

10. maj 2019

Sagsnr.: 18/07250, 18/07255 og
18/07272

Klagenr.: 1000161, 1000155 og
1000199

SIKER

AFGØRELSE

i klagesag om Holbæk Kommunes landzonetilladelse til udflytning af gårdanlæg på Lillevang, Tølløse

Holbæk Kommune har den 12. juli 2018 givet landzonetilladelse til udflytning af gårdanlæg på ejendommen Lillevang 13, 4340 Tølløse.

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.naevneshus.dk

Indholdsfortegnelse

1. Klagen til Planklagenævnet.....	3
2. Sagens oplysninger.....	3
2.1. Området og ejendommen	3
2.2. Ansøgningen.....	4
2.3. Kommunens afgørelse	5
2.4. Klagerne og bemærkninger til klagerne	5
2.4.1. Korrespondance under klagesagen.....	5
2.4.2. Påvirkning af landskab og natur	6
2.4.3. Placeringen er nødvendig for dyreholdet/driften	7
2.4.4. Nyetablering af vej og forhåndstilkendegivelser	8
3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse	9
3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse	9
3.1.1. Generelt om nævnets kompetence.....	9
3.1.2. Planklagenævnets prøvelse	9
3.2. Tilladelse til opførelse af stalden	10
3.2.1. Generelt om undtagelsesreglerne	10
3.2.2. Planklagenævnets vurdering af den erhvervsmæssige nødvendighed	11
3.2.3. Landzonetilladelse til staldbygning.....	11
3.3. Tilladelse til opførelse af stuehuset	12
3.3.1. Generelt om opførelse af nye stuehuse	12
3.3.2. Planklagenævnets vurdering i forhold til stuehuset	13
3.4. Planklagenævnets afgørelse	13
4. Gebyr.....	14
5. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen	14

1. Klagen til Planklagenævnet

Danmarks Naturfredningsforening og to naboer klagede henholdsvis den 17. juli 2018, 3. august 2018 og 5. august 2018 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om tilladelse.

Klagerne har følgende klagenumre: Klager 1(1000155), klager 2 (1000199) og klager 3 (1000161).

Planklagenævnet modtog klagerne den 17. september 2018 fra Holbæk Kommune.

I klagerne er der navnlig klaget over, at det ansøgte vil være i strid med naturen i området, og at der ikke er en driftsmæssig begrundelse for at udflytte ejendommens bygninger.

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører en ejendom, som omfatter matr.nr. 8t, 8u og 24a Tølløse By, Tølløse, på adressen Lillevang 13, 4340 Tølløse. Ejendommen ligger i landzone og er noteret som en landbrugsejendom på 8,7 ha.

Ifølge BBR findes der ingen bygninger på ejendommen, da der den 1. juni 2018 er givet tilladelse til at nedrive eksisterende bebyggelse. Der har tidligere været følgende bygninger registeret i BBR: Stuehus på 135 m², stald på 121 m², driftsbygninger på 94 m², 91 m², 62 m² og 23 m² samt en carport på 55 m². Disse bygninger lå på matr.nr. 24a i bebyggelsen Lillevang.

Ejendommen ligger delvist inden for udpegninger som værdifulde naturområder, værdifulde landskaber, potentielt vådområde og klimatilpasning i kommuneplan 2013-2025¹ for Holbæk Kommune. Ejendommen ligger endvidere ind for udpegningen som kirkeomgivelse.

Ejendommen ligger i det åbne land med tre nærliggende bebyggede ejendomme mod syd (Lillevang), som ligger i en lille klynge. Området består i øvrigt af dyrkede marker og enkelte søer beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Ejendommen ligger ca. 600 m vest for landsbyen Gammel Tølløse.

Ejendommen ligger delvist inden for naturbeskyttelseslovens § 3 (eng og mose). De ansøgte bygninger placeres uden for disse områder.

¹ I kommuneplan 2017, som blev offentliggjort 20. december 2018, ligger ejendommen inden for udpegninger som særligt værdifuldt landbrugsområde, naturbeskyttelsesinteresser, bevaringsværdigt landskab, og størstedelen af ejendommen (herunder den omhandlede placering) ligger inden for udpegningen som lavbundsareal der kan genoprettes. Udpegningerne er en videreførelse af hidtidige udpegninger.

Det omhandlende areal er kortlag som jordforurening vidensniveau V1 (måske forurennet).

Det fremgår af retningslinje 4.2.2 og 4.2.3 om de potentielle vådområder:

4.2.2 Lavbundsarealer der er udpeget til potentielle vådområder skal friholdes for byggeri og anlæg, der kræver tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1, hvis det pågældende byggeri eller anlæg vurderes at forhindre det naturlige vandstands niveau kan genskabes.

4.2.3 I de potentielle vådområder må ikke planlægges til andre formål, som vil være i modstrid med intentionen om at skabe et vådområde.

Ejendommen ligger inden for Holbæk Kommunes landskabsplans område 34, Nr. Vallenderød, som bl.a. beskriver området som et roligt og harmonisk landskab med mange delelementer i form af små naturarealer og plantninger i skel. Det dominerende landskabselement er landbrugslandet, og det let bølgende terræn, som sammen med de bevoksede skel og diger giver landskabet dets karakter.

2.2. Ansøgningen

Der er ansøgt om landzonetilladelse til at udflytte gårdanlæg, således at der opføres et nyt stuehus og en driftsbygning på matr.nr. 8u som erstatning for ejendommens tidligere bebyggelse, som lå på matr.nr. 24a i en afstand af 250 m fra det ansøgte.

Der er ansøgt om opførelse af et enfamiliehus med to etager på 170 m² fordel med et grundareal på 100 m² og et tagetageareal på 70 m².

Driftsbygningen udføres med et grundareal på 200 m² (10 m x 20 m), røde stålplader som beklædning på facader og gavle og sorte/mørkegrå tagplader som tagbeklædning. Taghældningen er 15 grader og totalhøjden til kip er 5 m. Driftsbygningen skal anvendes som staldbygning for ejendommens påtænkte dyrehold (ca. 80-100 m²) og for opbevaring af vinterfoder, landbrugsmaskiner m.m.

Ansøgeren har oplyst, at der påtænkes 4-5 ammekøer med kalve til afgrænsning af ejendommens arealer. Når ansøgeren har etableret sig på ejendommen, er det hensigten at søge dyreholdet udvidet ved mulige aftaler om forpagtning af nærliggende græsningsarealer.

Vedlagt ansøgningsmaterialet er tegninger over det ansøgte byggeri.

Ansøgeren har oplyst til kommunen, at der ikke er tale om et stort fuldtidslandbrug, men at det er ansøgerens plan, at der skal drives et landbrug med dyrehold, som kan afgræsse ejendommens arealer og på sigt også natur-

græsning på andre arealer i nærområdet. Det er således driftsmæssigt nødvendigt at placere ejendommens bygninger på ejendommens største jordstykke, så dyrene har let adgang til rent drikkevand samt et stort græsningsareal hele året.

Ansøgeren har henvist til Miljøministeriets biodiversitetskort og Aarhus Universitets High Nature Valuekort, som opdeler Danmark i områder, hvor der eksisterer viden om de naturmæssige vigtigste områder i det åbne land. Ansøgeren henviser til, at det ud fra disse er helt ubegrundet, at den ansøgte placering vil have en negativ effekt på området.

2.3. Kommunens afgørelse

Kommunen traf den 12. juli 2018 afgørelse om landzonetilladelse til udflytning af gårdanlæg efter planlovens § 35, stk. 1.

Ansøgningen blev sendt i orientering hos naboerne, hvor kommunen modtog bemærkninger om bl.a. byggeriets placering i det åbne land med rigt fugle- og naturliv, samt bemærkninger om, at det ansøgte ikke kunne anses for at være driftsmæssigt begrundet.

Kommunen vurderede, at det ansøgte var tilpasset landskabet, og at udflytningen af bygningsmassen ikke var i strid med kommuneplanens udpegninger.

I afgørelsen lagde kommunen bl.a. vægt på, at udflytningen sikrede mulighed for optimal drift med ekstensivt dyrehold, at bygningerne blev placeret centralt på ejendommen og centralt for driften, at der med tilladelsen vil blive tilført vækst og udvikling, at udflytningen ikke ville være i strid med udpegningerne, og at en placering ved de eksisterende bygninger ikke var hensigtsmæssigt i forhold til det ansøgte dyrehold.

2.4. Klagerne og bemærkninger til klagerne

2.4.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagerne af 17. juli 2018, 3. august 2018 og 5. august 2018. Klagerne har uddybet deres klager i breve af 19. september 2018, 24. september 2018 og 27. september 2018. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagerne i brev af 27. august 2018. Derudover er ansøgeren kommet med bemærkninger til klagerne i breve af 24. januar 2019 og 24. marts 2019.

Klagerne og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor. De indgivne klager er omfattende og omhandler en lang række forhold, hvorfor kun hovedpunkterne er gengivet, men klagerne og bemærkningerne hertil er i deres helhed indgået i nævnets behandling.

2.4.2. Påvirkning af landskab og natur

Klagernes bemærkninger

Klager 2 anfører, at der er tale om et uberørt område, hvor en tilladelse til udflytning hindrer kig ud over arealerne og vil være i strid med landskabsplanen. Klager 2 henviser til områdets historie og anfører, at der ikke ses at foreligge en særlig grund til ikke at kunne genopføre bygningerne på den oprindelige placering.

Klager 2 anfører, at bygningerne placeres på det højeste sted i det omgivne landskab, hvorfor de vil blive meget synlige i landskabet. Klager 2 henviser til, at selvom ejendommen ligger i en lille lomme i forbindelse med udpegningerne i kommuneplanen, så vil områdets natur og fauna fortsat blive generet.

Klager 1 og 3 anfører, at biodiversitetskortet er baseret på indberetninger, hvorfor man ikke kan udlede, at ingen indberetninger betyder, at der ikke er fundet dyr/natur i området. Klagerne finder det problematisk, at kommunen overtager ansøgerens synspunkt for så vidt angår naturinteresserne i området. Klager 1 henviser til, hvilken præcedensvirkning afgørelsen vil få for fremtidige afgørelser i landzone.

Klager 3 anfører, at ejendommen aldrig har været anvendt til intensivt landbrug, og at naturen derfor har haft rig mulighed for at udvikle sig i området.

Klager 1 anfører supplerende, at når kommunen tillægger det vægt, at planloven sigter mod at skabe gode rammer for vækst og udvikling, så er det kun et påskud for at give ansøgeren den ønskede naturskønne beliggenhed.

Kommunens bemærkninger

Kommunen bemærker, at kommunen har lagt vægt på, at kommunens udpegninger som potentielt vådområde samt kirkeomgivelse ikke bliver tilsidesat, ligesom det ansøgte ikke vil tilsidesætte landskabelige eller naturmæssige værdier i området.

Ansøgerens bemærkninger

Ansøgeren bemærker, at området i kommuneplanen ikke er udpeget som område med kulturhistorisk bevaringsværdi eller værdifuldt kulturmiljø, og ansøgeren anfører, at udflytningen ikke vil stride mod landskabsplanen, idet placeringen netop er valgt, så den ikke er i strid med landskabelige interesser. Området er heller ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Ansøgeren påpeger, at klagernes egne observationer af arter i området er fuldstændigt udokumenterede. Der er hverken opbakning til dette i landsdækkende datasæt eller af kommunen eget uddannede biologisk faglige personale.

2.4.3. Placeringen er nødvendig for dyreholdet/driften

Klagernes bemærkninger

Klager 2 anfører, at driften af et deltidsladbrug ikke kan bruges som argument for at udflytte bygningerne på ejendommen. Klager 2 henviser til, at ammekøer på græs bør tilses dagligt, men at det er sjældent, at de skal flyttes fra fold. Normalt sker afgræsning af fedekvæg langt fra ejeren og dennes bygninger.

Klager 1, 2 og 3 anfører, at det ikke er nødvendigt at placere bygningerne som ansøgt, for at dyrene kan få drikkevand. Klager 1 anfører, at der ingen sammenhæng er mellem placeringen af driftsbygningen og dyreholdet, der nødvendiggør en udflytning.

Klager 2 anfører, at en udflytning af bygningerne kan medføre yderligere bebyggelse i det åbne land i forbindelse med udvidelse af landbrugsaktiviteterne på ejendommen.

Klager 1 og 3 anfører supplerende, at påstanden om at udflytte bygningerne, fordi grundstykket umuliggør genopførelse, ikke er korrekt, idet naboejendommen har en grundstørrelse og form som matr.nr. 24a, hvor der både findes beboelse, stald, lade, læskur og en støbt møddingsplads. Klager 1 og 2 mener ikke, at kommunen kan lægge vægt på, at bygningerne er nedrevet, som grund for at opføre bygningerne med en anden placering.

Kommunens bemærkninger

Kommunen bemærker, at der er tale om en mindre landbrugsejendom på 8,7 ha, hvor bygningslodden er en smal jordstrimmel, som kun er ca. 30 m bred og udgør 1,2 ha af den samlede ejendom. Kommunen har lagt vægt på, at ejendommens eksisterende bygninger er revet ned, og at de nye bygninger opføres centralt på ejendommen. Den smalle facon af matr. 24a gør ifølge kommunen, at fremtidig landbrugsdrift med dyrehold vanskeligt kan lade sig gøre på en hensigtsmæssig måde, hvis bygningsmassen med driftsbygning skal forblive på matr. nr. 24a.

Ansøgerens bemærkninger

Ansøgeren bemærker uddybende om det påtænkte dyrehold, at etableringen af en ny kvægbesætning både kræver økonomisk investering og tålmodighed i opbygningen heraf. Dette betyder oftest indkøb af dyr fra flere forskellige steder/besætninger, hvilket kræver en del forberedelse og indsigt ved hvert indkøb. I opbygningen af besætningen er det desuden væsentligt mere rentabelt at opbygge besætningen over nogle år ved at lade egnet opdræt indgå som avlsdyr i stedet for at slagte dem efter opfedning.

Ansøgeren vil derfor som en opstart på ejendommen have 4-5 ammekøer plus opdræt, men det er ansøgerens klare målsætning at udvide besættningens størrelse i løbet af en kort årrække til ca. 15-20 ammekøer plus opdræt af ca. samme antal. Der er ikke væsentlig forskel ved arbejdet og omkost-

ningerne med et dyrehold 4-5 ammekøer eller et dyrehold med op til ca. 20 ammekøer, hvorfor det rent driftsøkonomisk giver bedst mening at opnå en vis besætningsstørrelse (stordriftsfordele). Ansøgeren mener ikke, at der vil være problemer med at finde naturarealer til forpagtning i området. Ansøgeren henviser derfor til, at bedriftsstørrelsen ses ud fra den større sammenhæng, og ikke kun de 4-5 ammekøer.

Ansøgeren oplyser, at det er planen, at arealet hvor den eksisterende bebyggelse er nedrevet, inddrages som almindelig markjord, således at der ikke sker en spredning af bebyggelsen, men at den samles på én matrikel.

Ansøgeren anfører, at det vil være fysisk muligt at placere bygningerne på det oprindelige jordstykke (matr.nr. 24a), men at det vil være uhensigtsmæssigt i forhold til at drive et nutidigt fritidslandbrug, da jordstykket er meget smalt og den mindste jordparcel på ejendommen. Ønsket om en ny bygningsplacering skyldes mulighed for direkte adgang mellem bygning og et tilpas stort jordstykke, hvor dyrene kan gå på græs, særligt hen over vinteren, hvor hele besætningen holdes hjemme på egen ejendom for at kunne sikre tilstrækkelig foder-, vand- og staldforhold til dyrene i de kolde måneder.

En placering af de nye bygninger på den oprindelige placering (matr. 24a) vil ifølge ansøgeren også medføre, at dyrene skal være opstaldet gennem hele vinteren uden adgang til græsningsarealer. Samtidig vil det også betyde, at der alligevel vil være behov for opførsel af en større bygning (min. 100 m²) på matr.nr. 8u/8t, da det er et lovkrav, at husdyrhold har læskure. Således vil det medføre en spredning af bygningsmassen på ejendommen.

2.4.4. Nyetablering af vej og forhåndstilkendegivelser

Klagernes bemærkninger

Klager 1 påpeger, at kommunen bl.a. har valgt at lægge vægt på påbegyndelsen af anlæg af vej m.m., hvilket er yderst kritisabelt. En udflytning af bygningsmassen er ikke en betingelse eller forudsætning for driften af dyreholdet. Der kan således kun være tale om en proforma argumentation for en naturskøn placering.

Klager 1 og 3 anfører, at ansøgeren i forbindelse med nedrivning af eksisterende bygninger har ændret og udvidet den markvej, som ansøgeren har en brugsret over. Klager 3 ønsker, at kommunen griber ind over for dette.

Klager 1 anfører, at der er tale om en langstrakt sag, hvor man får det indtryk, at kommunen har givet forhåndstilsagn om flytning af bygningsmassen, og dermed tilsidesætter almindelig sagsbehandling.

Klager 1 har anmodet om, at sagen forelægges det samlede nævn, idet sagen har principiel karakter.

Kommunens bemærkninger

Kommunen bemærker, at kommunen i forbindelse med ansøgningen om nedrivning af ejendommens bygninger har oplyst ansøgeren om, at opførelse af nye bygninger vil kræve en landzonetilladelse, og at en sådan tilladelse vil kunne omgøres efter påklage. Ansøgerens arbejde er derfor på egen regning og risiko, og det har ikke indgået i kommunens vurdering.

Ansøgerens bemærkninger

Ansøgeren bemærker, at ansøgeren først havde kontakt til kommunen inden køb af ejendommen, idet der var konstateret jordforurening i mergelgraven på matr.nr. 8u, som igennem årtier havde været benyttet som losseplads. Kommunen besigtigede ejendommen i den forbindelse. Ansøgerens løbende kontakt til kommunen skyldes også dialog om muligheden for landzonetilladelse, men der var ikke tale om en egentlig sagsbehandling eller en forhåndstilkendegivelse. At ansøgeren allerede har revet bygningerne ned – som bl.a. var inficeret med skimmelsvamp – er uden betydning for afgørelsen, idet der alligevel ville være stillet vilkår herom.

Ansøgeren henviser til, at der med hensyn til aktiviteterne på den private fællesvej forud for arbejdets påbegyndelse er indgået en aftale med ejeren af Lillevang 13, og arbejdet er fuldt ud inden for gældende regler, hvilket ansøgeren også har været i dialog med kommunen om. Ansøgeren henviser til, at det er irrelevant for den påklagede afgørelse.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

3.1.1. Generelt om nævnets kompetence

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

3.1.2. Planklagenævnets prøvelse

Ifølge § 3, stk. 1, i Forretningsordenen for Planklagenævnet behandler det fulde klagenævn alle sager af større eller principiel karakter. Nævnet finder, at den konkrete sag ikke har en sådan karakter, at den skal behandles i det fulde nævn. Afgørelsen træffes derfor af formanden.

Planklagenævnet kan udelukkende tage stilling til den påklagede afgørelse, og nævnet har derfor ikke taget stilling til de klagepunkter, som vedrører ændringen/udvidelsen af markvejen.

Planklagenævnet bemærker, at kommunerne fører tilsyn efter planloven. Det betyder bl.a., at kommunen skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning, jf. lovens § 51, stk. 3.

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

Ankestyrelsen, tilsynet med kommunerne, kan behandle spørgsmål om kommunernes udøvelse af tilsyn efter planloven, idet Ankestyrelsen dog ikke kan tage stilling til kommunernes skønsudøvelse i det omfang, skønnet er udøvet inden for de rammer, lovgivningen fastsætter. Såfremt klageren mener, at kommunen ikke har overholdt reglerne om tilsyn efter planloven, henviser Planklagenævnet klageren til at rette henvendelse til Ankestyrelsen.

3.2. Tilladelse til opførelse af stalden

3.2.1. Generelt om undtagelsesreglerne

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.

Herunder gælder, at byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom eller landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, ikke kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Dog kræves tilladelse for så vidt angår beliggenheden og udformningen af erhvervmæssigt nødvendige bygninger, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, jf. planlovens § 36, stk. 2.

Erhvervmæssig nødvendighed

For at en bygning kan betragtes som *erhvervmæssigt* nødvendig for landbrugsejendommen, er det en forudsætning, at bygningen skal benyttes i forbindelse med den *jordbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen*, og at der er tale om et dyrehold eller planteavl af et *vist omfang/af en vis karakter*. Det er ikke et krav, at der er tale om en aktuelt overskudsgivende aktivitet, eller at det er ejernes eller brugernes primære indtægt. Aktiviteten skal dog have en erhvervmæssig karakter, typisk i form af salg til tredjemand af et vist omfang.

Består den jordbrugsmæssige udnyttelse i drift af dyrehold, er det normalt ikke tilstrækkeligt, at der er tale om et erhvervmæssigt dyrehold efter miljøaktivitetsbekendtgørelsen.³ Hvis dyreholdet omvendt ikke betragtes som et erhvervmæssigt dyrehold efter denne bekendtgørelse, vil det som klart udgangspunkt heller ikke kunne anses for driftsøkonomisk nødvendigt for den jordbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen.

Proportionalitet

³ Bekendtgørelse nr. 844 af 23. juni 2017 om miljøregulering af visse aktiviteter.

Med erhvervsmæssigt *nødvendige* bygninger menes, at disse er en nødvendighed for den jordbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen. Efter hidtidig praksis skal der bl.a. ved vurdering af, om et byggeri (en driftsbygning) er erhvervsmæssigt nødvendigt, lægges vægt på, om byggeriet har en rimelig størrelse set i forhold til karakteren af den landbrugsmæssige produktion (f.eks. hø-, korn- eller halmproduktion og/eller dyrehold). Desuden har omfanget af den landbrugsmæssige produktion betydning, herunder f.eks. hvor store arealer, der dyrkes landbrugsmæssigt, og hvordan de dyrkes. Endvidere har det betydning, om der i forvejen findes bygninger på ejendommen, som vil kunne anvendes til det angivne formål.

Efter hidtidig praksis er det anerkendt, at der også på de mindre landbrugsejendomme kan opføres driftsbygninger til landbrugserhvervet, og at disse som udgangspunkt er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, om erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri.

3.2.2. Planklagenævnets vurdering af den erhvervsmæssige nødvendighed

Planklagenævnet finder ikke, at stalden er erhvervsmæssig nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom. Nævnet lægger herved vægt på, at der alene foreligger aktuelle ønsker om etablering af et mindre erhvervsmæssigt dyrehold på 4-5 ammekøer med kalve. Nævnet er opmærksomt på, at ansøgeren har oplyst, at der inden for en kort årrække ønskes etableret et dyrehold på 15-20 ammekøer samt opdræt af ca. samme antal. Nævnet udelukker ikke, at ønsker om fremtidig drift kan indgå i vurderingen af den erhvervsmæssige nødvendighed. Det er således ikke et krav, at der anskaffes et større dyrehold før eller straks efter opførelsen af driftsbygningen. Disse planer skal imidlertid have en aktuel og konkretiseret form, f.eks. i form af konkrete avlsplaner, forretningsplaner, budgetter eller lign. for at forebygge en eventuel omgåelse af reglerne om landzonetilladelse. Der foreligger ikke i sagen oplysninger herom. Ansøgeren har desuden selv betegnet den påtænkte aktivitet som et ”fritidslandbrug”.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at den ansøgte stald kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

3.2.3. Landzonetilladelse til staldbygning

Generelt om landzonereglerne

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 udvikling⁴. Ved afgørelsen kan der endvidere

⁴ Bemærkninger til lovforslaget, kapitel 7 (LFF nr. 76 af 23. januar 1991) og (LFF nr. 121 af 25. januar 2017).

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

Planklagenævnets vurdering af landzonetilladelse til stalden

Planklagenævnet finder, at der efter omstændighederne vil kunne etableres mindre byggeri til ophold for et dyrehold, som ikke udgør erhvervsmæssig drift af en landbrugsejendom, hvis det er påkrævet efter anden lovgivning, f.eks. dyrevelfærdsregler. Der skal dog ske en afvejning i forhold til de hensyn, der skal varetages efter landzonereglene.

Planklagenævnet finder ikke, at opførelsen af den ansøgte driftsbygning er i overensstemmelse med de hensyn, som landzonereglene skal varetage. Nævnet har herved lagt vægt på landskabets karakter, og at der ikke er anden eksisterende bebyggelse i området. Nævnet har desuden lagt vægt på, at der er tale om en større, lukket bygning på 200 m², som ikke kun skal benyttes til husdyr, og som ikke er erhvervsmæssig nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom.

Hensynet til præcedens er også indgået i nævnets vurdering.

3.3. Tilladelse til opførelse af stuehuset

3.3.1. Generelt om opførelse af nye stuehuse

Undtagelse fra krav om landzonetilladelse

Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, kræver ikke landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

En landbrugsejendom skal holdes forsynet med en passende beboelsesbygning, medmindre ejendommen ejes sammen med en anden landbrugsejendom med en beboelsesbygning, jf. landbrugslovens § 9, stk. 1. Bestemmelsen hænger sammen med bopælspligten for landbrugsejendomme, som gælder efter landbrugslovgivningen.

En beboelsesbygning på en landbrugsejendom anses derfor efter nævnets hidtidige praksis som erhvervsmæssigt nødvendigt, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, hvis den er nødvendig for opfyldelse af landbrugslovens bestemmelser om erhvervsbetinget bopælspligt. Det er uden betydning, om der

på ejendommen aktuelt drives erhvervsmæssigt landbrug på ejendommen.

Tilladelse til beliggenhed og udformning

Selvom opførelsen af et stuehus kan ske uden landzonetilladelse, kræves der dog tilladelse for så vidt angår beliggenheden og udformningen af erhvervsmæssigt nødvendige bygninger, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, planlovens jf. § 36, stk. 2.

Nye stuehuse kan etableres op til 50 m væk fra eksisterende bebyggelse. Det skal dog ske ud fra kommunens konkrete vurdering, således at afstanden har en passende proportionalitet med bebyggelsernes størrelse.

Bestemmelsen i § 36, stk. 2, kan ikke anvendes til at nægte tilladelse til opførelse af erhvervsmæssigt nødvendige bygninger på en landbrugsejendom, men giver mulighed for at give afslag til en konkret placering og/eller udformning af en bygning.

Bestemmelsen tager primært sigte på at beskytte de landskabelige værdier, men giver også mulighed for at inddrage øvrige hensyn, som planlovens landzonebestemmelser skal varetage.

3.3.2. Planklagenævnets vurdering i forhold til stuehuset

Planklagenævnet finder ikke, at der kan gives tilladelse efter § 36, stk. 2, til en placering af et stuehus med den ansøgte placering. Nævnet har herved lagt vægt på, at huset ønskes opført uden nogen sammenhæng med eksisterende bebyggelse på ejendommen eller andre ejendomme, og at det f.eks. er muligt at opnå en sådan sammenhæng ved at placere huset på matr.nr. 24a Tølløse By, Tølløse, som ligger i tilknytning til andre bebyggelser, og hvor der også tidligere har ligget et hus.

3.4. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet ændrer Holbæk Kommunes afgørelse af 12. juli 2018 om landzonetilladelse til udflytning af gårdanlæg på ejendommen matr.nr. 8t, 8u og 24a Tølløse By, Tølløse, på adressen Lillevang 13, 4340 Tølløse, til et afslag.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.⁵ 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.

⁵ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

4. Gebyr

De indbetalte klagegebyrer tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto.

5. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Holbæk Kommune (17/30103) samt for klagerne og disses eventuelle repræsentanter (klagenr.: 1000155, sagsnr.: 81299.02.89) via klageportalen og e-Boks. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen via e-Boks.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://pkn.naevneneshus.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret.



Anja Bergman Thuesen
Stedfortrædende formand