

7. september 2018  
Sagsnr. NMK-31-02396 (nyt  
sagsnr. pr. 27. august 2018:  
18/05928) og NMK-31-02397  
(nyt sagsnr. pr. 27. august  
2018: 18/05929)  
KlageID: 242775 og 242689  
MVT-NH

## **AFGØRELSE**

### **i klagesag om Hedensted Kommunes landzonetilladelse til opførelse af bolig og udhus på Søndre Fælledvej, Tørring**

Hedensted Kommune har den 18. december 2017 givet landzonetilladelse til opførelse af en bolig med overdækket areal og et udhus på i alt 390 m<sup>2</sup> på ejendommen Søndre Fælledvej 18B, 7160 Tørring. Planklagenævnet har modtaget klager over afgørelsen.

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

#### **PLANKLAGENÆVNET**

Toldboden 2  
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00  
CVR nr. 37795526  
EAN nr. 5798000026070  
nmkn@naevneneshus.dk  
[www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk)

## 1. Klagen til Planklagenævnet

En nabo (klager 1) og Danmarks Naturfredningsforening (klager 2) klagede henholdsvis den 15. januar 2018 og den 16. januar 2018 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om tilladelse.

I klagerne er der navnlig klaget over, at opførelse af en ny bolig i området vil være i strid med de planlægningsmæssige interesser samt hensynet til områdets værdifulde natur og til naboer.

## 2. Sagens oplysninger

### 2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører ejendommen matr.nr. 10fu Tørring By, Tørring, som ligger på Søndre Fælledvej 18B, 7160 Tørring. Ejendommen ligger i landzone og er noteret som landbrug uden beboelse.

Ejendommen er på ca. 3,5 ha. Ifølge BBR er der en driftsbygning på 482 m<sup>2</sup> på ejendommen.

Ejendommen ligger i et område med spredt bebyggelse i nærheden af Tørring. Ejendommen ligger syd for og bag klager 1's ejendom i forhold til Søndre Fælledvej. Der ligger boligbebyggelse umiddelbart nord for ejendommen (Søndre Fælledvej 18) og på den nordlige side af Søndre Fælledvej (Søndre Fælledvej 19). Der er over 200 m til øvrige nærmeste naboer mod vest og øst. Der er ingen bebyggelse syd for ejendommen.

Tørring, som ligger i byzone, består af en sydlig del og en nordlig del, som er forbundet af en smal bræmme af bebyggelse. Ejendommen ligger ca. 1,1 km øst for denne bræmme, ca. 500 m nord for den sydlige del af Tørring og ca. 600 m sydøst for den nordlige del af Tørring.

Ejendommen ligger i Natura 2000-område N77, Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm Kær (habitatområde H66 og fuglebeskyttelsesområde F44). Udpegningsgrundlaget er næringsrig sø, brunvandet sø, vandløb, tidvis våd eng, hængesæk, rigkær, bæklampret, odder, rørhøg og isfugl. Ejendommen er på nuværende tidspunkt et dyrket areal.

Der var fastsat særlige retningslinjer i den dagældende kommuneplan 2013 for Hedensted Kommune for internationale beskyttelsesområder. Retningslinjerne svarede til reglerne i planhabitatbekendtgørelsen.<sup>1</sup>

Området umiddelbart syd for grunden er udpeget som § 3-beskyttet eng, jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

---

<sup>1</sup> I den nugældende kommuneplan 2017-2029 for Hedensted Kommune er der fastsat mere restriktive regler for områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder Natura 2000-områder. Disse gjaldt dog ikke, da afgørelsen blev truffet.

Ca. 150 m syd for ejendommen løber Gudenåen, og en del af grunden er omfattet af åbeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, dog ikke den del, hvor den nye bolig påtænkes opført.

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme eller udpegninger, bortset fra en udpegning som specifikt geologisk bevaringsværdigt efter den nugældende kommuneplan. Ejendommen var ikke udpeget til værdifuldt geologisk område efter den dagældende kommuneplan.

## **2.2. Kommunens afgørelse**

Ansøgningen om landzonetilladelse blev behandlet i Udvalget for Teknik den 6. juni 2016. Det fremgår af forhandlingsprotokollen, at forvaltningen havde indstillet, at der skulle gives afslag til det ansøgte. Udvalget besluttede at se positivt på ansøgningen med henvisning til, at gældende afstandskrav til den eksisterende bebyggelse skulle overholdes, samt at projektet kunne betragtes som huludfyldning.

Den 4. oktober 2017 foretog kommunen en vurdering af projektet i forhold til naturbeskyttede områder og Natura 2000. Det fremgår af vurderingen, at projektet ikke vil påvirke beskyttede naturtyper, samt at kommunen vurderer, at det ansøgte ikke vil få en negativ indflydelse på arter eller naturtyper, som Natura 2000-området skal beskytte.

Sagen blev sendt i naboorientering den 20. oktober 2017. Kommunen modtog indsigelser mod projektet fra klager 1 og klager 2.

Den 18. december 2017 gav Hedensted Kommune landzonetilladelse til opførelse af et beboelseshus på 253 m<sup>2</sup> med et overdækket areal på 40 m<sup>2</sup> samt et udhus/garage på 97 m<sup>2</sup> på ejendommen. Bebyggelsen skal placeres i tilknytning (ca. 20 m) til den eksisterende driftsbygning.

Det fremgår af afgørelsen, at der parallelt med ansøgningen om landzonetilladelse er ansøgt om ophævelse af landbrugspligten på ejendommen. Herudover fremgår kommunens konklusion om den nærliggende naturbeskyttede eng og Natura 2000-området af afgørelsen.

## **2.3. Klagen og bemærkninger til klagen**

### *2.3.1. Korrespondance under klagesagen*

I sagen indgår klagerne af 15. og 16. januar 2018. Kommunen har oplyst, at kommunen ikke har bemærkninger til klagesagen.

Klagerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

### *2.3.2. Klagerne*

Klager 1 har henvist til indsigelserne under naboorienteringen, herunder indsigelserne fra klager 2.

I forbindelse med naboorienteringen blev der blandt andet gjort indsigelse over:

- At der ikke er hjemmel til at ophæve landbrugspligten.
- At det ansøgte er i strid med hovedformålet med landzonebestemmelserne.
- At der er tale om malplaceret bebyggelse i naturskønne omgivelser, herunder Natura 2000-område.
- At det ansøgte vil forringe naboens (klager 1's) udsigt til Gudenådalen og samtidig blive meget synlig fra Gudenådalen.
- At bebyggelsen ikke placeres nær vejen som den eksisterende bebyggelse.
- At bebyggelsen vil falde meget uden for den eksisterende byggestil.
- At kommunen ikke har fastsat krav til anvendelse af materialer.
- At det ansøgte vil kunne medføre en værdiforringelse af klager 1's ejendom.
- At fristen for at afgive høringssvar var for kort.

Klager 2 har gjort gældende, at der er tale om en enlig beliggende ejendom i et uplanlagt område i det åbne land. Klageren er ikke enig i kommunens vurdering af, at projektet kan betragtes som huludfyldning, idet den bebyggelse, der er i nærheden, ikke udgør samlet bebyggelse eller bebyggelse med landsbypræg.

Klageren har anført, at det ansøgte skal anvendes til almindelig beboelse, og at kommunens afgørelse derfor er i strid med hovedreglen om, at der ikke bør gives tilladelse til helårsboliger i landzone, som ikke er nødvendige for enten landbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhvervet.

Klageren har påpeget, at ejendommen ligger i et Natura 2000-område. Klageren har i den forbindelse henvist til kommuneplanens bestemmelser om administrationen af særlige værdifulde naturområder. Det er klagerens opfattelse, at kommuneplanens hensigter og de generelle gældende regler for naturområder er tilsidesat med landzonetilladelsen.

### **3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse**

#### **3.1. Planklagenævnets kompetence**

Planklagenævnet kan tage stilling til en kommunes afgørelse efter planloven § 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 et bestemt forhold kræver landzonetilladelse.

---

<sup>2</sup> Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning.

Planklagenævnet har ikke er hjemmel til at tage stilling til, om landbrugspligten kan ophæves.

### **3.2. 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 landzonereglene.

Der kræves ikke tilladelse til byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den en landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, eller skovbrugsejendom eller udøvelse af fiskerierhvervet, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

Planklagenævnet har forstået sagen således, at ansøgeren ønsker, at landbrugspligten på ejendommen ophæves, og at beboelsesejendommen og udhuset/garagen således ikke skal bruges i forbindelse med driften af en landbrugsejendom eller -bedrift. Det ansøgte er derfor ikke umiddelbart tilladt, men kræver landzonetilladelse.

### **3.3. 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 erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling<sup>3</sup>. 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 landzonereglene.

Efter hidtidig praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår der-

---

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

for overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning).

### **3.4. Opførelse af ny bolig**

Efter hidtidig praksis meddeles 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.

Hvis landsbyens afgrænsning ikke er fastlagt i kommuneplanen, kan der efter hidtidig praksis gives landzonetilladelse til såkaldt huludfyldning. Efter nævnets praksis er det en forudsætning, at der er tale om en samlet bebyggelse eller en bebyggelse med landsbypræg. Det er også en forudsætning, at den ønskede bolig er omkranset af eksisterende bebyggelse i kort afstand.

På den anden side kan der være hensyn, f.eks. væsentlige natur- og kulturhistoriske interesser, miljøhensyn eller tungtvejende nabohensyn, der taler afgørende imod en tilladelse.

### **3.5. Påvirkning af habitatområde og bilag IV-arter**

Der skal foretages en vurdering af, om projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, før der træffes afgørelse om landzonetilladelse, jf. planhabitatbekendtgørelsens § 4, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, nr. 2.<sup>4</sup> De projekter, der omfattes af kravet om vurdering, er projekter, som ikke direkte er forbundet med eller nødvendige for Natura 2000-områdets forvaltning.

Hvis kommunen vurderer, at projektet kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-området under hensyn til bevaringsmålsætningen for det pågældende område, jf. § 4, stk. 2. Viser vurderingen, at det ikke kan udelukkes, at projektet kan skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan der ikke meddeles tilladelse, dispensation eller godkendelse til det ansøgte.

---

<sup>4</sup> Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Det fremgår desuden af planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1, nr. 1, at der ved administration af bestemmelserne i § 5, herunder planlovens § 35, stk. 1, ikke kan gives tilladelse, dispensation, godkendelse m.v., hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a. Vurderingen skal fremgå af de afgørelser, der bliver truffet efter bestemmelserne i planhabitatbekendtgørelsens §§ 5, jf. § 7, stk. 3.

### **3.6. Planklagenævnets vurdering**

Planklagenævnet finder, at det ansøgte vil være i strid med de hensyn, som planloven skal varetage. Nævnet har lagt vægt på ejendommens afstand til og placering i forhold til Tørring, idet nævnet finder, at boligbebyggelse i dette område bør baseres på planlægning, f.eks. en lokalplan. Nævnet finder desuden ikke, at den eksisterende bebyggelse i området har en sådan karakter, at området kan betragtes som en sådan samlet bebyggelse eller en bebyggelse med landsbypræg som forudsat i nævnets praksis om huludfyldning. Den ønskede bebyggelse vil desuden ikke være omkranset af eksisterende bebyggelse.

På baggrund af ovennævnte finder nævnet ikke anledning til at vurdere, om byggeriet er i strid med planhabitatbekendtgørelsen, om der i den konkrete situation ville kunne stilles krav til byggestil og materialer, eller om høringen ikke var i overensstemmelse med forvaltningsretlige regler.

### **3.7. Planklagenævnets afgørelse**

Planklagenævnet ændrer Hedensted Kommunes afgørelse af 18. december 2017 om landzonetilladelse til opførelse af en bolig og et udhus på ejendommen Søndre Fælledvej 18B, 7160 Tørring, matr.nr. 10fu Tørring By, Tørring, til et afslag.

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.

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

---

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

#### **4. Gebyr**

De indbetalte klagegebyrer tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalernes NemKonti inden for ca. en måned.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <http://pknafgoerelser.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret.



Anja Bergman Thuesen  
Stedfortrædende formand

Hedensted Kommunes sagsnr. 01.03.03-K02-217713-18





Nævnenes Hus indsamler og behandler oplysninger om dig i forbindelse med behandlingen af din henvendelse eller sag.

Nævnenes Hus har ansvaret for, at dine personoplysninger behandles forsvarligt. Du kan kontakte os på mail [nh@naevneneshus.dk](mailto:nh@naevneneshus.dk), telefonnummer 72 40 56 00, eller adressen Toldboden 2, 8800 Viborg. Nævnenes Hus har også en databeskyttelsesrådgiver, Frederic Fursund, som du kan kontakte på mail [dpo@em.dk](mailto:dpo@em.dk) eller telefonnummer 33 92 33 50.

Nævnenes Hus behandler de oplysninger, som du giver os, i forbindelse med behandlingen af din henvendelse eller sag ved Nævnenes Hus.

Du har ret til at få indsigt i, hvilke oplysninger Nævnenes Hus behandler om dig, og hvordan de behandles. Du har også ret til at få rettet forkerte oplysninger og at få slettet oplysninger, hvis de ikke længere skal bruges. Endelig har du i nogle tilfælde ret til, at behandlingen af dine oplysninger begrænses.

Du kan klage til Datatilsynet over Nævnenes Hus behandling af dine personoplysninger på mail [dt@datatilsynet.dk](mailto:dt@datatilsynet.dk) eller adressen Borgergade 28, 5., 1300 København K.