

# Nr. 308, januar 2004 - NATURKLAGENÆVNET ORIENTERER - Boliger i landzone

nko 308 03-31/200-0056, 03-31/300-0039, 03-31/650-0036, 03-31/650-0034, 97-31/700-0385, 97-31/760-0161,

## **Boliger i landzone.**

Naturklagenævnet har truffet en række afgørelser om opførelse af boliger i landzone, herunder i landsbyer som er omfattet af en landsbyafgrænsning ifølge kommuneplanen.

I forbindelse med overførelsen af landzonekompetencen til kommunerne pr. 1.8.2002 blev reglerne ændret således, at visse boligtyper (på landbrugsejendomme) kunne opføres uden tilladelse. Der skete ikke herudover ændringer i relation til administrationen af tilladelseskravet efter planlovens § 35. I overensstemmelse hermed har Naturklagenævnet lagt til grund, at hidtidig praksis skal videreføres. Nævnet har i et betydeligt antal sager haft anledning til at præcisere denne praksis over for kommunerne, navnlig således at nævnet har måttet ændre tilladelser til afslag efter klage fra omboende, lokale foreninger eller amtet.

Formålet med landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, og sørge for at byudvikling sker, hvor der i planlægningen er åbnet mulighed herfor. Der sikres herved samtidig en klar grænse mellem by og land, hvor det åbne lands rekreative, naturmæssige og kulturhistoriske værdier beskyttes og miljøkonflikter undgås.

Naturklagenævnets praksis kan i korthed beskrives således:

Der lægges stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. Begrundelsen er, at hvis der gives tilladelse (eller afslag) i det konkrete tilfælde, vil alle lignende tilfælde skulle behandles på samme måde. Den enkelte sags betydning rækker således videre end til det aktuelle byggeri.

Der gives som altovervejende hovedregel afslag til fritliggende boliger i det åbne land, bortset fra landbrugsejendomme m.m. Tilsvarende gælder boligbyggeri i landområder med spredt bebyggelse (oftest stammende fra tiden før landzonebestemmelserne).

De fleste sager drejer sig om boligbyggeri i eller ved landsbyer. Landsbyer kan være lokalplanlagte og dermed byzone. Andre landsbyer er omfattet af en såkaldt "landsbyafgrænsning" efter kommuneplanen og er fortsat landzone. Herudover findes bydannelser, der faktisk fremstår som afgrænsede landsbyer, men ikke er omfattet af hverken lokalplan eller kommuneplanafgrænsning.

Kommuneplanernes landsbyafgrænsninger er tilblevet primært som kompetenceafgrænsninger, dvs. områder hvor kommunen havde landzonekompetencen i modsætning til normalt amtet. Denne funktion har nu mistet sin betydning. Naturklagenævnet har i de sager, som har været forelagt nævnet valgt at tillægge de foretagne landsbyafgrænsninger betydning også som en form for planlægning, hvor der er givet udtryk for, hvor grænsen mellem land og by (foreløbig) skal være, og hvor der følgelig skal tages større eller mindre hensyn til beskyttelsen af det åbne land. Region- og kommuneplanerne indeholder typisk retningslinier, som svarer hertil.

Indenfor landsbyafgrænsningerne er praksis liberal, og der gives tilladelse til boligbyggeri, med mindre det er i afgørende modstrid med region- og kommuneplanens retningslinier, væsentlige natur- eller kulturhistoriske interesser eller evt. tungtvejende nabohensyn. Hvis der ikke er nogen landsbyafgrænsning, lægges der vægt på bebyggelsens faktiske karakter og afgrænsning mod det åbne land, og tilladelse gives ud fra et "huludfyldnings"-synspunkt. Der kan dog være samme modhensyn som nævnt før.

Udenfor landsbyerne og særlig lige udenfor landsbyerne er praksis restriktiv, og der gives normalt afslag. Det gælder således bl.a. i tilfælde, hvor der ønskes opført en bolig umiddelbart udenfor landsbyafgrænsningen i forlængelse af eksisterende bebyggelse. Synspunktet er, selvom en enkelt bolig ikke gør så meget, vil det være et skridt mod en videre, gradvis og ukontrolleret udbygning af landsbyen – hvilket ikke bør ske uden en forudgående planlægning, hvor alle beboere i området inddrages i overvejelserne om landsbyens udvikling.

Med hensyn til bebyggelsens nærmere udformning og placering hvis der gives tilladelse, henvises til NKO nr. 264 og NKO nr. 303.

Nedenfor refereres under punkterne A-J en række afgørelser om ny bebyggelse i landzone:

**A** Slangerup Kommune havde meddelt landzonetilladelse til opførelse af et enfamilieshus på en landzoneejendom på ca. 1.400 m<sup>2</sup>, beliggende i et område med spredt bebyggelse nær Græse Å-dal. Området var regionplanlagt som oplevelsesrigt landskab for friluftsliv og turisme, samt kulturhistorisk interesseområde. Efter kommuneplanen måtte der kun opføres de for jordbruget nødvendige boliger.

Kommunen henviste i afgørelse til, at ejendommen var udstykket i 1968, og at kommunen ved tidligere ansøgninger om opførelse af en bolig på ejendommen havde anbefalet byggeriet. Kommunen henviste videre til, at to naboejendomme havde status som enfamilieshuse.

Danmarks Naturfredningsforening påklagede tilladelsen med henvisning til, at den særlige oplevelse af spredt bebyggelse i det åbne landskab burde bevares i overensstemmelse med planlovgivningens intentioner. Området skulle ikke ændres til en form for spredt byudvikling med bebyggelser uden direkte relation til jordbrug.

Regionplanmyndigheden (HUR) udtalte i et hørings svar, at det ansøgte stred mod regionplanens retningslinier om byudvikling i byzone og boligområder til støtte af det eksisterende bymønster. Det ansøgte var endvidere i modstrid med regionplanens bestemmelser om beskyttelsesområder for natur, kulturhistorie og landskab.

Naturklagenævnet udtalte:

"Det følger af planlovens formål, at der som hovedregel ikke bør gives tilladelse til opførelse af helårsboliger i landzone, som ikke er nødvendig for enten landbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhvervet. Landzonebestemmelserne skal modvirke en udvikling i strid med planlægningen for området og modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Etablering af nye helårsboliger skal så vidt muligt ske i områder, hvor der gennem region-, kommune- og lokalplanlægningen er åbnet mulighed for det. Der meddeles således som hovedregel afslag på opførelse af nye helårshuse i det åbne land. Fravigelse af hovedreglen kræver en særlig begrundelse.

Naturklagenævnet finder ikke at sagens forhistorie, herunder at der i 1968 før ikrafttræden af landzoneloven den 1. januar 1970 blev givet tilladelse til udstykning, kan tillægges afgørende betydning.

Ejendommen ligger mellem de bebyggede ejendomme Åbrinken 1 og 5, og der er en række bebyggelser længere mod øst på Åbrinken. Der er tale om en spredt bebyggelse i det åbne land, og ikke en samlet bebyggelse med landsbypræg, hvor der ifølge Naturklagenævnets praksis gælder en lempeligere praksis vedrørende "huludfyldning".

Naturklagenævnet finder efter en samlet vurdering ikke, at der gør sig sådanne særlige forhold gældende, at der mod planlovens hovedregel bør gives tilladelse til det ansøgte. I vurderingen er også indgået hensynet til præcedens."

Kommunens tilladelse blev herefter ændret til et afslag.

(Afgørelse af 15. december 2003) (<https://mfkn.naevneneshus.dk/media/documents/03-31-200-0056.pdf>)

**B** Hvidebæk Kommune havde meddelt landzonetilladelse til opførelse af et enfamilieshus på en 858 m<sup>2</sup> stor grund, der skulle tillægges et areal på ca. 2.424 m<sup>2</sup> fra naboens landbrugsejendom. Begge ejendomme var beliggende umiddelbart syd for landsbyafgrænsningen omkring Klovby.

Ejendommen lå i regionplanens landskabsområde, hvor ny bebyggelse, i den udstrækning det var muligt, skulle indpasses under hensyn til landskabelige forhold og lokal byggeskik. I landsbyer kunne der i henhold til regionplanen i begrænset omfang planlægges for nye boliger, til understøtning af livet i landsbyen og med henblik på en afrunding og udfyldning i landsbyen. Egentlig byudvikling kunne kun finde sted i udpeget byområde.

Kommunen begrundede afgørelsen med et ønske om, at der skulle ske en udvikling i landsbyerne og mente, at det ansøgte byggeri i det konkrete tilfælde kunne betragtes som huludfyldning i landsbyen, selv om byggeriet lå umiddelbart uden for landsbyafgrænsningen.

Det var Vestsjællands Amts vurdering, at ikke var tale om huludfyldning eller en afrunding af landsbyen, og at projektet desuden ikke var tilpasset de landskabelige forhold og den lokale byggeskik. Amtet påklagede kommunens tilladelse under henvisning til at den trufne afgørelse var i strid med regionplanen.

Naturklagenævnet udtalte:

"Ejendommen ligger uden for en landsby, der er entydigt afgrænset i kommuneplanen og ikke i et område, hvor der i den overordnede planlægning er åbnet mulighed for udstykning til helårsbeboelse.

Efter planlovens formål bør ønsket om en udvikling af landsbyerne normalt imødekommes gennem lokalplanlægning, hvor områdets beboere inddrages i overvejelserne om en hensigtsmæssig udvikling og ikke gennem enkeltstående tilladelser umiddelbart uden for landsbyen."

Naturklagenævnet fandt ikke, at der i det aktuelle tilfælde var tale om huludfyldning eller om andre forhold, der kunne begrunde, at der i strid med hovedreglen burde gives tilladelse til det ansøgte.

Mindretal på 2 ud af 10 medlemmer.

(Afgørelse af 8. september 2003) (<https://mfkn.naevneneshus.dk/media/documents/03-31-300-0039.pdf>).

C Lemvig Kommune havde meddelt landzonetilladelse til udstykning og opførelse af et 197 m<sup>2</sup> stort enfamiliehus samt garage/værksted på 60 m<sup>2</sup> på en 1.880 m<sup>2</sup> stor grund beliggende umiddelbart udenfor den vestlige del af landsbyafgrænsningen for landsbyen Fjaltring. Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité påklagede afgørelsen til Naturklagenævnet med henvisning til, at en tilladelse på det omhandlede sted ville kunne skabe uheldig præcedens.

Ejendommen var beliggende i kystnærhedszonen ca. 500 m fra havet i et område, der var regionplanlagt som jordbrugsområde med særlig landskabelig værdi. Der var ledige grunde indenfor landsbyafgrænsningen men en del var ikke til salg og andre var ifølge ansøger ikke attraktive. I området mellem ejendommen og kysten lå adskillige landbrugsejendomme og parcelhuse.

Ringkøbing Amt udtalte, at kystnærhedszonen skulle søges friholdt for bebyggelse og anlæg, og at der tilsyneladende var flere ubebyggede grunde i Fjaltring, ligesom der var åbne udstykkede områder indenfor landsbyafgrænsningen, hvortil den ansøgte bebyggelse burde henvises.

Kommunen havde lagt vægt på, at nyere "linealplanlagte" udstykninger ofte vil fremstå som uintegrerede fremmedelementer i selvgroede landsbyer som Fjaltring, samt at udstykningen lå i umiddelbar tilknytning til landsbycentret og i naturlig forlængelse af randbebyggelsen på den omhandlede vejstrækning.

Naturklagenævnet udtalte:

"En udstykning og bebyggelse af grunden vil fremtræde som en udvidelse af landsbyen mod vest. Ejendommen ligger ikke i et område, hvor der i planlægningen er åbnet mulighed for udstykninger til helårsbeboelse. Det af kommunen anførte, at nyere "linealplanlagte" udstykninger ofte vil fremstå som uintegrerede fremmedelementer i selvgroede landsbyer som Fjaltring, samt at udstykningen ligger i umiddelbar tilknytning til landsbycentret og i naturlig forlængelse af randbebyggelsen på Vestermøllevej, (kan) ikke tillægges afgørende vægt. Det, kommunen tillader, er i realiteten en knopskydning af byggeri i landzone, som landzonebestemmelserne skal modvirke. Opførelse af yderligere huse i et område som dette, lige uden for landsbyafgrænsningen, må forudsætte en nærmere planlægning og ikke ske ved enkeltstående tilladelse."

Med henvisning til, at der ikke forelå oplysninger i sagen, der kunne begrunde, at der i strid med hovedreglen, burde gives tilladelse til det ansøgte, ændrede Naturklagenævnet kommunens tilladelse til et afslag.

Mindretal på 1 ud af 9 medlemmer.

(Afgørelse af 17. december 2003) (<https://mfkn.naevneneshus.dk/media/documents/03-31-650-0036.pdf>).

D Aulum-Haderup Kommune havde meddelte landzonetilladelse til udstykning og opførelse af et enfamilieshus. Ejendommen på i alt 534.117 m<sup>2</sup> var pålagt landbrugspligt. Ejeren ønskede at afhænde landbrugsejendommen og frastykke et areal til opførelse af et enfamilieshus til eget brug. Det omhandlede areal lå ca. 550 m fra ejendommens driftsbygninger og stuehus. Grundstykket var bebygget med en staklade/maskinhus. Afstanden til byzonen i Haderup var ca. 250 m. Området var regionplanlagt jordbrugsområde. Tilladelsen blev påklaget af Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité.

Ringkøbing Amt udtalte i et høringssvar, at der var flere ubebyggede grunde i Haderup, ligesom der var udstykkede områder indenfor byafgrænsningen, hvortil den ansøgte bebyggelse burde henvises. Haderup var udpeget som lokalcenter, og et nyt byggeri burde ifølge amtet finde sted i de udlagte byområdet i centerbyen og ikke i det åbne land umiddelbart udenfor bygrænsen.

Naturklagenævnet udtalte:

"I områderne omkring de eksisterende bysamfund bør kommunen være særlig tilbageholdende med at give tilladelse til udstykning og bebyggelse for at undgå en utilsigtet byudvikling.

Det ansøgte lod ligger ca. 250 m fra udlagt byzone i lokalcentret Haderup. Beliggenheden er tæt på kommuneplanens område 2.B.7, der er udlagt til boligområde, og som i lokalplan skal overføres til byzone. Kommunen har således taget stilling til, hvor i området kommunen ønsker bymæssig bebyggelse.

Flertallet finder ikke, at der foreligger særlige omstændigheder, der kan begrunde en fravigelse af de ovennævnte almindelige principper for administration af landzonebestemmelserne. Den ansøgte udstykning og bebyggelse må henvises til at ske inden for de områder, der gennem planlægningen er udlagt hertil."

Mindretal på 3 ud af 10 medlemmer.

(Afgørelse af 18. november 2003) (<https://mfkn.naevneneshus.dk/media/documents/03-31-650-0034.pdf>).

E Århus Kommune havde meddelt afslag til udstykning af 2 villaparceller på hver 840 m<sup>2</sup> fra en landbrugsejendom beliggende i udkanten af landsbyen Gl. Harlev, men indenfor kommuneplanens afgrænsning af landsbyen. Kommunen begrundede afslaget med, at udstykning og bebyggelse det pågældende sted ikke kunne godkendes på grund af landsbyens karakteristiske og bevaringsværdige karakter. Kommunen henviste videre til, at landsbyafgrænsningen alene var en kompetenceafgrænsning.

Ejeren påklagede afslaget med henvisning til, at det ubebyggede areal indenfor landsbyafgrænsningen måtte være udtryk for en planlagt byggemulighed. Desuden havde kommunen i 1997 tilladt en udstykning på nabogrunden med henblik på opførelse af et enfamilieshus.

Ved formandsafgørelse udtalte Naturklagenævnet:

"Ved bebyggelse i afgrænsede landsbyer skal der tages udgangspunkt i planlægningens rammer for landsbyafgrænsningen og tages hensyn til på den ene side landsbyens udviklingsmuligheder og på den anden side de bevaringshensyn, som ofte er knyttet til landsbyerne.

Det areal, der ønskes udstykket, ligger inden for et område, der er omfattet af landsbyafgrænsningen af Gl. Harlev By i kommuneplanen. Kommuneplanens afgrænsning af en landsby er som udgangspunkt en kompetenceafgrænsning, der fastlægger, at landzonekompetencen i den afgrænsede landsby er hos kommunalbestyrelsen og ikke hos amtsrådet. Afgrænsningen medfører således ikke i sig selv en ændring i grundlaget for landzoneadministrationen og er derfor heller ikke udtryk for, at der inden for afgrænsningen i almindelighed skal gives tilladelse til udstykninger med henblik på opførelse af bebyggelse. Hvis der ikke er modstående hensyn af landskabelig eller kulturhistorisk karakter, vil der dog ofte blive givet tilladelse til at opføre enkelte nye huse inden for en landsbyafgrænsning.

Da Århus Kommune i 1997 har givet tilladelse til udstykning inden for landsbyafgrænsningen af naboparcellen med henblik på opførelse af et enfamiliehus, finder Naturklagenævnet ikke, at de landskabelige hensyn eller de kulturhistoriske hensyn til den nuværende bebyggelse i landsbyen, taler afgørende imod at udstykke grunden i den foreliggende sag.

Naturklagenævnet finder dog, at arealet kun bør udstykkes i en grund med henblik på opførelse af et enfamiliehus, så grunden bliver nogenlunde af samme størrelse som nabogrunden. Der er lagt vægt på, at grunden af hensyn til landskabet bør være relativt stor, da den ligger i udkanten af landsbyen, og på at det vil give bedre mulighed for at etablere et passende stort beplantningsbælte langs vestskellet ud mod det åbne land."

Kommunens afslag blev herefter ændret til en tilladelse til udstykning af arealet i én grund med henblik på opførelse af ét enfamiliehus på betingelse af, at der langs vestskellet etableres en beplantning efter nærmere retningslinier fra kommunen.

(Formandsafgørelse af 17. august 2001)

(<https://mfkn.naevneneshus.dk/media/documents/97-31-700-0385.pdf>).

F Viborg Kommune havde meddelt landzonetilladelse til udstykning og opførelse af 2 enfamiliehus på en ejendom beliggende på en bakkeskråning indenfor landsbyafgrænsningen af landsbyen Dollerup. Afgørelsen blev påklaget af en række naboer.

Dollerup var i regionplanen udpeget som en særligt bevaringsværdig landsby og som særligt beskyttelsesværdigt kulturmiljø. Kommuneplanen fastlagde området anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål.

Kommunen havde som begrundelse for tilladelsen blandt andet anført, at arealet var beliggende indenfor landsbyafgrænsningen, og at grundstørrelsen i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer ville blive over 700 m<sup>2</sup>, samt at bebyggelsen ville blive placeret som en fortsættelse og afrunding af bebyggelsen mod det åbne land.

Klagerne anførte, at den stejle bakke var et stykke bevaringsværdig natur, og at der i forbindelse med byggeriet ville blive bortgravet flere tusind kubikmeter jord af bakken. Samtidig ville den nye bebyggelses høje beliggenhed ødelægge naturoplevelsen på stedet. Klagerne henviste endvidere til, at der i de sidste 50 år var givet afslag til nybyggeri i den gamle del af Dollerup.

Kommunen henviste heroverfor til Dollerups smukke landskabelige beliggenhed i det bakkede morænelandskab Dollerup Bakker, samt til den eksisterende bebyggelses indpasning i landskabet med store terrænforskel på de enkelte ejendomme. Den omhandlede bebyggelse var i henhold til kommuneplanen fastlagt som den sidste indenfor landsbyafgrænsningen, afsluttet med en naturlig beplantningsafgrænsning. Desuden afsluttedes bebyggelsen på den modsatte side af vejen på samme sted. Kommunen henviste endvidere til, at man fandt den landskabelige påvirkning af ejendommen i overensstemmelse med den måde, som byggeri gennem tiderne var indpasset. Uanset der var tale om en markant ændring for ejendommen, så ville den generelle oplevelse af landskabet i og omkring Dollerup ikke blive ændret.

Naturklagenævnet udtalte ved formandsafgørelse:

"Ved bebyggelse i afgrænsede landsbyer skal der tages udgangspunkt i planlægningens rammer for landsbyafgrænsningen og tages hensyn til på den ene side landsbyens udviklingsmuligheder og på den anden side de bevaringshensyn, som ofte er knyttet til landsbyerne.

De ansøgte enfamiliehuse vil blive placeret indenfor landsbyafgrænsningen af Dollerup. Det ansøgte byggeri er i overensstemmelse med de planlægningsmæssige rammer for området, som blev fastlagt i kommuneplanen i 1997.

Der findes ikke grundlag for at tilsidesætte Viborg Kommunes vurdering af, at det ansøgte er indpasset landskabeligt og at områdets karakter af bakkelandskab fastholdes."

På denne baggrund blev tilladelsen herefter stadfæstet.

(Formandsafgørelse af 3. oktober 2001)

(<https://mfkn.naevneneshus.dk/media/documents/97-31-760-0161.pdf>).

G Ishøj Kommune havde meddelt landzonetilladelse til udstykning af 5 parcelhusgrunde på en 6.673 m<sup>2</sup> stor ejendom beliggende umiddelbart udenfor byzonegrænsen ved Ishøj Landsby. Afgørelsen blev påklaget af Hovedstadens Udviklingsråd, Danmarks Naturfredningsforenings hovedkontor samt lokalkomiteen i Vallensbæk, Ishøj Bylaug, Grundejerforeningen Landsbyen samt en række omboende, herunder de nærmeste naboer.

Hele ejendommen, der tidligere havde været anvendt til drivhusgartneri, var beliggende i landzone, mens den nordlige del, hvor den eksisterende bolig var beliggende, i kommuneplanen var udlagt til boligformål sammen med den resterende landsby. Ejendommen var del af et område, der havde karakter af en grøn kile mellem bebyggelse. Området var regionplanlagt som særlig værdifuldt landbrugsområde. Af regionplanen fremgik: "at landområdet herunder landsbyerne, som hovedregel skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse og erhverv bortset fra de nødvendige bygninger og anlæg til landbrugsdriften. Ved landsbyer skal afgrænsningen mod det åbne land fastholdes. Der kan ikke udlægges nye arealer til bymæssige formål og der kan kun tillades begrænset nybyggeri begrundet i lokale behov og på grundlag af en lokalplan."

HUR havde vurderet, at det ansøgte var af væsentlig betydning i forhold til regionplanen, og en lokalplan, der udlagde arealet til byzone, kunne derfor ikke godkendes. Ved høringen af regionplanmyndigheden i landzonesagen udtalte HUR, at det ansøgte ikke var i overensstemmelse med regionplanen.

Kommunen meddelte landzonetilladelse til udstykningen og henviste til, at der med udstykningen skete en afrunding af Ishøj Landsby, således at landsbyen fremover ville fremstå med en klar bebyggelsesmæssig afgrænsning mod det åbne land. Kommunen henviste til, at ejendommen i hele sin omkreds var hegn af levende hegn, dels som klippet hæk og dels som uplejede hegn. Kommunen havde vurderet, at grundens størrelse og beliggenhed gjorde den uegnet til landbrugsmæssig drift.

Naturklagenævnet udtalte:



"Der må ved behandlingen af ansøgninger om landzonetilladelse til udstykning af nye byggegrunde lægges vægt på muligheden for i stedet at udnytte de udlæg af byzone, som er sket gennem planlægningen. I områderne omkring de eksisterende byzoner, bør kommunalbestyrelsen således være yderst tilbageholdende med at give tilladelser til udstykning og bebyggelse og i givet fald afvente nærmere planlægning, hvorigennem blandt andet beboerne i området inddrages i overvejelserne om arealernes anvendelse.

Det fremgår af regionplanens retningslinier, at afgrænsningen mod det åbne land skal fastholdes ved landsbyer. Der kan ikke udlægges nye arealer til bymæssige formål og der kan kun tillades begrænset nybyggeri begrundet i lokale behov og på grundlag af en lokalplan. Det ansøgte areal ligger lige uden for afgrænsningen af byzonen ved Ishøj Landsby og er i regionplanen udlagt som særligt værdifuldt landbrugsområde.

Flertallet finder, at den samlede udstykning og navnlig de 3 sydligste grunde, der vil grænse ud mod det åbne land, indebærer en knopskydning ud i det grønne område i forhold til den eksisterende bygrænse. Med henvisning til, at udstykningen strider mod planlovens formål og mod flere af regionplanens retningslinier, samt at der ikke foreligger en særlig begrundelse for at tillade udstykningen, stemmer flertallet for – i overensstemmelse med hidtidig praksis – at omgøre kommunens tilladelse til et afslag."

Naturklagenævnet omgjorde herefter kommunens tilladelse til et afslag på landzonetilladelse til den ansøgte udstykning.

Mindretal på 3 ud af 9 medlemmer.

(Afgørelse af 10. oktober 2003) (<https://mfkn.naevneneshus.dk/media/documents/03-31-150-0018.pdf>)

H Storstrøms Amt havde meddelt landzonetilladelse til udstykning af en grund på 4.956 m<sup>2</sup> fra en landbrugsejendom med henblik på opførelse af en helårsbolig på ca. 160 m<sup>2</sup> med carport/garage samt en staldbygning på 20 m<sup>2</sup>. To naboer til udstykningen påklagede afgørelsen.

Det omhandlede areal var beliggende i landsbyen Ladby, der ikke var afgrænset i kommuneplanen. Området var regionplanlagt som naturområde med jordbrugsinteresser og kommuneplanlagt til jordbrugsformål samt rekreative formål. Kommuneplanen nævnte ikke Ladby blandt de landsbyer i området, hvor der kunne opføres enkelte boliger.

Amtet begrundede blandt andet tilladelsen med, at det ansøgte omfattede en jordbrugsparcel i tilknytning til en landsby, samt at byggeriet var søgt placeret hensigtsmæssigt i forhold til den eksisterende bebyggelse i landsbyen. Amtet henviste videre til, at huludfyldningen det pågældende sted i Ladby herefter måtte anses for fuldført, dvs. at senere ansøgning om udstykning af en ny parcel ikke ville kunne forventes imødekommet på det eksisterende grundlag.

Naturklagenævnet udtalte:

"Udstykning af jordbrugsparceller som afrunding af en landzonelandsby bør normalt ske ved en forudgående lokalplanlægning og ikke ved enkeltstående tilladelse efter planlovens § 35. Gennem lokalplanlægningen sikres det bl.a., at de lokale beboere får indflydelse på områdets udvikling.

Næstved Kommune og Storstrøms Amt har imidlertid anset den ansøgte udstykning som en huludfyldning uden præcedensvirkning for yderligere boligbebyggelse i landsbyen.

Klagepunkterne vedrører spørgsmålet om udsigten fra naboejendommen og mod kirkeruinen. Det ansøgte kan dog næppe komme til at genere klagerens udsigt i væsentlig grad."

Et flertal af nævnets medlemmer fandt herefter at det ansøgte burde tillades under hensyn til, at der var tale om en huludfyldning, som ikke kunne medføre præcedensvirkning, samt at der ikke var væsentlige planlægningsmæssige eller kulturhistoriske modhensyn.

Mindretal på 3 ud af 11 medlemmer.

(Afgørelse af 30. januar 2001) (<https://mfkn.naevneneshus.dk/media/documents/97-31-350-0166.pdf>).

I Nørre Åby Kommune havde meddelt landzonetilladelse til udstykning af en ca. 3000 m<sup>2</sup> stor grund til bebyggelse med en helårsbolig. Afgørelsen blev påklaget af nærmeste nabo.

Ejendommen lå i kystnærhedszonen i et område, der i Fyns Amts regionplan var udlagt som jordbrugsområde, der fortrinsvis skal forbeholdes jordbrugserhvervene og friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er lokalt nødvendige.

Grunden var ansøgt udstykket fra et areal, der grænsede op til bebyggelsen i Udby By, som ikke var omfattet af en landsbyafgrænsning i kommuneplanen. Kommunen begrundede afgørelsen med, at den nye ejendom på naturlig vis ville blive en del af landsbyen Udby og, at området ikke ville blive påvirket væsentligt af den meddelte tilladelse.

Naturklagenævnet udtalte:

"Nævnet finder ikke, at der foreligger oplysninger, der kan begrunde, at praksis fraviges ved en tilladelse til det ansøgte. Opførelse af yderligere helårshuse i området må forudsætte nærmere planlægning, hvor områdets beboere inddrages i overvejelserne om en hensigtsmæssig udvikling – og ikke, som i dette tilfælde, gennem enkeltstående tilladelser til opførelse af yderligere helårsboliger i landsbyens udkant."

Mindretal på 3 ud af 9 medlemmer.

(Afgørelse af 15. oktober 2003) (<https://mfkn.naevneneshus.dk/media/documents/03-31-420-0032.pdf>).

J Under dette punkt refereres 2 sager, hvor Haslev Kommune havde meddelt henholdsvis afslag til udstykning og opførelse af et enfamilieshus ved landsbyen Bjerrede samt tilladelse til udstykning af 2 parcelhusgrunde fra en landbrugsejendom beliggende i selve landsbyen Bjerrede.

Bjerrede ligger ca. 4 km fra byzonen i Terslev og ca. 3 km fra byzonen i Algestrup og består af ca. 35 bebyggelser, overvejende boliger, langs den gennemgående Bjerredevej og langs to mindre sideveje, Juellundvej og Rødemosevej. Bjerrede er ikke afgrænset i kommuneplanen og ikke omfattet af lokalplan.

(1) Ejendommen på ca. ½ ha, hvor der ønskedes opført et enfamilieshus var beliggende på sidevejen Rødemosevej i forlængelse af 3 bebyggede grunde i regionplanlagt landskabsområde. Amtet havde tidligere meddelt afslag på tilladelse til udstykning af to grunde fra ejendommen.

Kommunen meddelte afslag med henvisning til ejendommens beliggenhed i det åbne land uden for landsbyen Bjerrede, hvor en tilladelse ville have præcedensvirkning og medføre talrige nye boliger i strid med planlovens bestemmelser for landzonen.

Ejeren mente ikke, at ejendommen lå i det åbne land og henviste til beliggenheden i forlængelse af 3 eksisterende huse ved Rødemosevej, som var en del af landsbyen og dermed udgjorde en samlet bebyggelse.

Naturklagenævnet stadfæstede afslaget under henvisning til, at ejendommen lå i et område med spredt bebyggelse i udkanten af Bjerrede. Nævnet fandt, at det vil være i strid med landzonebestemmelsernes formål at tillade en udstykning til boligbyggeri fra ejendommen.

(2) I den anden sag havde kommunen meddelt tilladelse til udstykning af 2 parcelhusgrunde fra en landbrugsejendom på sydsiden af Bjerredevej, der mod øst var afgrænset af landbrugsejendommens stuehus og mod vest af flere andre beboelser. På den modsatte side af Bjerredevej lå ligeledes andre beboelser men også flere ubebyggede grunde. Kommunen havde lagt vægt på beliggenheden indenfor landsbyen, og oplyste endvidere at der på sigt ville blive udarbejdet en lokalplan for Bjerrede.

Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet af 19 husstande i Bjerrede. Det var i klagen gjort gældende, at den meddelte tilladelse var inkonsekvent, bl.a. på baggrund af tidligere meddelte afslag til byggeri i området, herunder i sagen fra Rødemosevej. I stedet for tilfældige udstykninger i landzoneområdet, som ville risikere at få parcelhuskarakter, ønskede klagerne en lokalplan udarbejdet.

Vestsjællands Amt havde som regionplanmyndighed udtalt, at Bjerrede ikke var en afgrænset landsby i kommuneplanen eller lokalplanlagt. Imidlertid måttet Bjerrede opfattes som et landsbymiljø, hvor der efter regionplanen under respekt for kulturmiljøer, kirkeomgivelser, øvrige bevaringsinteresser m.v. kan planlægges for begrænset byggeri til helårsboliger, der understøtter livet i landsbyen og sigter på en afrunding og udfyldning af landsbyen.

Naturklagenævnet udtalte:

"Der kan ifølge regionplanen i landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen eller er lokalplanlagt, under respekt for kulturmiljøer, kirkeomgivelser, øvrige bevaringsinteresser m.v. planlægges for begrænset byggeri til helårsboliger, der understøtter livet i landsbyen og sigter på en afrunding og udfyldning af landsbyen.

Bjerrede er ikke en afgrænset landsby i kommuneplanens forstand og heller ikke lokalplanlagt. Byen ligger som en samling spredte beboelser langs Bjerredevej og to sideveje. Bebyggelsen har ikke et sluttet landsbypræg, og der er mange muligheder for "huludfyldning".

På den baggrund – og under hensyn til det udtalte ønske om lokalplanlægning – finder et flertal af Naturklagenævnets medlemmer, at den påklagede tilladelse bør ændres til et afslag. Flertallet bemærker herved, at udstykning med henblik på opførelse af nye boliger må afvente nærmere planlægning, hvorigennem blandt andet beboerne i området inddrages i overvejelserne om, hvordan byen bør udvikle sig."

Mindretal på 3 ud af 7 medlemmer.

(Afgørelser af 18. november 2003). ([https://mfkn.naevneneshus.dk/media/documents/03-31-300-0041\\_TASjQNS.pdf](https://mfkn.naevneneshus.dk/media/documents/03-31-300-0041_TASjQNS.pdf))

>

**Publiseringsdato:**

18. november 2003.

**Highlight:**

 Vis/skjul highlight

**[Planklagenævnet \(https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/\)](https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/)** • Nævnenes Hus •  
Toldboden 2 • 8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • [Plan@naevneneshus.dk](mailto:Plan@naevneneshus.dk)  
(<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)