet før ansøgningen

Kommunen meddelte i marts 2015 landzonetilladelse til et 500 m² stort parkeringsareal og en sti mellem dette og ansøgerens gårdsplads. Parkeringsarealet skulle placeres mellem 65 og 95 m syd for gårdspladsen i en eksisterende æbleplantage/hønsegård omgivet af levende beplantning.

Tilladelsen blev ikke udnyttet.

2.3. Ansøgningen

Ejeren ansøgte den 12. oktober 2016 om landzonetilladelse til etablering af et parkeringsareal på ca. 800 m² ca. 160 m syd for gårdspladsen ved gårdbutik og café.

Efter besigtigelse fra kommunen indsendte ansøgeren en revideret ansøgning den 21. december 2016 om etablering af et parkeringsareal på 24 x 28 m, i alt ca. 675 m² med plads til ca. 30 biler, placeret ca. 120 m syd for gårdspladsen op ad eksisterende læhegn. Parkeringsarealet belægges med stabilgrus og skærmes af beplantning hele vejen rundt. Arealet bliver ikke belyst.

Der blev endvidere søgt om etablering af en 1,8 m bred sti fra parkeringsarealet til gårdspladsen, som belægges med fliser. Der opsættes belysning langs stien, og mellem stien og vejen er der læhegn med buske i bunden, som skærmer lyset fra lamperne ud mod vejen.

Det fremgår af ansøgningen, at parkeringsarealet påtænkes anvendt ved arrangementer i caféen, hvor der ikke er nok parkeringspladser på gårdspladsen, og for at undgå parkering langs vejen.

2.4. Den afgørelse, der er klaget over

2.4.1. Forløbet inden afgørelsen

Kommunens Miljø-, Plan- og Teknikudvalg behandlede sagen den 5. april 2017. Det fremgår af protokollen, at forvaltningen indstillede, at der blev givet afslag. I sagsfremstillingen fremgår, at det ansøgte projekt strider mod hovedformålet med planlovens landzonebestemmelser om at hindre byspredning og uplanlagte anlæg i landzonen. Det er også anført, at projektet strider mod flere af retningslinjerne i kommuneplan 2013, særligt om de grønne kiler og om, at bygninger og parkeringsanlæg skal holdes samlet.

Udvalget besluttede, at det ansøgte kan tillades, hvis der ikke kom indsigelser ved naboorientering. I modsat fald, skulle sagen forelægges udvalget på ny.

Herefter sendte kommunen ansøgningen i naboorientering og modtog to høringsvar, herunder fra klageren i nærværende sag.

23. august 2017 blev sagen forelagt udvalget igen, og udvalget besluttede at der skulle gives landzonetilladelse med vilkår for at undgå støj- og støvgener.

2.4.2. Kommunens afgørelse om landzonetilladelse

Kommunen traf den 4. september 2017 afgørelse om landzonetilladelse til etablering af et ca. 675 m² stort parkeringsareal og tilhørende adgangssti med vilkår om,

- at der etableres en afskærmende, levende beplantning bestående af naturligt hjemmehørende træer og buske rundt om parkeringsarealet, og
- at der ikke må foretages terrænændringer ud over +/- ½ meter på parkeringsarealet og den tilhørende adgangssti.

Parkeringsarealet etableres med stabilgrus eller lignende naturmaterialer og med mindst mulig terrænregulering, så arealet kan genetableres som mark. Parkeringsarealet vil ikke blive belyst, og indkørsel vil ske via overkørsel ved arealets nordvestlige hjørne.

Stien er en ca. 2 m bred grusbelagt sti fra parkeringsarealets nordvestlige hjørne op langs indersiden af den eksisterende beplantning frem til gårdspladsen.

Det fremgår af begrundelsen for afgørelsen, at tilladelsen er givet for at undgå parkering langs Høveltevej ved store arrangementer, og fordi arealet vil kunne reetableres som markareal. Kommunen anfører, at parkeringspladsen etableres som et simpelt, ubefæstet anlæg med mindst mulige terrænændringer og uden belysning og bliver omgivet af skærmende beplantning.

Landzonetilladelsen erstatter landzonetilladelsen af 23. marts 2015, jf. 2.2.

2.5. Klagen og bemærkningerne hertil

2.5.1. Korrespondance i klagesagen

I sagen indgår klagen af 27. september 2017. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 22. februar 2018. Derudover er adressaten kommet med bemærkninger til klagen den 13. marts 2018.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.5.2. Støv-, støj- og lysgener

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at parkeringsarealet er forøget fra 500 m² til 675 m² i forhold til den tidligere landzonetilladelse, og at placeringen i den nye afgørelse er tættere på hans ejendom, idet indkørslen kommer til at ligge umiddelbart

over for klagerens hus.

Klageren anfører, at parkeringsarealets størrelse og beliggenhed vil medføre øget færdsel med tilhørende støj-, støv- og lysgener for klager, og klageren henviser til, at adressaten i ansøgningen om landzonetilladelse beskriver øgede aktiviteter. Klageren oplyser, at generne vil medføre en belastning af klagerens udeliv.

Det er klagerens opfattelse, at en alternativ placering af parkeringsarealet nord for ansøgerens gård vil kunne mindske eller helt fjerne nabogenerne, samt at til- og frakørselsforholdene vil være bedre ved den alternative placering.

Kommunens bemærkninger

Kommunen oplyser, at kommunen har besøgt ejendommen og i den forbindelse vurderet, at ansøgningens oprindelige placering var uhensigtsmæssig ud fra et trafiksikkerhedsmæssigt synspunkt, hvorfor ansøgeren ændrede placeringen til den nuværende.

Kommunen anfører, at kommunen ved sin sagsbehandling har vurderet den ansøgte placering i forhold til landskabelige forhold og har vurderet, at der kan gives landzonetilladelse med vilkår om, at der ikke må foretages terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 m.

Ansøgerens bemærkninger

Adressaten anfører, at placeringen af parkeringsarealet kun er flyttet ca. 40 m i forhold til landzonetilladelsen fra 2015, og at der ikke med den nye placering er flere parkeringspladser eller større belægning, samt at parkeringsarealet etableres uden lys.

Adressaten anfører, at parkeringsarealet ikke vil blive brugt dagligt, men kun i forbindelse med større arrangementer, og at alternativet er, at bilerne parkeres langs vejen.

Adressaten vurderer derfor, at den nye placering ikke vil medføre flere gener for klageren end det tidligere tilladte parkeringsareal.

2.5.3. Værdiforringelse

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at placeringen af parkeringsarealet og de støv-, støj- og lysgener, det vil medføre, vil føre til værdiforringelse af hans ejendom.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at spørgsmål om værdiforringelse ikke er et hensyn, som almindeligvis skal varetages ved administration af landzonebestemmelserne.

2.5.4. Naboorientering

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at kommunen ikke i tilstrækkelig grad har inddraget klagerens bemærkninger fra naboorienteringen i forbindelse med sagsbehandlingen, og at afgørelsen i for vid udstrækning tilgodeser ansøgeren.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at de indkomne bemærkninger fra naboorienteringen blev behandlet som led i den politiske udvalgsbehandling af sagen, og de er dermed direkte indgået i beslutningsgrundlaget for afgørelsen. Kommunen anfører også, at hensyn til naboer er udmøntet i tilladelsens vilkår.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

Planklagenævnet kan tage stilling til en kommunes afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzone), jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 1.²

Planklagenævnet tager med denne afgørelse alene stilling til det projekt, kommunen har truffet afgørelse om. Nævnet tager ikke stilling til den af klageren foreslåede alternative placering af parkeringspladsen, da kommunen ikke har truffet afgørelse herom.

Tab af ejendomsværdi

Klageren anfører, at det ansøgte vil medføre forringelse af ejendomsværdien på grund af øget trafik og medfølgende støv-, støj- og lysgener. Spørgsmål om forringelse af ejendomsværdien af en naboejendom som følge af en landzonetilladelse er ikke et hensyn, som kan varetages efter landzonereglerne. Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at efterprøve dette spørgsmål i sig selv. Dog kan forringelse af ejendomsværdi være en følge af urimelige nabogener, og sådanne nabogener indgår i nævnets vurdering af, om der kan gives landzonetilladelse.

3.2. Planklagenævnets vurdering af sagsbehandlingen

Planklagenævnet lægger til grund, at kommunen har foretaget naboorientering inden, der blev truffet afgørelse i sagen.

Eventuelle indsigelser skal indgå i vurderingen, når kommunen træffer afgørelsen om landzonetilladelse. Der er imidlertid ikke i planlovens § 35, stk. 4, noget krav om, at kommunen skal imødekomme de indkomne indsigelser, ligesom de, der er blevet naboorienteret, ikke efterfølgende skal orienteres om ansøgers eventuelle bemærkninger til indsigelserne.

Planklagenævnet finder ikke, at der ud fra sagens oplysninger er grundlag for

² Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere ændringer.

at antage, at kommunen ikke har inddraget de indkomne bemærkninger i behandlingen af sagen.

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 udvikling³. Ved afgørelsen kan der endvidere tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener.

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. Etablering i tilknytning til øvrig bebyggelse

Som udgangspunkt skal bygninger og anlæg ud fra landskabelige hensyn placeres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, således at ejendommens bebyggelses- og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig helhed. Udgangspunktet er, at placering uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer kræver en særlig begrundelse, navnlig hvor placeringen kan være landskabeligt uheldig eller i modstrid med andre relevante hensyn, herunder hensynet til naboer.

3.5. Planklagenævnets vurdering af det ansøgte

Etablering af parkeringsarealer i landzone kræver en landzonetilladelse, hvis der er tale om ændret anvendelse af et ubebygget areal. I den konkrete sag er der tale om en ændret anvendelse.

Planklagenævnet finder, at der ikke kan gives landzonetilladelse til det ansøgte.

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

Planklagenævnet finder, at en tilladelse til det ansøgte ikke er i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages efter landzonereglerne, herunder særligt hensynet til at undgå byspredning og uplanlagt bebyggelse og anlæg i landzonen.

Planklagenævnet lægger vægt på, at der er tale om at etablere en grusbelagt parkeringsplads for caféens gæster i det åbne land uden tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger.

Planklagenævnet lægger endvidere vægt på, at parkeringsarealet påtænkes etableret i et område, der ikke er planlagt til erhverv, og som er udpeget som grøn kile samt værdifuldt landskab.

Planklagenævnet finder ikke, at der foreligger sådanne særlige forhold, at der bør gives landzonetilladelse til det ansøgte. At der sker afskærmning af parkeringsarealet med beplantning kan således ikke føre til et andet resultat, bl.a. fordi parkeringspladsen – trods beplantningen – fortsat vil opleves som placeret uden tilknytning til bebyggelsen på ejendommen.

Det kan heller ikke begrunde en tilladelse, at kommunen gav tilladelse til etablering af en parkeringsplads med en anden placering i 2015, og at denne ikke blev påklaget. Nævnet finder således ikke, at den tidligere tilladelse kan have givet en sådan berettiget forventning, at det kan begrunde en tilladelse til det ansøgte i strid med de hensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne. Nævnet bemærker i den sammenhæng, at da den tidligere tilladelse ikke blev påklaget, har nævnet ikke haft mulighed for at tage stilling til den.

Planklagenævnet har endelig lagt vægt på hensynet til at undgå præcedensvirkning.

3.6. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet ændrer Furesø Kommunes afgørelse af 4. september 2017 om landzonetilladelse til etablering af parkeringsareal på ejendommen Høveltevej 40, 3460 Birkerød, matr.nr. 4b Bregnerød By, Farum, til et afslag.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.⁴ 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.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

⁴ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

4. Gebyr

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

5. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Furesø kommune (Plan- og Bygafdelingen, sagsnr. 2016-653) 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.



Anja Bergman Thuesen
Stedfortrædende formand