Aalborg Universitet

Lovliggørende lokalplan kendt ugyldig (U 2008.129H)

Ramhøj, Lars

Publication date:
2007

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

Link to publication from Aalborg University

Citation for published version (APA):
Ramhøj, L., (2007). *Lovliggørende lokalplan kendt ugyldig (U 2008.129H)*, 1 s., De blå sider

General rights
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy
If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from vbn.aau.dk on: April 24, 2024

Ministerielle skrivelser m.m.

Om betaling for overkørsel til offentlig vej

har Vejdirektoratet i brev af 10. september 2007 udtalt:

I e-mail af 31. august 2007 har Aabenraa Kommune bedt Vejdirektoratet om en udtalelse om ovennævnte emne.

Kommunen har oplyst følgende:

I 2002 har den tidligere ejer af et grundstykke søgt kommunen om godkendelse af et vejprojekt til et påtænkt andelsbyggeri på én og samme grund. Kommunen svarede, at da der var tale om en privat vej, skulle der ingen godkendelse til, men at der skulle etableres en overkørsel med særlige fliser, asfaltrampe m.m. Kommunen gav ikke en formel tilladelse til etableringen.

Andelsprojektet blev aldrig til noget, og grunden blev sidste år solgt til et andet boligprojekt. Der blev ikke etableret en overkørsel.

I 2006 blev grunden udstykket i tre, og der er blevet anlagt en privat fællesvej. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse lavede kommunens byggeafdeling en intern høring, hvor vejmyndigheden henviste til udtalelsen fra 2002 om kravene til overkørsel.

I har ikke kunnet finde kommunens egentlige godkendelse af vejprojektet, og der foreligger ikke en tilladelse efter vejloven til overkørsel fra den private fællesvej.

I formoder, at den eneste godkendelse, kommunen har givet af vejen, er i form af et "ja" ved høring af kommunen i forbindelse med udstykningssagen.

I byggetilladelsen har kommunen ikke stillet vilkår om, at der skal gives tilladelse til overkørsel. Kommunen har derimod stillet som vilkår, at der skal tinglyses et dokument om forsyningsledninger m.m., og i dette doku¬ment nævnes det, at anlægget af den private fællesvej skal bekostes af bygherre.

Der står intet om overkørsel.

Nu anmoder en af beboerne i nybyggeriet kommunen om at få etableret overkørslen fra den kommunale vej. Der køres over en græsrabat, der nu er hullet, og der er ingen asfaltramper, kørebanefliser m.v.

Det fremgår af dokumenterne fra udstykningssagen, at kommunen har afgivet erklæring om, at udstykningen er i overensstemmelse med vejloven (lov om offentlige veje - lovbekendtgørelse nr. 671 af 19. august 1999) og privatvejsloven (lov om private fællesveje - lovbekendtgørelse nr. 670 af 19. august 1999), samt af de medfølgende kort, at der på matrikelkortet udlægges en privat fællesvej, der tilsluttes den offentlige vej, K-vej.

I spørger herefter, om kommunen kan kræve, at beboerne i nybyggeriet betaler for overkørslen? Hvor er hjemlen?

Vejdirektoratet kan oplyse følgende:

Vi kan alene påtage os at besvare spørgsmål på grundlag af den lovgivning, vi administrerer, det vil sige vejlovgivningen.

Der må ikke etableres en overkørsel fra en privat fællesvej til en offentlig vej uden vejbestyrelsens tilladelse, jf. vejlovens § 70, stk. 1.

Efter samme lovs § 101 må der på offentligt vejareal ikke foretages nogen forandring uden vejbestyrelsens samtykke.

En grundejer må ikke anlægge en privat fællesvej eller strækning heraf, eller tage en sådan i brug som færdselsareal, før vejudlægget er godkendt af kommunen efter privatvejslovens § 24 eller efter de i § 43 omhandlede regler. Kommunen skal endvidere have godkendt detailprojekt for vejanlægget, herunder længde- og tværprofil, befæstelse og afvanding m.v. Det fremgår af privatvejslovens § 41.

Det er vores opfattelse, at kommunen ved sin godkendelse af udstykningen har tilladt, at der etableres adgang (overkørsel) til offentlige vej på det sted, der er angivet på det medfølgende ændringskort, og at kommunen har godkendt udlægget af den private fællesvej, der optages på matrikelkortet.

Derimod indebærer godkendelsen ikke, at kommunen har godkendt et detailprojekt for den private fællesvej, eller at der må køres over et ubefæstet rabatareal på den private fællesvej, eller truffet bestemmelse om, hvordan adgangen over rabatarealet skal anlægges.

Den, der anlagde vejen med tilslutning til den offentlig vej, burde derfor have søgt om godkendelse af et detailprojekt for vejen og om tilladelse til at befæste vejarealet mellem den private fællesvej og den offentlige vejs kørebane.

Hvis dette ikke er sket, vil kommunen fortsat kunne kræve dette og i forbindelse hermed stille teknisk saglige vilkår om, hvordan vejen og overkørslen skal anlægges på an-

søgerens regning.

Vi skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på byggelovens (lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998) § 4, stk. 1a, hvorefter en bebyggelse først må tages i brug, når der er adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen.

Vi kan endvidere henvise til Bygge- og Boligstyrelsens (nu Erhvervs- og Byggestyrelsen) vejledning (vejledning nr. 130 af 31. juli 1995) om kommunalbestyrelsens lovgennemgang i byggesager kap III, hvorefter kommunen i forbindelse med byggetilladelsen skulle have påset, at de før omtalte bestemmelser i vejlovgivningen er overholdt.

Vi kan ikke udtale os om, hvilke konsekvenser det kan få for kommunen, at nævnte vejledning ikke er overholdt, og at der eventuelt er meddelt tilladelse til at tage den private fællesvej i brug, selvom vejadgangen ikke er i overensstemmelse med vejlovene. Vi må her henvise til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Vejdirektoratet, 10. september 2007 (Dok.07/09660-4)

Om opgravning af fundamenter i forbinelse med nedlægning af forsynings-ledninger i kabler

har Vejdirektoratet i brev af 19. september 2007 udtalt:

Lyngby-Taarbæk Kommune har i e-mail af 12. september 2007 bedt Vejdirektoratet om en udtalelse om ovennævnte emne.

I har henvist til vejlovens (lov om offentlige veje - lovbekendtgørelse nr. 671 af 19. august 1999) § 106, stk. 1, og privatvejslovens (lov om private fællesveje - lovbekendtgørelse nr. 670 af 19. august 1999) § 52, hvorefter ledningsejere har pligt til at bekoste nødvendig flytning af ledninger i forbindelse med reguleringen eller omlægningen af en vej.

I spørger herefter:

- Kan I med henvisning til disse paragraffer kræve, at en ledningsejer skal fjerne fundamen-terne til de belysningsmaster, som fjernes i forbindelse med, at belysningen kabellægges, og at der etableres nye belysningsmaster?
- Kan I subsidiært forlange, at fundamenterne fjernes i en dybde til 0,8 m målt fra vejens overflade?

Vejdirektoratets udtalelse

Vi kan oplyse, at en vejbestyrelse/vejmyndighed i forbindelse med tilladelse til kabellægning af belysningen og etablering af nye belysningsmaster kan stille saglige vilkår.

Det kan efter vores opfattelse være et sagligt vilkår at kræve, at ledninger, master med tilbehør, der overflødiggøres i forbindelse med kabellægningen og etablering af nye master, fjernes. Det kan f.eks. være et sagligt vilkår, hvis de vil kunne være til gene for fremtidige vejarbejder, eller hvis de indebærer en risiko for fremtidige sætninger i vejarealet.

Vi kan endvidere oplyse, at – medmindre andet udtrykkeligt er bestemt – så overtager en ny ejer efter vores opfattelse den hidtidige ledningsejers rettigheder og pligter over for vejbestyrelsen/vejmyndigheden, når en ledning mv. i vejareal skifter ejer.

Vejdirektoratet, 19. september 2007 (Dok. 07/10055-2)

Om udgiftsfordeling til sikring af eksisterende vejkryds

har Vejdirektoratet i brev af 5. oktober 2007 udtalt:

Herning Kommune har i brev af 2. juli 2007 bedt os om en udtalelse om ovennævnte emne.

I oplyser følgende:

Herning Kommune har foretaget en kapacitetsberegning af krydset R-vej/G-plads i forbindelse med planlægning af et nyt boligområde mod nord.

Der er mod nord planlagt et boligområde med ca. 500 boliger. Første etape, som er under realisering, kommer til at bestå af ca. 80 boliger med tilhørende 9 hullers golfbane.

Konklusionen på beregningerne er, at der i forbindelse med etableringen af 1. etape er behov for at etablere et signalanlæg i krydset for at forbedre trafiksikkerheden.

R-vej er en hovedlandevej, som i efteråret 2008 - efter åbningen af den nye motortrafikvej syd om S - bliver en kommunevej, mens de 2 tilsluttede veje fra syd og nord er kommuneveje.

I forbindelse med godkendelse af overkørslen fra en privat fællesvej fra det nye boligområde mod nord til den nordlige kommunevej, vil Herning Kommune have undersøgt mulighederne for at stille krav om et økonomisk bidrag til sikring af krydset fra den private entreprenør, som er i gang med bolig– og golfbaneprojektet.

I har telefonisk oplyst, at den private fællesvej skal have adgang til kommunevejen ca. 140 m nord for hovedlandevejen.

Vejdirektoratets udtalelse

Der er i det foreliggende tilfælde ikke hjemmel i vejloven (lov om offentlige veje - lovbekendtgørelse nr. 671 af 19. august 1999) til at kræve, at bygherren/entreprenøren for det omhandlede bolig- og golfbaneprojekt bidrager til en bedre sikring af krydset mellem hovedlandevejen og de to kommuneveje.

Kun hvis den private fællesvej skulle have adgang til kommunevejen mindre end 50 m fra hovedlandevejen, ville Vejdirektoratet som vejbestyrelse kunne stille krav om, at bygherren/entreprenøren skulle bidrage til en bedre sikring af krydset.

Når hovedlandevejen er nedklassificeret til kommunevej, vil der i vejloven ikke være til hjemmel at stille et sådant krav, uanset afstanden mellem vejadgangen og vejkrydset. Det fremgår af vejlovens § 70, stk. 2 og 3. hvor stk. 2 kun omfatter hovedlandeveje.

Vejdirektoratet, 5. oktober 2007 (Dok. 07/07814-5)

Om flytning af ledninger i forbindelse med vedligeholdelse af private fællesveje

har Vejdirektoratet i brev af 9. oktober 2007 udtalt:

I brev af 21. september 2007 har du på vegne af grundejerforeningen bedt Vejdirektoratet om en udtalelse om ovennævnte emne.

Du oplyser, at du er bekendt med vores brev af 25. marts 2003 om udskiftning af brønddæksler i forbindelse med vedligeholdelse af offentlige veje (Vejdirektoratets j.nr. A01-D0301-111), og du ønsker nu at få oplyst, om det samme gælder for vedligeholdelse af private fællesveje, når arbejdet udføres af grundejerforeningen på eget initiativ.

Vejdirektoratets udtalelse

Vi går ud fra, at der er tale om en privat fællesvej i by og bymæssigt område – det vil sige en privat fællesvej omfattet af bestemmelserne i privatvejslovens afsnit I, III og IV (§§ 1-13, 21-71).

Kommunen (jf. privatvejslovens § 6) kan ved arbejder på private fællesveje kræve, at en ledningsejer skal hæve eller udskifte brønddæksler i forbindelse med et vejarbejde, hvis kommunen konkret skønner, at det er nødvendigt at udskifte eller ændre dækslerne for at holde vejen i en efter færdslens art og størrelse god og forsvarlig stand, jf. privatvejslovens (lov om private fællesveje - lovbekendtgørelse nr. 670 af 19. august 1999) § 52.

Privatvejslovens § 52 omfatter dog kun ledninger, der ikke tjener noget vejformål og dermed i princippet er vejen uvedkommende.

Ledninger og andet udstyr til vejafvanding og vejbelysning er således ikke omfattet af bestemmelsen. Sådanne ledninger betragtes som vejudstyr, og de er derfor omfattet af lovens almindelige bestemmelser om istandsættelse og vedligeholdelse af private fællesveje, det vil sige lovens § 57. Efter denne bestemmelse er det ejeren af en ejendom, der grænser til vejen, der har pligt til at vedligeholde vejen.

Det er kommunen, der bestemmer, hvilke arbejder der skal udføres for at holde vejen i god og forsvarlig stand, jf. lovens § 57, stk. 2. Kommunen kan derfor stille krav om ændring af brønddækslerne i vejen, ligesom kommunen skal godkende eventuelle ændringer af ledningerne, jf. lovens § 50.

Grundejerne kan ikke stille krav til en ledningsejer om, at han skal ændre brønddækslerne og afholde udgifterne hertil, når det sker i forbindelse med arbejder på en privat fællesvej, som ikke er omfattet af en konkret afgørelse truffet af kommunen.

Det skal i den forbindelse understreges, at kommunen efter loven kun kan bestemme, hvordan et konkret, aktuelt arbejde skal udføres. Loven giver ikke kommunen ret til at bestemme, hvordan en privat fællesvej i by fremtidigt skal vedligeholdes.

Vejdirektoratet 9. oktober 2007 (Dok. 07/10495-2)

Om betaling for anlæg af privat fællesvej

har Vejdirektoratet i brev af 10. oktober 2007 udtalt:

Aabenraa Kommune har i e-mail af 13. september 2007 bedt Vejdirektoratet om en udtalelse om ovennævnte emne.

I har oplyst følgende:
Øst og vest for et boligområde i byzone ligger to offentlige veje. For nyligt er der lavet lokalplan for den østlige del af boligområdet (område øst), op til den østlige offentlige vej. Bebyggelsen er i gang i dette område. Der er lavet en midlertidig adgangsvej til område øst fra den østlige offentlige vej, men det er i lokalplanen forudsat, at når område vest udstykkes og bebygges, skal vejadgangen til hele boligområdet (øst + vest) ske fra den offentlige vej vest for områderne, samtidig med at den østlige tilkørselsvej lukkes.

Både det østlige og det vestlige boligområde udstykkes af private selskaber.

En lokalplan for område vest er under udarbejdelse.

Udstykkeren af område vest har nu spurgt kommunen, om hvordan stamvejen (dvs. den private fællesvej fra og med tilslutningen i vest til tilslutningen til den private fællesvej i det østlige boligområde) finansieres, og om kommunen er indstillet på, at det ved kendelse sikres, at stamvejens forskellige brugere deltager i betalingen, herunder ejer/udstykker af det østlige boligområde?

På den baggrund har I bedt os besvare følgende spørgsmål:
- Kan beboerne i område øst pålægges at betale for anlægget af vejen fra vest?

Vejdirektoratets udtalelse
Vi skal indledningsvis oplyse, at vi alene kan påtage os at besvare spørgsmål på grundlag af den lovgivning, vi administrerer, det vil her sige privatvejsloven (lov om private fællesveje - lovbekendtgørelse nr. 670 af 19. august 1999).

Vi kan således ikke udtale os om andre regelsæt, herunder planloven (lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer).

Som forholdet er oplyst, er der ikke i privatvejsloven direkte hjemmel til at pålægge det østlige område vejbidrag til anlæg af stamvejen i det vestlige område.

Efter privatvejslovens §§ 39 og 42 kan kommunen alene pålægge ejerne af de ejendomme, der grænser til vejen (jf. disses bestemmelsers henvisning til lovens § 62), at afholde udgifterne til vejens anlæg.

Kun hvis stamvejen i begge områder anlægges som et samlet arbejde, kan kommunen fordele udgifterne til det samlede anlæg under ét, jf. lovens § 57, stk. 4.

En sådan løsning forudsætter, at begge vejstrækninger er udlagt som private fællesveje, jf. lovens §§ 2 og 3, *og* at vejstrækningen i område øst endnu ikke er anlagt.

En forudsætning for, at ejerne af ejendomme i område øst kan benytte stamvejen i område vest som adgangsvej til sine ejendomme, er, at disse ejere har vejret til stamvejen i område vest, jf. lovens § 2, stk. 2.

Sådanne vejrettigheder stiftes normalt ved aftale mellem de pågældende private parter, og i forbindelse hermed kan det aftales, at den, der opnår vejret, som vederlag betaler en del af anlægget af den vej, hvortil der opnås vejret.

Hvis parterne ikke kan blive enige herom, kan kommunen med hjemmel i privatvejslovens § 23, stk. 3, til sin tid udlægge vejret til stamvejen i område vest. I forbindelse med sin medvirken kan kommunen stille vilkår. Det kan være et sagligt vilkår at kræve, at den, der opnår vejret, bidrager på rimelig vis til udgifterne til vejens anlæg eller seneste vedligeholdelse, især når kommunens vejudlæg sker, ikke for lang tid efter disse udgifter er afholdt.

Afslutningsvis kan vi oplyse, at ifølge Skov- og Naturstyrelsen og Naturklagenævnet kan vejrettigheder ikke tildeles i en lokalplan.

Vejdirektoratet, 10. oktober 2007 (Dok. 07/10234-2).

Om afvandingsforhold på privat fællesvej i by

har Vejdirektoratet i brev af 11. oktober 2007 udtalt:

Lyngby-Taarbæk Kommune har i e-mail af 2. oktober 2007 bedt Vejdirektoratet om en udtalelse om ovennævnte emne.

I oplyser, at i forbindelse med de store regnskyl har en grundejer gjort opmærksom på, at regnvand løber ind på hans ejendom. Efter hans opfattelse mangler der en rendestensbrønd ud for hans ejendom, hvilket er korrekt. Men dette har først givet problemer nu mange år efter, at vejen blev etableret i 1945.

Det vil sige, at vejprojektet i 1945 blev godkendt af kommunen uden denne rendestensbrønd.

Med henvisning til privatvejslovens (lov om private fællesveje - lovbekendtgørelse nr. 670 af 19. august 1999) § 57, stk. 1 og stk. 2 anmoder han (grundejeren) om, at kommunen istandsætter vejen - etablerer denne brønd - uden udgift for ham.

Spørgsmål

- Kan kommunen stilles til ansvar for evt. godkendelse af vejprojekter med f.eks. afvandingsmæssige mangler?
- Hvis ja. Så også så mange år efter?

Da den manglende rendestensbrønd ikke udgør en gene for trafikanterne, skal den pågældende grundejer efter jeres opfattelse for egen regning selv foranledige, at der etableres en rendestensbrønd ud for sin ejendom, hvis han vil undgå, at vand fra vejen løber ind på hans ejendom.

Hvis en manglende rendestensbrønd på en privat fællesvej i byområde udgør en gene for trafikken (vand på kørebanen), vurderer I, at I med hjemmel i lov om private fællesveje § 57, stk. 1 og 2 kan give påbud om, at en grundejer selv skal etablere en rendestensbrønd for egen regning, hvis det er vandet ud for pågældendes ejendom, der udgør en gene for trafikken.

Vejdirektoratets udtalelse

Vi kan indledningsvis oplyse, at vi alene kan påtage os at besvare spørgsmål på grundlag af den lovgivning vi administrerer, det vil her sige privatvejsloven.

Vi kan ikke udtale os om andre regelsæt, herunder miljølovgivningen eller almindelige erstatningsretlige emner.

Det er grundejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej i by eller bymæssigt område, der skal holde vejen i en god og forsvarlig stand under hensyn til færdslens art og omfang. Vejen skal forsynes med forsvarligt afløb, jf. privatvejslovens § 57, stk. 1.

Kommunen (jf. lovens § 6) bestemmer, i hvilket omfang og på hvilken måde private fællesveje skal vedligeholdes eller istandsættes. Det fremgår af lovens § 57, stk. 2.

Det er således kommunen, der afgør, om en privat fællesvej i byområde er i god og forsvarlig stand. Kommunens afgørelse beror på en skønsmæssig vurdering, hvor kommunen skal varetage almene, offentligretlige hensyn, først og fremmest vejtekniske hensyn og hensynet til færdslen på den pågældende vej.

Hvis det er nødvendigt, for at vejen er i god og forsvarlig stand, at vejen forsynes med forsvarligt afløb, indeholder bestemmelserne i lovens § 57, stk. 1 og 2, udtrykkelig hjemmel for kommunen til at træffe beslutning herom. I forbindelse hermed vil kommunen også kunne tage miljømæssige hensyn – blot hensynet til færdslen og/eller de vejtekniske grunde er det primære formål med de stillede krav om afløb. Kommunen bestemmer herefter, om arbejdet skal udføres som et samlet arbejde, eller om ejeren af en tilgrænsende ejendom skal lade arbejdet udføre, jf. lovens § 57, stk. 2.

I det omfang kommunen mener, at vejen uden særlige foranstaltninger til vejafvanding er i god og forsvarlig stand i forhold til den færdsel, som foregår og skal foregå på vejen, må de problemer, I har beskrevet i jeres mail, vurderes at være af miljømæssige eller naboretlig karakter.

Når kommunen træffer en afgørelse efter privatvejslovens § 57, stk. 1 og 2, kan den ikke udelukkende varetage miljømæssige eller privatretlige hensyn, f.eks. kræve en privat fællesvej istandsat – herunder forsynet med afløb – udelukkende for at forhindre at vand flyder fra vejen og ind på naboejendommene.

Krav om afhjælpning af gener fra overfladevand fra vejarealet må stilles efter miljølovgivningen, i det omfang denne indeholder hjemmel hertil. Vi skal derfor foreslå, at I retter henvendelse til Miljøstyrelsen for at få oplyst, om kommunen efter disse regler kan eller skal stille krav om, at vandet fra vejen ikke flyder ind på naboejendommene, og hvem kravet i givet fald skal rettes imod.

Spørgsmålet om ejeren af en naboejendom på privatretlige (naboretlig) grundlag kan kræve afhjælpning af disse gener henhører under domstolene i tilfælde af uenighed mellem parterne (vejejeren og de øvrige vejberettigede).

Afslutningsvis kan vi oplyse, at privatvejsloven ikke indeholder bestemmelser om erstatningsansvar for vejmyndigheden (kommunen) i tilfælde af undladelser.

Spørgsmålet må derfor besvares på grundlag af dansk rets almindelige erstatningsregel om ansvar uden for kontrakt (også kaldet culpareglen). I tilfælde af uenighed mellem kommunen og vejens nabo må spørgsmålet afgøres ved domstolene.

Det antages i almindelighed, at myndigheder i højere end privatpersoner kan ifalde ansvar for undladelser. Men om der i dette tilfælde er et ansvarsgrundlag, kan vi ikke udtale os om.

Vejdirektoratet, 11. oktober 2007 (Dok. 07/10767-2)

Om lokalplanbestemmelse om ophør af servitutter blev ophævet som værende ugyldig, da kommunen havde varetaget usaglige og ulovlige hensyn

har Naturklagenævnet truffet følgende afgørelse ref. "Naturklagenævnet Orienterer" nr. 418, juni 2007

Præstø Kommune købte i 1975 en ejendom – Havnestræde 4 - i bymidten i Præstø. I forbindelse med købet blev der tinglyst en servitut i form af en konkurrenceklausul på ejendommen, hvorefter der bl.a. ikke måtte drives kontorvirksomhed på ejendommen. Der blev senere tillige tinglyst en færdselsret over ejendommen for ejeren af ejendommen Adelgade 29, hvorfra den ejendom, som sagen omhandler, var udstykket.

I 1997 blev der tilvejebragt en lokalplan for hele bymidten. Denne lokalplan indeholdt ikke bestemmelser om ophør af servitutter.

Ejendommen Havnestræde 4 blev indtil 2005 anvendt til brandværnsmuseum, men da dette var utidssvarende, besluttede kommunen på dette tidspunkt at sælge ejendommen. Højstbydende var en bank, som betingede sig, at de 2 servitutter blev aflyst. Det blev i det betingede skøde mellem kommune og bank fastsat som en betingelse, at kommunen skulle sørge for, at servitutterne blev aflyst.

Under salgsforhandlingerne vedtog kommunen et lokalplanforslag, som omfattede 4 ejendomme og herunder den ejendom, der skulle sælges. Lokalplanen indeholdt stort set de samme bestemmelser som lokalplanen fra 1997, men herudover indeholdt planen en bestemmelse om ophør af de 2 servitutter.

Ejeren af ejendommen Adelgade 29 klagede til Naturklagenævnet over lokalplanbestemmelsen om de 2 servitutters ophør. Klageren anførte bl.a., at lokalplanbestemmelsen alene havde til formål at fjerne klagerens tinglyste rettigheder for at gøre kommunens ejendom mere værd og dermed tjene kommunens egne privatøkonomiske interesser.

Naturklagenævnet anførte i sin afgørelse bl.a.

"Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om ophør af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens formål vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servitutten ikke vil bortfalde som følge af § 18. Bestemmelsen finder således alene anvendelse for tilstandsservitutter.
Bestemmelser i en lokalplan - herunder om bortfald af tilstandsservitutter - skal som andre afgørelser efter planloven være begrundet i saglige, planlægningsmæssige hensyn. Selvom hensyntagen til de kommunaløkonomiske forhold vil kunne indgå i kommunens vurderinger af de planlægningsmæssige forhold, ligger det helt klart efter forvaltningsretlig teori og praksis, at der ikke med afgørelser efter planloven kan varetages rene økonomiske interesser, hvad enten disse er af privat- eller kommunaløkonomisk art.
...
En kommune er naturligvis berettiget til og sædvanligvis er den endda forpligtet til at sælge sine ejendomme til den bedst mulige pris. Men den må da agere på lige fod med andre sælgere, og den kan ikke anvende sine myndighedsbeføjelser efter planloven til at skaffe sig en bedre stilling.

Naturklagenævnet må efter det oplyste lægge til grund, at Præstø Kommune ved vedtagelsen af
§ 13 i lokalplan nr. 72 om ophør af servitutter har varetaget hensyn til kommunens økonomiske interesser som sælger af ejendommen Havnestræde 4. Kommunen har herved anvendt myndighedsbeføjelser til at fremme sine privatøkonomiske interesser, uden at der foreligger den fornødne saglige planlægningsmæssige begrundelse for bestemmelsen.

Naturklagenævnet finder herefter, at kommunen med vedtagelsen af lokalplanens § 13 har varetaget usaglige og ulovlige hensyn."

På denne baggrund ophævedes lokalplanens § 13 som ugyldig.

(Afgørelse af 12. februar 2007, j.nr. NKN-33-00323)

Om dispensation fra en lokalplan - "planens principper"

har Naturklagenævnet truffet følgende afgørelse ref. "Naturklagenævnet Orienterer" nr. 419, juni 2007

Naturklagenævnet tager i sager om dispensation fra en lokalplan ofte stilling til, om dispensationen er meddelt i strid med planens principper – det vil sige om en dispensation lovligt kan meddeles i henhold til planlovens § 19.

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelser i en lokalplan er umiddelbart bindende overfor borgerne. Dispositioner, der er i overensstemmelse med lokalplanen, er således umiddelbart tilladt, medens dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, kun kan realiseres, hvis kommunen kan og vil dispensere fra planens bestemmelser.

Det følger af planlovens § 19, stk. 1, at en kommune kan dispensere fra en plan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Efter bestemmelsens forarbejder er en plans principper planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Fra disse bestemmelser kan der kun dispenseres i meget begrænset omfang.

Som eksempler omtales her 3 afgørelser:

A Kolding Kommune havde meddelt princip-tilladelse til afholdelse af Kolding Sommerrevy ved Slotsøbadet i 2006.

Området er omfattet af lokalplan nr. 0014-12 – Ved Låsby gade. Lokalplanen har blandt andet til formål, at sikre områdets anvendelse til centerformål, offentlige formål og til grønt område. Af planens § 3.1 fremgår, at området C1-2 skal anvendes til grønt område med offentlige formål.

Sommerrevyen ønskedes afholdt i lokalplanens område C 2, der skal anvendes til grønt område, hvilket skal forstås som anvendelse til friluftsliv som anlæg i form af haver, park, skov og eng, jf. planens § 3.5. Område C 1, skal anvendes til offentlige formål, hvilket skal forstås som anvendelse til offentlig og private fællesanlæg til uddannelse, kulturelle formål, idræt, pleje, kongres, hotel, forlystelse, forsyning, jf. planens § 3.4. Område C1-2 udgør to sammenhængende områder ned mod slotssøen.

Der er søgt om tilladelse at opstille et telt på ca 895 m² ved Slotssøen i Kolding ved Slotssøbadet til afholdelse af revy i perioden 30. maj til 25. juni i tidsrummet kl. 20-23, med enkelte eftermiddagsforestillinger, i alt 21 spilledage. Herudover ønskedes en prøveperiode på ca. 14 dage op til forpremieren, primært i dagtimerne.

Klagerne (omboende og Kolding Byferie) har navnlig anført, at afgørelsen er i strid med lokalplanens bestemmelser om grønt område, og at der ikke kan dispenseres.

Naturklagenævnet udtalte bl.a.:

"Område C 2 skal efter lokalplanen anvendes til "grønt område" forstået som "anvendelse til friluftsliv som anlæg i form af haver, park, skov og eng".

Afholdelse af revy med opsætning af telt, støj og trafik kan efter Naturklagenævnets opfattelse ikke karakteriseres som friluftsliv, i form af haver, park, skov og eng. Anvendelsen har derimod karakter af kulturelt formål eller forlystelse, som lokalplanen åbner mulighed for i område C 1.

Lokalplanen har opdelt område C i to afsnit således, at område C 1 skal anvendes til offentlige formål og C 2 til grønt område. Opdelingen må antages at være sket under hensyn til lokalplanområdets omgivelser, hvor område C 2 skal friholdes for byggeri m.v. og fastholdes som et grønt bælte ned mod Slotssøen. Anvendelse af område C 2 til afholdelse af revy er således i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.
...
Et flertal... finder på baggrund af lokalplanens omhyggeligt differentierede anvendelsesbestemmelser for områderne C 1 og C 2, at fastlæggelsen af anvendelsen af område C 2 (grønt område) er en del af planens principper. Anvendelsen til sommerrevy ville således være i strid med planens principper. Arrangementets tidsbegrænsede karakter ændrede ikke afgørende herved, idet der er tale om væsentlige gener for de omboende i en periode af betydelig varighed. Kommunen har på den baggrund, med den gældende planlægning, ikke mulighed for at tillade det ansøgte."

Naturklagenævnets ophævede herefter kommunens afgørelse med den virkning, at Kolding Sommerrevy ikke ville kunne afvikles som planlagt i det grønne område ved Slotssøen.

Mindretal på 3 ud af 8.

(Afgørelse af 10. april 2006, j.nr. 03-33/600-0188)

B Ålborg Kommune meddelte dispensation fra lokalplan 03-023 "Biogasanlæg ved Dannerupgård, Vaarst" til udførelse af overdækning over lagertank for afgasset gylle med større højde end hidtil.

Lokalplan 03-023 fra 1994 omfatter en del af en nedlagt grusgrav og er højt beliggende på bakkekammen til Rom-

drup Ådal. Området er i regionplanen karakteriseret som "særligt værdifuldt landskab".

Lokalplanen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"1.1 Lokalplanens formål er,
at gøre det muligt at etablere et biogasanlæg i en nedlagt grusgrav,
at sikre, at bebyggelsen set ude fra skjules af grusgravens skrænter og en jordvold,
at beplantning og jordregulering omkring anlægget gives en udformning, som medvirker til en god helhedsvirkning, når man betragter det fra nord, nordøst og øst,
...
5. Bebyggelsens placering og omfang
5.1 For området gælder følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser:
...
Højde: Højst 6 m, undtaget herfra skorstene, der er nødvendige for virksomhedens drift.
5.2 Intet punkt af en bygning eller et anlæg må overstige kote 57, ...
7. Ubebyggede arealer
7.1 Langs områdets afgrænsning mod nord og nordøst skal der reserveres areal til en jordvold, hvis overkant skal ligge i kote 57..."

I en note til bestemmelsen i 5.2 er anført:
"Biogasanlægget skal være skjult nede i grusgraven. Med bestemmelsen om højeste kote sikres, at anlægget ikke kan ses, specielt fra nordøst, hvor sårbarheden over for det omliggende landskab (ådalen) er størst."

Kommunen har i den påklagede afgørelse oplyst, at dugen over lagertanken snart skal udskiftes og i den forbindelse ønskes udført med en større pilhøjde.

I begrundelsen for afgørelsen anførte kommunen, at det uanset den relativt store overskridelse af den tilladelige bygningshøjde med hele 12 m (7 m over jordvoldene) var kommunens opfattelse, at udskiftningen af dugen ikke ville påvirke det landskabelige billede i væsentlig negativ grad. Kommunen meddelte derfor den ansøgte dispensation fra lokalplanens bestemmelse om bygningers tilladte højde.

I relation til planloven har Naturklagenævnet forstået klagen (fra en nabo) således, at der klages over, at kommunen har overskredet sin dispensationskompetence.

Naturklagenævnet (formandsafgørelse) udtalte bl.a.:

"Der kan kun i meget begrænset omfang dispenseres fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser og den med planen tilsigtede overordnede struktur, herunder udpegning af fælles friarealer. Derimod kan der normalt dispenseres fra de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering.

Lokalplanens pkt. 5.2 fastsætter, at intet punkt af en bygning eller et anlæg må overstige kote 57. Ved den påklagede afgørelse har kommunen meddelt dispensation fra bestemmelsen, således at dugen over lagertanken for afgasset gylle kan udføres med en højde i kote 69. Dispensationen indebærer en overskridelse af den maksimale bygningshøjde med 12 meter, hvilket er 7 meter over jordvoldene omkring anlægget. Som det fremgår af kommunens afgørelse, er der således tale om en relativt stor overskridelse af den maksimalt tilladelige bygningshøjde.
...
I dette konkrete tilfælde er det anført i lokalplanens formålsbestemmelse, at lokalplanens skal sikre, at bebyggelsen set ude fra skjules af grusgravens skrænter og jordvold. Det vil ikke være tilfældet, hvis der bygges i kote 69. Det fremgår endvidere af noten til pkt. 5.2 samt flere steder i lokalplanredegørelsen, at biogasanlægget skal være skjult nede i grusgraven.

Naturklagenævnet finder på den baggrund, at spørgsmålet om anlæggets højde er gjort til et princip i planen, og at den meddelte dispensation strider mod dette princip. Kommunen har således overskredet sin dispensationskompetence, jf. planlovens § 19, stk. 1, hvorfor dispensationen ophæves som ugyldig. "

(Afgørelse af 28. juni 2006, j.nr. 03-33/800-0496)

C Kolding Kommune meddelte den 12. august 2005 landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til opførelse af en tilbygning til institutionen Æblehaven.

Ejendommen ligger i landzone indenfor naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinje i et område, der er omfattet af lokalplan nr. 0532-12, Koldingfjord – et område til offentlige og private fællesformål, hotel- og kursuscenter og museum.

Lokalplanen har til formål *at* fastholde de enestående bevaringsværdige bygnings- og landskabsanlæg i Koldingfjord-området, *at* fastholde samspillet mellem bygningsanlæggene og skoven, *at* fastholde de eksisterende skov- og fredskovsarealer, *at* sikre offentlig færdselsret langs strande og på de etablerede stier i området, *at* sikre en fremtidig mulighed for opførelse af et mindre bygningsanlæg i lysningen bag Fjordglimt og Granly, og *at* sikre tilpasning af nybyggeri til de eksisterende bygninger og til skoven.

Området må i henhold til lokalplanens § 3.1 kun anvendes til offentlige formål (offentlige og private fællesformål), såsom hotel og kursuscenter, udstillings- og museumsvirksomhed m.v. med tilhørende boliger, samt til erhverv med tilknytning til de ovennævnte funktioner, og som Byrådet skønner naturligt finder plads i området.

Lokalplanens område opdeles, jf. § 3.2, i områderne A, B, C og D til henholdsvis hotel og kursuscenter, museum,

institution og naturområder med skov og strand. Den institution, som sagen omhandler, ligger i område C.

Ifølge lokalplanens § 7.2 må der ikke opføres ny bebyggelse indenfor områderne A, C og D. Byrådet kan dog tillade opførelse af mindre tilbygninger og lignende til eksisterende funktioner eller friluftslivet under forudsætning af myndighedernes godkendelse.

I område B kan byrådet i forbindelse med godkendelse af projekt til indretning af sygeplejemuseum tillade opførelse af mindre tilbygninger, såsom indgangspartier, trappeanlæg og lysindtag under forudsætning af myndighedernes godkendelse, jf. § 7.4.

Der var ansøgt om tilladelse til at opføre en tilbygning på ca. 560 m2 med henblik på indretning af 13 torumsboliger med eget bad og toilet.

Kolding Kommune meddelte landzonetilladelse til den ansøgte tilbygning. Tilbygningen var efter kommunens vurdering er omfattet af lokalplanens bestemmelse i § 7.2 om mindre tilbygninger til eksisterende funktioner og som har samme ydre arkitektoniske udtryk som den eksisterende bebyggelse.

Klager – Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite - fandt ikke, at en forøgelse af byggeriet med 50 % kunne betragtes som en mindre tilbygning, som omhandlet i lokalplanens § 7.2.

Naturklagenævnet udtalte blandt andet:

"Efter Naturklagenævnets opfattelse kan den ansøgte tilbygning – der indebærer en udvidelse med ca. 50 % – allerede efter en sproglig fortolkning ikke betragtes som en "mindre" tilbygning, som kommunen kan tillade efter lokalplanens § 7, stk. 2. Det skal i forlængelse heraf anføres, at der som eksempler på mindre tilbygninger, der kan opføres med byrådets tilladelse i forbindelse med indretning af sygeplejemuseum i lokalplanens delområde B, jf. § 7.4, er nævnt indgangspartier, trappeanlæg og lysindtag.

...

Af lovbemærkningerne til bestemmelsen [§ 19] fremgår, at der ved planens principper forstås planens formålsbestemmelser og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensation fra sådanne bestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang og til formål, der ligger tæt op af det planlagte. Derimod kan der som hovedregel dispenseres fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Lokalplanens formålsbestemmelser sammenholdt med karakteren af lokalplanen er efter Naturklagenævntes opfattelse udtryk for en meget detaljeret regulering af bebyggelsesforholdene. Et væsentligt element heri er, at der alene kan opføres nyt byggeri i nærmere angivne områder efter nedrivning af byggeri af tilsvarende størrelse og efter udarbejdelse af en ny lokalplan.

Det er herefter nævnets vurdering, at det ansøgte byggeri er i strid med planens principper og kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Ifølge planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens principper, med mindre dispensation meddeles efter § 19. Bestemmelsen indebærer, at en myndighed ikke kan meddele tilladelse til en foranstaltning i strid med en lokalplan, selvom foranstaltningen ville kunne tillades ud fra de hensyn, der skal varetages med den pågældende lov/bestemmelse – i nærværende sag planlovens landzonebestemmelser.

Da der efter nævnets opfattelse ikke vil kunne meddeles dispensation fra lokalplanen til den ansøgte tilbygning er den meddelte landzonetilladelse ugyldig. "

(Afgørelse af 10. april 2006, j.nr. 03-31/600-0101)

Om kommuneplanens betydning for landzoneadministrationen vedrørende bebyggelse til helårsboliger i afgrænsede landsbyer

har Naturklagenævnet truffet følgende afgørelse ref. "Naturklagenævnet Orienterer" nr. 420, juni 2007

Naturklagenævnet har truffet en række afgørelser om udstykning og opførelse af helårsboliger i landsbyer, som er omfattet af en landsbyafgrænsning ifølge kommuneplanen.

Det fremgår bl.a. af NKO 308 fra 2005, at praksis indenfor landsbyafgrænsningerne er liberal, og at 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. Naturklagenævnet har i nogle afgørelser fra 2007 modificeret og uddybet dette udgangspunkt. Naturklagenævnets praksis i disse sager kan nærmere beskrives således:

Efter planlovens § 35, stk. 1 om landzoneadministrationen, forudsætter udstykning og opførelse af ny bebyggelse, der ikke er erhvervsmæssig nødvendig for driften af en landbrugsejendom, at kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse.

Den konkrete afgørelse træffes med udgangspunkt i de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, der skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I Naturklagenævnets 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.

Formålet med landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Opførelse af ny bebyggelse i landzone bør ske i de eksisterende landsbyer. Egentlig byudvikling bør henvises til arealer i byzone.

Der gives som altovervejende hovedregel afslag til fritliggende boliger i det åbne land og til boligbyggeri i landområder med spredt bebyggelse. Også lige udenfor landsbyer er praksis restriktiv for at sikre en klar grænse mellem by og land. Naturklagenævnets praksis hviler på det synspunkt, at nyt boligbyggeri i landsbyerne bør baseres på en planlægning, hvorigennem beboerne inddrages i en samlet vurdering af landsbyens kvaliteter og muligheder, herunder placeringen af ny bebyggelse.

For bebyggelse i landsbyer tages udgangspunkt i landsbyens afgrænsning mod det åbne land. Afgrænsningen kan fremgå af kommuneplanen, som endvidere ofte vil angive nærmere byggemuligheder samt de kulturhistoriske, landskabelige og miljømæssige hensyn, der skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I det omfang, der er foretaget sådanne planlægningsmæssige overvejelser, vil der normalt kunne meddeles tilladelse til udstykning og opførelse af boliger i overensstemmelse hermed.

Hvis det ikke fremgår af kommuneplanen, at der ved afgrænsningen er foretaget egentlige planlægningsmæssige overvejelser, er vurderingen mere konkret, og der foretages en afvejning i forhold til de modstående hensyn til naboer, miljø, bevaringsværdier m.v.

Hvis landsbyens afgrænsning ikke er fastlagt i kommuneplanen, lægges der vægt på bebyggelsens faktiske karakter og afgrænsning mod det åbne land, og tilladelse gives udfra et "huludfyldnings"- synspunkt. Der kan dog være modhensyn som væsentlige natur- og kulturhistoriske interesser, miljøhensyn eller tungtvejende nabohensyn, der udelukker en tilladelse.

Her refereres fire afgørelser om udstykning med henblik på opførelse af helårsboliger inden for afgrænsede landsbyer.

A Fladså Kommune meddelte landzonetilladelse til udstykning af tre parceller til efterfølgende bebyggelse med helårsboliger fra en ejendom beliggende inden for afgrænsningen af landsbyen Snesere. Tilladelsen blev påklaget af Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite.

Miljøministeriet havde i 1991 i samarbejde med kommunen udarbejdet et "Kommuneatlas" over bevaringsværdier byer og bygninger i kommunen. I denne forbindelse var landsbyen blevet udpeget som en af ca. 10 bevaringsværdige. Den nordøstlige del af byen havde ændret karakter til egentlig beboelseskvarter, men byen havde stadig mange, gamle landsbytræk i behold. De gårde og huse, der omgav den aktuelle ejendom, var ifølge atlasset "markant rum-skabende bebyggelser".

Det fremgik af regionplanens anbefalinger under afsnittet "Kulturmiljø", at bevaringsværdige landsbyer bør sikres ved bevarende lokalplaner, at der bør tage hensyn til traditionelle byggeformer og lokal byggeskik, samt at fortætning i landsbyer bør undgås. Huludfyldning bør kun foretages, hvor særlige kulturhistoriske forhold ikke taler imod. Endvidere bør de gamle landsbykerners afgrænsning mod det åbne land fastholdes.

Tilladelsen var meddelt bl.a. på vilkår, at der kun måtte etableres én bolig på hver parcel, at byggelsesprocenten ikke måtte overstige 25 for den enkelte parcel, at der ikke måtte opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og at bygningshøjden ikke måtte overstige 8,5 m. Af hensyn til den eksisterende landsbykarakter anbefalede kommunen desuden, at udformning og placering af bebyggelsen skete under hensyntagen til det eksisterende landsbymiljø.

Klager fandt den ansøgte udstykning problematisk, både æstetisk og i forhold til kommuneplanen. Der henvistes til, at der ligger 3 markante gårde ved landsbyens sydlige grænse mod åbent land, at en bebyggelse af arealet ville sløre den fine landsbygrænse samt ændre forholdet mellem by og landsby til noget "villakvarteragtigt". Efter klagerens opfattelse burde etablering af 3 boliger det pågældende sted udløse lokalplan.

Naturklagenævnets sekretariat havde besigtiget området.

Det fremgår bl.a. af Naturklagenævnets afgørelse:

"Den ansøgte udstykning ligger inden for den landsbyafgrænsning, der er foretaget med kommuneplan 2001-2012 for den bevaringsværdige landsby Snesere. Det er ifølge kommuneplanen kommunens intention at udarbejde en lokalplan for landsbyen som helhed. Indtil lokalplanlægningen er tilvejebragt, må der etableres 5 nye boliger i landsbyen. Der foreligger ikke oplysninger om, at kommunen ved fastlæggelse af landsbyafgrænsningen eller senere har taget stilling til, hvilke områder, inden for

afgrænsningen, der kan bebygges, og hvilke der skal være åbne. Det fremgår heller ikke, hvor de 5 boliger konkret kan placeres.

Et flertal... lægger vægt på, at der er tale om en bevaringsværdig landsby, hvor der skal vises særlig omhu ved placering og udformning af ny bebyggelse. Flertallet finder, at udstykning til opførelse af 3 boliger på det omhandlede sted vil indebære en uheldig fortætning af området, som ligger på grænsen til det åbne land, og som i dag er præget af ældre spredt gårdbebyggelse. Der er mulighed for at placere boliger flere andre steder i landsbyen."

Nævnet ændrede på denne baggrund kommunens tilladelse til et afslag.

Mindretal på 4 ud af 9 medlemmer. Mindretallet lagde vægt på, at den påtænkte boligbebyggelse skete inden for kommuneplanens landsbyafgrænsning, og fandt ikke, at de anførte bevaringshensyn m.v. konkret kunne føre til, at der gives afslag til det ansøgte.

(Naturklagenævnets afgørelse af 22. marts 2007, j.nr. NKN-31-00096)

B Aalborg Kommune meddelte landzonetilladelse til udstykning af seks parceller til opførelse af seks enfamiliehuse fra en parcel beliggende indenfor en landsby, der var afgrænset i kommuneplanen, og som desuden var udpeget som bevaringsværdig. Ifølge kommuneplanen skulle landsbyen sikres et fortsat eksistensgrundlag, og det var fastsat, at der årligt kunne opføres 1 – 2 boliger og kun som afrunding af eksisterende strukturer.

Ved en i 2004 gennemført kommuneplanrevision var det omhandlede areal blevet inddraget i landsbyafgrænsningen med henblik på at skabe mulighed for en naturlig afrunding af landsbyen med op til i alt 6 boliger.

Naboer, som havde fremsat indsigelse mod den aktuelle ansøgning, henviste bl.a. til, at udstykningen ville indebære en fordobling af bebyggelsen på stedet. I klagen henvistes der til, at kommuneplanen lægger vægt på det bevaringsværdige landsbymiljø, og at landsbyen var en af kommunens velbevarede randlandsbyer.

Naturklagenævnet udtalte:

"Landsbyen Romdrup er afgrænset i kommuneplanen, hvoraf det endvidere fremgår, at det bl.a. er et mål at sikre landsbyen et fortsat eksistensgrundlag ved at muliggøre, at der årligt kan opføres 1 – 2 boliger som afrunding af landsbyens eksisterende strukturer. Byggemuligheden langs Romdrup Bakke har til formål at skabe mulighed for en naturlig afrunding af landsbyen. Hensigten med den afdæmpede udviklingstakt er at bevare landsbymiljøets særlige karakter og skabe mulighed for løbende integration af nye beboere.

Da Romdrup er afgrænset i kommuneplanen, som tillige indeholder en nærmere angivelse af udstyknings- og byggemuligheder, og det aktuelle udstykningsønske er i overensstemmelse hermed, finder Naturklagenævnet ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af det ansøgte.

Den efterfølgende opførelse af de enkelte boliger på de kommende parceller forudsætter landzonetilladelse, hvor de nærmere vilkår for boligernes placering, udformning og indpasning i omgivelserne kan fastsættes."

Kommunes tilladelse til udstykning af arealet i 6 parceller blev herefter stadfæstet.

(Naturklagenævnets afgørelse af 23. marts 2007, j.nr. NKN-31-00204)

C Randers Kommune meddelte landzonetilladelse til at udstykke 4 grunde fra en ejendom beliggende i en afgrænset landsby. Landsbyen er i regionplan for Århus Amt udlagt som kirkeindsigtsområde, hvor byggeri m.v. skal placeres og udformes på en måde, der ikke slører eller forringer oplevelsen af kirken og dens umiddelbare omgivelser. Ejendommen er endvidere omfattet af 300 m kirkebeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 19.

Det var oplyst, at landsbyens struktur - i forbindelse med udpegningen som afgrænset landsby i 1985 - nærmere var gennemgået, og at der dengang blev peget på arealer, der ad åre, i langsom takt, kunne bebygges inden for de fastlagte rammer. I samme forbindelse blev andre arealer udpeget som vigtige at friholde for bebyggelse af hensyn til landsbyens struktur, åbenhed og udsyn til kirken. Det aktuelle areal, der lå i tilknytning til et parcelhuskvarter, havde siden været angivet som muligt byggeområde med plads til 3-4 boliger.

Det fremgår bl.a. af Naturklagenævnets afgørelse:

"I den foreliggende sag er der tale om en ejendom, der ligger indenfor landsbyafgrænsningen for Gimming landsby. Randers Kommune har i forbindelse med kommuneplanen foretaget en konkret vurdering af, på hvilke arealer i landsbyen, der er mulighed for bebyggelse under hensyntagen bl.a. til de kulturhistoriske forhold, herunder forholdet til kirken. Nævnet finder ikke grundlag for at anfægte kommunens vurdering, hvorefter udstykningen med henblik på opførelse af fire boliger er i overensstemmelse med planlægningen for området. Nævnet finder heller ikke, at tungtvejende landskabelige eller kulturhistoriske hensyn taler imod det ansøgte.

Der er ved kommunens afgørelse alene meddelt landzonetilladelse til udstykning. Den senere opførelse af boligerne vil kræve en ny landzonetilladelse med hensyn til den nøjagtige placering og udformning af bebyggelsen. Landskabelige hensyn, nabohensyn m.v. vil til den tid igen kunne indgå i vurderingen."

Naturklagenævnet stadfæstede herefter kommunens landzonetilladelse.

(Naturklagenævnets afgørelse af 27. marts 2007, j.nr. NKN-31-00405)

D Århus Kommune meddelte landzonetilladelse til udstykning og opførelse af 4 helårsboliger på en parcel i en landsby, der i kommuneplanen var udpeget som afgrænset landsby. Landsbyens anvendelse er fastlagt til bolig og landbrugsformål. Ejeren af landbrugsejendommen, der er nabo til parcellen, klagede til Naturklagenævnet.

Naturklagenævnet havde den 13. maj 1997 stadfæstet Århus Kommunes landzonetilladelse til en tilsvarende boligbebyggelse.

Århus Kommune lagde ved sin afgørelse vægt på, at de nye boliger opføres inden for kommuneplanens landsbyafgrænsning, at projektet var i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne for landsbyområdet, at boligerne placeres i en afstand på ca. 65 – 75 m fra landbrugsejendommens staldbygninger, m.v. og at der er andre boliger i landsbyen med omtrent samme afstand fra anlæggene på landbrugsejendommen.

Ejeren af landbrugsejendommen, som i 2002 havde fået en lokaliseringsgodkendelse til en udvidelse, henviste i sin klage til, at den nu meddelte tilladelse ville indebære en markant forøgelse af antallet af naboer inden for gene- og lokaliseringsafstandene, og at de nye huse ønskes placeret i kort afstand og i den fremherskende vindretning i forhold til klagers landbrug.

Naturklagenævnet udtalte:

"For at mindske lugtgenerne fra landbruget blev der i 2004 etableret en forbudszone på 50 m, som betyder, at en landmand hverken må etablere et nyt husdyrbrug eller udvide en eksisterende husdyrproduktion indenfor en afstand på 50 m til nærmeste nabo. I en afstand af 50 til 300 m til samlet bebyggelse, byzone og lignende er det som udgangspunkt ikke muligt at udvide eller nyetablere driftsbygninger, men kommunen kan dispensere inden for denne zone og skal i så fald fastlægge vilkår med henblik på at minimere de miljømæssige gener, herunder lugtgener.

I Miljøministeriets "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen – 2009" er der fastsat en række statslige krav til den kommunale planlægning. Et af kravene er, at kommunen i forbindelse med landbrugsjords overgang til ikke-jordbrugsmæssige formål i kommunernes planlægning bl.a. skal sikre en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny boligbebyggelse mv., så miljøkonflikter så vidt muligt undgås. Også Miljøministeriets vejledning om landzoneadministrationen nævner, at der bør sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse.
...
Der er i kommuneplanen fastsat bestemmelser om udformningen af byggeri, højdeforhold og bebyggelsesprocent i Ølsted Landsby, men der er ikke i planlægningen taget stilling til, hvor meget der evt. vil kunne bygges i landsbyen, eller hvor eventuel bebyggelse kan placeres.

Situationen har ændret sig siden 1997, hvor Naturklagenævnet stadfæstede den først meddelte landzonetilladelse. Landbrugsvirksomheden på naboejendommen er siden udvidet fra 102 til 161 dyreenheder, og miljøkravene i forbindelse med etablering/udvidelse af landbrugsvirksomhed i nærheden af boligbebyggelse er som nævnt skærpede i forhold til de tidligere gældende regler.

Århus Kommune har i forbindelse med sin afgørelse vurderet udstykningens placering i forhold til landbrugsejendommen... og ved sin afgørelse bl.a. lagt vægt på, at der i forvejen ligger beboelsesejendomme i nogenlunde samme afstand fra landbruget som den ansøgte udstykning. Det fremgår, at 2 af de planlagte huse vil ligge nærmere end 50 m fra landbrugsejendommens løsdriftsstald; kommunen har oplyst, at to allerede eksisterende boligbebyggelser i landsbyen ligger nærmere end 50 m fra stalden.

Naturklagenævnet har i den foreliggende sag vurderet risikoen for miljøkonflikter ved den ansøgte placering af de fire boliger i forhold til landbruget på naboejendommen. To af de fire boliger ønskes placeret mindre end 50 m fra løsdriftstalden. Alle fire boliger vil ligge umiddelbart øst for landbrugsejendommen, og da vestenvinden er den fremherskende vindretning, vil de dermed i højere grad være udsat for lugtgener end de to eksisterende boliger, der ligger indenfor 50 m bæltet, idet disse ligger sydøst for stalden.

Naturklagenævnet finder på denne baggrund, at den forventede miljømæssige belastning af de ansøgte boliger med den korte afstand til naboejendommens driftsbygninger vil kunne indebære så væsentlige gener for beboerne, at dette taler afgørende imod at meddele landzonetilladelse til det ansøgte."

På denne baggrund ændredes Århus Kommunes landzonetilladelse af 5. maj 2006 til et afslag.

(Naturklagenævnets afgørelse af 15. marts 2007, NKN-31-00210)

Der henvises til NKO 207, 303, 308, 391.

Om etablering af boliger i landzone - huludfyldning

har Naturklagenævnet truffet følgende afgørelse ref. "Naturklagenævnet Orienterer" nr. 421, juni 2007

Naturklagenævnet har i 3 sager taget stilling til spørgsmålet om "huludfyldning" i forbindelse med etablering af boliger i det åbne land.

Formålet med landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Egentlig byudvikling bør henvises til arealer i byzone.

I kommunernes praksis indgår begrebet "huludfyldning" temmelig ofte som begrundelse for at tillade udstykning til boligbebyggelse m.v. på steder, hvor der ellers normalt ikke ville blive givet tilladelse.

I Naturklagenævnets praksis anlægges der en forholdsvis snæver forståelse af udtrykket. Det drejer sig især om tilfælde, hvor der søges om tilladelse til udstykning/boligbyggeri indenfor afgrænsede landsbyer eller indenfor samlede bebyggelser med landsbypræg. Tilladelse gives ud fra et huludfyldningssynspunkt, hvis bebyggelsen ikke bryder afgrænsningen mod det åbne land, og såfremt situationen i øvrigt er den, at der ikke findes flere lignende byggemuligheder, som i givet fald ville have krav på tilladelse ud fra et lighedshensyn.

A Bogense Kommune meddelte landzonetilladelse til udstykning af tre grunde. Den matrikel, som grundene ønskedes udstykket fra, ligger som et langt smalt areal langs en vej, hvor der ligger spredte gårde og huse. Kommunen begrundede bl.a. sin tilladelse med, at udstykningen skete som "huludfyldning". Afgørelsen blev påklaget af amtet.

Naturklagenævnet udtalte bl.a.:

"Til byggeri af fritliggende boliger i det åbne land skal der som altovervejende hovedregel gives afslag; i områder omkring eksisterende byzoner eller umiddelbart udenfor landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen, er man særlig tilbageholdende med at give tilladelser for at undgå utilsigtet byudvikling. Indenfor landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen, er praksis mere liberal. Nævnet har dog i enkelte tilfælde stadfæstet en tilladelse i en samlet bebyggelse eller en bebyggelse med landsbypræg, selvom bebyggelsen ikke har været afgrænset. I sådanne tilfælde har der været tale om egentlig huludfyldning, dvs. at ejendommen og den ansøgte placering af det ønskede hus har været omkranset af eksisterende bebyggelse i kort afstand.

Ejendommen ligger ikke i et område, hvor der i region- eller kommuneplanlægningen er tilkendegivet, at man ønsker bymæssig bebyggelse. Der ligger andre bebyggelser i nærheden af den ansøgte udstykning, men der er ikke tale om huludfyldning i en samlet bebyggelse eller en bebyggelse med landsbypræg.

Naturklagenævnet finder herefter ikke, at der foreligger oplysninger, der kan begrunde, at der i strid med hovedreglen bør gives tilladelse til udstykning af de 3 parceller i landzone."

På denne baggrund ændrede nævnet kommunens landzonetilladelse til et afslag.

(Afgørelse af 13. februar 2007, j.nr. NKN 31-00334)

B Nørre Alslev Kommune meddelte landzonetilladelse til udstykning af en 1700 m2 stor grund til opførelse af et parcelhus fra en landbrugsejendom i landsbyen Skerne, der udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Det areal, som ønskedes udstykket, ligger i udkanten af Skerne, ud mod det åbne land. I henhold til kommuneplanen tillades enkeltudstykninger som huludfyldning i alle landsbyer.

Kommunen mente, at opførelse af et parcelhus det pågældende sted netop ville have karakter af huludfyldning. Det fremgår af kommunens afgørelse, at man i forbindelse med en sag om en udstykningserklæring havde taget stilling til afgræsningen af landsbyen, idet afgræsningen fremgik af et kortbilag, som var blevet udarbejdet til brug for behandlingen af denne sag. Det samme kortbilag blev lagt til grund i den aktuelle sag.

Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite.

Naturklagenævnet udtalte bl.a.:

"For bebyggelse i landsbyer tages udgangspunkt i landsbyens afgræsning mod det åbne land. Landsbyers afgræsning kan fremgå af kommuneplanen, som endvidere kan angive byggemuligheder samt de kulturhistoriske, landskabelige og miljømæssige hensyn, der skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I det omfang der er foretaget sådanne planlægningsmæssige overvejelser, vil der normalt kunne meddeles tilladelse til udstykning og opførelse af boliger i overensstemmelse hermed. Hvis det ikke fremgår af kommuneplanen, at der ved afgræsningen er foretaget egentlige planlægningsmæssige overvejelser, er vurderingen mere konkret, og der foretages en afvejning forhold til de modstående hensyn til naboer, miljø, bevaringsværdier m.v.

Hvis landsbyens afgræsning ikke er fastlagt i kommune-

planen, lægges der vægt på bebyggelsens faktiske karakter og afgræsning mod det åbne land og tilladelse gives ud fa et "huludfyldningssynspunkt". Der kan dog være modhensyn som væsentlige natur- og kulturhistoriske interesser, miljøhensyn eller tungtvejende nabohensyn, der udelukker en tilladelse.

Naturklagenævnet finder, at det i den konkrete sag må lægges til grund, at der ikke er tale om en i planlovens forstand afgrænset landsby. Den afgræsning af Skerne, som kommunen har foretaget i forbindelse med behandlingen af en anden konkret sag, har ikke været forelagt og drøftet med borgene og er ikke gennemført efter planlovens regler for kommune- og lokalplanlægning.

Den ansøgte udstykning ligger i udkanten af landsbyen og for en dels vedkommende ud mod det åbne land. Der findes flere lignende beliggende udstykningsmuligheder i kanten af Skerne. Naturklagenævnet finder på den baggrund ikke, at ansøgningen har karakter af huludfyldning."

Nævnet ændrede herefter kommunens tilladelse til et afslag.

(Afgørelse af 23. marts 2007, j.nr. NKN 31-00301)

C Ebeltoft Kommune meddelte landzonetilladelse til udstykning af en parcel på 2000 m2 til opførelse af et parcelhus. Ejendommen ligger i Handrup, hvor der er spredt bebyggelse i form af nogle få gårde og nogle huse. Regionplanens retningslinier bestemmer bl.a., at bebyggelse i landsbyer skal ske som udfyldende bebyggelse. Den aktuelle parcel ligger omtrent midt i den spredte bebyggelse. Afgørelsen blev påklaget af Danmarks Naturfrednings lokalkomite og nogle naboer.

Kommunen anførte under sagens behandling ved Naturklagenævnet bl.a., at huset ønskedes opført indenfor den naturlige afgrænsning af Handrup.

Naturklagenævnet udtalte bl.a.:

"Landsbyen Handrup ligger som en samling spredte beboelser primært langs Tinghøjvej og Mølbjergvej/Stabelhøjen. Bebyggelsen har ikke et afsluttet landsbypræg, og der er flere muligheder for huludfyldning.

Et flertal... finder, at opførelse af yderligere helårshuse i dette område må forudsætte nærmere planlægning, hvor områdets beboere inddrages i overvejelserne om en hensigtsmæssig udvikling, og ikke gennem enkeltstående tilladelser. Det ansøgte findes således at være i strid med de planlægningsmæssige interesser for området, og der findes ikke at foreligge sådanne konkrete forhold, som kan medføre, at der bør meddeles tilladelse."

Naturklagenævnet ændrede herefter kommunens tilladelse til et afslag.
Mindretal på 3 ud af 10.

(Afgørelse af 13. februar 2007, j.nr. NKN 31-00092)

Om udstykning inden for strandbeskyttelseslinjen

har Naturklagenævnet truffet følgende afgørelse ref. "Naturklagenævnet Orienterer" nr. 423, juni 2007

Fyns Amt havde meddelt afslag på dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til udstykning af et helårshus, som var bolig for ejeren af en campingplads.

Ejeren ønskede at frastykke en parcel med helårshuset på ca. 1100 m2 til egen bolig og efterfølgende afhænde campingpladsen. De matrikulære skel ville følge eksisterende fysiske grænser.

Det blev fra ejerens side bl.a. gjort gældende, at ejendommens særlige beliggenhed mellem eksisterende bebyggelse, som konkret var undtaget strandbeskyttelseslinjen, udgjorde et særligt tilfælde, og at udstykningen ikke havde betydning for beskyttelsesinteresserne ved Lillebælts Kyst.

Naturklagenævnet udtalte bl.a.:

"Lovens generelle udstykningsforbud omfatter også udstykning af grunde, hvor der allerede er opført beboelseshuse mv. Begrundelsen er bl.a., at det forhold, at der kommer en ny selvstændig ejendom helt eller delvis inden for strandbeskyttelseslinjen typisk vil medføre, at arealet kommer til at fremstå med et ændret præg.

Naturklagenævnet finder således normalt ikke, at det forhold, at der – på grund af eksisterende bebyggelse og omgivende haveanlæg – ikke umiddelbart er udsigt til ændringer i kystlandskabet, i sig selv udgør en tilstrækkelig begrundelse for at dispensere fra udstykningsforbuddet.

Ejerens personlige grunde til i denne sag at søge om udstykning må således afvejes i forhold til bl.a. ejendommens beliggenhed, hvilke ændringer udstykningen vil medføre nu og på længere sigt efter kommende ejerskifter samt hvilken betydning sagen vil kunne få for andre lignende

sager om udstykning af eksisterende bygninger (inden for strandbeskyttelselslinjen).

Naturklagenævnet finder endvidere, at det bør indgå i vurderingen, om den ansøgte udstykning vil kunne præjudicere eventuelle senere ansøgninger om tilladelse til bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen, herunder opførelse af en ny beboelsesbygning inden for strandbeskyttelseslinjen på campingpladsen.
(...)
Endvidere lægger Naturklagenævnet til grund, at det ikke er ualmindeligt, at der til en campingplads af denne kapacitet vil være ønske om at oprette en forvalterbolig i forbindelse med tilsyn af pladsen.

På baggrund af ovenstående finder Naturklagenævnet efter en samlet vurdering ikke, at sagens omstændigheder udgør et sådant særligt tilfælde, at der er grundlag for at omgøre amtets afslag til en tilladelse."

Naturklagenævnet stadfæstede herefter afslaget.

Der henvises til NKO 253.

(Afgørelse af 13. februar 2007, j.nr. NKN-1321-00052)

Om et rionet med slyngplanter er ikke et levende hegn

har Naturklagenævnet truffet følgende afgørelse ref. "Naturklagenævnet Orienterer" nr. 424, august 2007

Fanø Kommune meddelte påbud i henhold til planlovens § 63 om fjernelse af et opsat rionet. Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet af ejendommens ejere.

Ejendommen er omfattet af en lokalplan med følgende bestemmelse: "Hegn mod veje, slipper, stier og grønne områder må kun etableres som levende hegn eller Fanø stakit."

Kommunen anførte i afgørelsen, at det opsatte rionet var i strid med denne bestemmelse.

Et rionet er et armeringsnet typisk i jern, der fremtræder "rustent".

Klagerne mente, at kommunen fortolkede lokalplanen forkert, idet rionettet ikke var opsat som hegn, men til støtte for et levende hegn. Der var plantet forskellige slyngplanter (efeu og kaprifolie) op ad hegnet. Inden for en overskuelig anlægsperiode ville rionettet være helt dækket af planter, hvilket klagerne definerede som et levende hegn. Klagerne bemærkede yderligere, at efeu er stedsegrøn, hvorfor rionettet ikke på noget tidspunkt af året ville være synligt.

Naturklagenævnet udtalte bl.a.:

"Der findes hverken i planloven eller i vejledninger i tilknytning hertil en definition af, hvad der skal forstås ved et levende hegn.

Heller ikke hegnsloven indeholder en sådan definition. Hegn kan herefter være levende hegn eller faste hegn. Levende hegn er typisk hække. Faste hegn er typisk plankeværker, hegnsmur, trådhegn samt sten og jorddiger.

Naturklagenævnet finder, at et levende hegn må karakteriseres som et hegn, der er plantet og består af levende træer, buske eller planter, der er i stand til at klare sig uden et fast hegn som støtte, evt. bortset fra en korterevarende etableringsperiode. Nævnet er således enig med kommunen i, at et rionet med slyngplanter ikke er et levende hegn. Det kan hverken ændre herved, at et rionet med sin rustne farve ikke i sig selv er særligt iøjne faldende eller, at slyngplanterne er stedsegrønne og derved dækker rionettet hele året."

Naturklagenævnet fandt på den baggrund, at kommunen havde haft hjemmel i lokalplanen til at påbyde hegnet fjernet.

(Afgørelse af 15. maj 2007, j.nr. NKN-33-01187)

Om ændring af fritidsbolig til helårsbolig i landzone

har Naturklagenævnet truffet følgende afgørelse ref. "Naturklagenævnet Orienterer" nr. 425, august 2007

Holbæk Kommune meddelte i henhold til planlovens § 35, stk. 1, på nærmere vilkår om byggeriets udformning, landzonetilladelse til statusændring fra sommerhus til helårsbeboelse. Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite.

Kommunen begrundede sin tilladelse med, at ejendommen lå i et område, der hovedsagelig bestod af helårsbeboelser. Kommunen lagde endvidere vægt på, at der ikke var tale om inddragelse af "jomfrueligt jord" til ny bebyggelse.

Ejendommen var beliggende i et regionalt landskabsområde, hvor nye anlæg og bebyggelser, der ikke tjener det lokale jordbrugserhverv, bør undgås. Endvidere lå ejendommen indenfor kystnærhedszonen og ca. 400 m fra byzone. På ejendommen var et sommerhus på 37 m² og et småhus på 26 m². Der havde ikke tidligere været en helårsbolig på ejendommen.

Adgang til ejendommen skulle ske via en stikvej, fra den vej, der fører til byzonen. Langs denne vej lå enkelte andre ejendomme, som overvejende bestod af landbrugsbebyggelse. Stikvejen gik langs en brakmark, der var adgangsvej til to naboejendomme (et helårshus og et sommerhus). Der var ikke i øvrigt helårsbeboelse i området.

Der var søgt om tilladelse til at nedrive den eksisterende bebyggelse og på samme sted opføre en helårsbolig i 1½ plan.

Amtet vurderede, at det ansøgte ikke var i strid med de hensyn, som regionplanen skulle varetage, men gjorde tillige opmærksom på, at en eventuel tilladelse ville danne præcedens for den naboejendom, hvor der ligger et sommerhus.

Klager anførte bl.a., at den helårsbebyggelse i form af spredtliggende landbrugslodder, der findes i området, ikke er tilstrækkelig til at tillade en zonestatusændring, og at landzonetilladelsen ville få vidtrækkende konsekvenser for andre tilsvarende ejendomme i kommunen.

Naturklagenævnet udtalte bl.a.:

"I medfør af planlovens § 35, stk. 1, må der i landzone ikke uden tilladelse fra landzonemyndigheden opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse – herunder nedrivning af eksisterende sommerhuse med henblik på opførelse af nye helårshuse.
En ansøgning om anvendelse af et sommerhus til helårsbolig behandles som udgangspunkt som en ansøgning om nyopførelse af et helårshus, idet helårsbeboelse i højere grad end fritidsbeboelse påvirker omgivelserne. Har sommerhuset oprindeligt været et helårshus, kan der dog efter omstændighederne meddeles tilladelse til igen at tage huset i anvendelse til helårsbeboelse. Der lægges ved afvejningen vægt på længden af den periode, hvor huset ikke har været anvendt til helårsbeboelse, og på om der ligger flere helårshuse i umiddelbar nærhed. Endvidere indgår husets kvalitet i bedømmelsen. I vurderingen indgår overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende tilfælde.

Naturklagenævnet finder efter en konkret vurdering af forholdene ved Sandbakkevej ikke, at der bør gives landzonetilladelse til helårsanvendelse og opførelse af et enfamiliehus. Nævnet lægger herved vægt på, at der er tale om et hus, der er opført som sommerhus og siden opførelsen har været anvendt som sommerhus, og at området i regionplanen er udlagt som landskabsområde."

På den baggrund ændrede Naturklagenævnet kommunes landzonetilladelse til et afslag.

(Afgørelse af 15. juni 2007, j.nr. Naturklagenævnet NKN-31-00374)

Om udvidelse af helårshus i landzone fra 180 m2 til 520 m²

har Naturklagenævnet truffet følgende afgørelse ref. "Naturklagenævnet Orienterer" nr. 426, august 2007

Stenløse Kommune meddelte efter planlovens § 35 landzonetilladelse til en tilbygning med et etageareal på 340 m² til en eksisterende bolig med et etageareal på 180 m². Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling.

Ejendommen, som er landbrugsnoteret, ligger ca. 500 m nordøst for byzone. Ejendommen ligger i et område, der i henhold til regionplanen er omfattet af beskyttelsesinteresser af landskabelig og national geologisk interesse, mv., hvor der som hovedregel ikke må planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, og hvor byggeri skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabs- natur- og kulturværdierne.

Det eksisterende stuehus har et bebygget areal på 100 m² og en udnyttet tagetage på 80 m². Ejendommen grænser op til to andre bebyggede ejendomme. Der er ikke i øvrigt andre beboelser i området. Udvidelsen ønskedes udført som vinkelbygning på det eksisterende hus.

Ansøger oplyste, at udvidelsen skulle bruges til at huse familiens 3 generationer. Ansøger havde købt huset med udvidelsen for øje og efter at have konsulteret kommunen, som havde givet forhåndstilladelse. Huset ville ikke kunne ses fra vejen.

Kommunen begrundede sin afgørelse med, at det ansøgte ikke strider mod planlægningen for området eller formålet med landzonebestemmelserne. Kommunen vurderede, at tilbygningen ikke ville have indflydelse på landskabet, og at det ansøgte tilnærmelsesvis holdt sig indenfor de eksisterende fysiske og arkitektoniske rammer. Tilbygningen skulle indplaceres i omgivelserne ved at være nedgravet i terrænet og omgivet af levende hegn og træer, således at den ikke umiddelbart kunne ses ude fra.

Amtet havde ikke haft bemærkninger.

Klager gjorde gældende, at der var tale om en meget stor selvstændig bygning, der var tænkt som tilbygning til bestående enfamiliehus med stor have og et mindre moseareal, hvilket ikke kunne betegnes som landbrug. Der var tale om en øget urbanisering, og en tilladelse ville få præcedens for de øvrige få beboelseshuse på vejen.

Kommunen bemærkede, at tilbygningen skulle opføres i sammenhæng med og i tilknytning til eksisterende bolig, at der var tale om en tilbygning og ikke en selvstændig beboelse, og at det samlede etageareal ikke ville overstige tidligere givne tilladelser til udvidelse af beboelser på landbrugsejendomme i kommunen.

Naturklagenævnet udtalte:

"Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, kræves der ikke landzonetilladelse til byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for en ejendoms drift som landbrugsejendom. Efter landbrugsloven skal en landbrugsejendom holdes forsynet med en passende beboelsesbygning, hvorfra jorderne drives af beboerne. En beboelsesbygning på en landbrugsejendom er derfor erhvervsmæssig nødvendig og kræver således ikke landzonetilladelse, med mindre dens størrelse overstiger det sædvanlige for sådanne bygninger. Til- og ombygning af eksisterende helårshus, hvorved husets etageareal overstiger 250 m², kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk.1, nr. 9.
De elementer, der må indgå i vurderingen af, om et konkret byggeri er for stort, er - ud over størrelsen af det ansøgte byggeri i forhold til ejendommens størrelse - først og fremmest landskabets karakter. Endvidere må den konkrete placering på ejendommen og karakteren og omfanget af eksisterende byggeri på ejendommen – og eventuelt også på omliggende ejendomme - indgå. Den arkitektoniske udformning er herudover i Naturklagenævnets praksis tillagt en vis betydning ved afgørelser om at tillade byggeri på steder, hvor der ellers normalt ikke tillades nybyggeri.
...
Selv om bygningen muligvis ikke syner af meget fra offentlig vej, vil den – især hvis også naboerne udvider tilsvarende – medvirke til en ændring af landskabsbilledet i strid med landzonebestemmelsernes formål.
Et flertal... finder derfor ikke, at der bør gives landzonetilladelse til så stor en tilbygning som ansøgt. Det er ikke af betydning, at kommunen tidligere havde meddelt andre tilladelser til udvidelser af eksisterende stuehuse, idet disse tilladelser dels vedrørte mindre udvidelser af eksisterende store stuehuse og udvidelser indenfor en bestående bygningsmasse og dels ikke havde været påklaget til Naturklagenævnet."

Naturklagenævnet ændrede herefter kommunens landzonetilladelse til et afslag.

Mindretal på 3 ud af 9 medlemmer. Mindretallet fandt bl.a., at tilbygningen var placeret og udformet med hensyntagen til det omgivende landskab.

(Afgørelse af 19. april 2007, j.nr. NKN-31-00221)

Der henvises til NKO 379

Etablering af en rekreativ sti indenfor strandbeskyttelseslinien

har Naturklagenævnet truffet følgende afgørelse ref. "Naturklagenævnet Orienterer" nr. 427, august 2007

Roskilde Amt havde meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 til etablering af en rekreativ sti ved Vellerup Vig indenfor strandbeskyttelseslinjen. Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité.

Etableringen af stien (en natursti for gående og cyklende færdsel rundt om Isefjorden og Roskilde Fjord) er del af et samlet projekt, som har til formål, at skabe øget offentlig adgang til fjordene. Stien er i Regionplan 2005 udlagt som planlagt regional rekreativ, og området er i regionplanen udlagt som område med landskabelig, kulturhistoriske og biologiske værdier.

Med det planlagte stiforløb vil de allerede eksisterende veje blive forbundet. En del af stien skal anlægges nedenfor skrænten til Egholm Skov samt på en eksisterende markvej (dispensation 2, Brohusvej til Vejlemølle Å).

Amt havde som begrundelse for dispensationen bl.a. lagt vægt på, at der ikke skulle foretages indgreb i kystskrænten eller dennes bevoksning, idet stien ville følge det naturlige terræn langs kysten, og at der dermed ikke var tale om nævneværdige terrænændringer. Endvidere skulle der ikke etableres rørføringer på de våde steder, og stien ville med en anlægsbredde på 1½ meter blive af yderst begrænset omfang. Det var på den baggrund amtets vurdering, at stien ikke ville markere sig fra det omgivende kystlandskab ved Vellerup Vig.

Klager gjorde navnlig gældende, at den valgte stiføring vil skade naturværdierne i området. Det anførtes bl.a., at området på sydsiden af Vellerup Vig ikke er belastet af sommerhuse eller trafikårer, og at de landskabelige værdier netop er kendetegnet ved fravær af veje langs kysten. Et nyanlæg af en funderet sti vil i sig selv være et indgreb i landskabet. Det nuværende kystlandskab er varieret med åbne marker til kysten, strand, strandeng m.v., hvor stien vil nødvendiggøre udjævning af terrænforskelle på op til 1,5 m.

Naturklagenævnet besigtigede området. Ved afgørelsen udtalte Naturklagenævnet bl.a.:

"Efter naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, 1. pkt. gælder der et generelt forbud mod ændringer i tilstanden af strandbredder og andre kyststrækninger, der ligger i en afstand af 300 m fra begyndelsen af den sammenhængende landvegetation. Hovedformålet med bestemmelsen er at sikre en generel friholdelse af kystområderne mod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse.
...

Amtet kan i særlige tilfælde dispensere fra forbuddene i §§ 15 og 18 mod tilstandsændringer, jf. naturbeskyttelsesloven § 65, stk. 3.

Strandbeskyttelseslinjen har siden dens indførelse i 1937 været administreret restriktivt. Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, dispenseres der derfor kun, når der foreligger en særlig begrundelse herfor og når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af strandbeskyttelseslinjen.

Det fremgår af lovbemærkningerne til ændring af naturbeskyttelsesloven i 1994 – "kystloven" – at det i overensstemmelse med hidtidig praksis vil være muligt at etablere mindre foranstaltninger til støtte for friluftslivet og dermed til fremme af turismen. Der vil således som hidtil kunne tillades opstilling af toiletbygninger, informationstavler og skilte samt andre, til opfyldelse af friluftsfunktionen nødvendige, beskedne opholdsfaciliteter. Ifølge vejledningen sigtes der endvidere til bl.a. stier og mindre parkeringsarealer. Der forudsættes, at anlægget placeres og udføres under hensyntagen til den omgivende natur. Hensynet til naboer ikke er en del af naturbeskyttelseslovens formål og kan således ikke tillægges særlig vægt ved vurderingen af, om der bør gives dispensation fra lovens formål.

Naturklagenævnet finder, at etablering af en rekreativ sti rundt om Isefjord og Roskildefjord efter principperne om fjordnærhed og trafiksikkerhed udgør en særlig begrundelse jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3, forudsat, at placering og udformning af stien kan ske under passende hensyntagen til natur og landskab.
...

For så vidt angår den del af stiforløbet, der skal anlægges fra Brohusvej frem til Vejlemølle Å (dispensation 2) har amtet som begrundelse for dispensation bl.a. lagt vægt på, at der ikke foretages indgreb i kystskrænten nedenfor Egholm Skov eller dennes bevoksning. Stien skal følge det naturlige terræn langs kysten, og der skal ikke etableres rørføringer. Stien bliver ifølge amtet, med en anlægsbredde på 1½ meter, af yderst begrænset omfang.

Det er nævnets opfattelse, at etablering af en sti på denne strækning vil medføre en væsentlig ændring af kystlandskabet. Stranden er visse steder meget smal og stiforløbet vil således ligge meget tæt på vandkanten. Kyststrækningen vil ændre karakter fra en uberørt smal stenstrand med bevoksning af tagrør og anden for området typisk vegetation afgrænset af den stejle kystskrænt, til en over-

vejende kultiveret strækning med begrænset bevoksning mellem sti og skrænt."

Naturklagenævnet ophævede herefter amtets dispensation til denne del af stiforløbet.

(Afgørelse af 3. maj 2007 j.nr. NKN-1321-00026)

Fra domstolene m.v.

Refereret og kommenteret af Lars Ramhøj

Nedlæggelse af privat fællesvej (U 2007/2486 VLK)

Anledningen til denne sag var, at en kommune efter PVL § 53 havde besluttet at nedlægge en privat fællesvej, hvortil landsretten tidligere havde anerkendt, at der var en hævdvunden færdselsret. Kommunen begrundede sin afgørelse med, at der fandtes en alternativ adgangsvej, og at vejen derfor ikke var en forudsætning for fornøden adgang til ejendommen. Sagen blev indbragt for taksationskommissionen, der omgjorde beslutningen, fordi kommissionen anså vejen for at være af væsentlig betydning for landbrugsejendommens drift. Overtaksationskommissionen stadfæstede derimod kommunens afgørelse, idet vejen ikke fandtes at være af en sådan vigtighed, at den burde opretholdes.
Herefter stævnede den vejberettigede overtaksationskommissionen, men landsretten afviste dette sagsanlæg, fordi overtaksationskommissionen (ikke som påstået) er en overordnet forvaltningsretlig afgørelsesinstans, men et tvistløsningsorgan med partsproces, hvorfor sagen ikke kan anlægges mod overtaksationskommissionen.

For så vidt angår sagen mod overtaksationskommissionen bemærkes, at sagen i så fald må anlægges mod kommunen.
Jeg vil her koncentrere mig om nedlæggelsesproblemet, fordi jeg har mødt mange eksempler på, at kommunerne ikke er specielt villige til at involvere sig. F.eks. at en kommune afviser at tage stilling, fordi den rejser tvivl om, det overhovedet er en privat fællesvej, og derfor henviser brugerne til at få dette spørgsmål afklaret ved domstolene, hvilket jo ikke er noget man sådan lige gør. Her synes jeg, at kommunen bør tænke mere løsningsorienteret og fortage en vurdering af forholdene og navnlig lægge vægt på, om vejen i marken ser ud til at være adgangsvej for anden ejendom. Hvis det er tilfældet, synes jeg, at kommunen bør lægge til grund, at det er en privat fællesvej, medmindre vejejeren godtgør, at det ikke er tilfældet. Det må dog understreges, at kommunen ikke har nogen kompetence til at tage stilling til en tvist om vejret.
Jeg har også set, at en kommune afviste at tage stilling efter privatvejslovens § 53, fordi man ikke ønskede at blive involveret i naboretlige stridigheder - hvilket er helt irrelevant.
Der må ikke herske tvivl om, at kommunen på anmodning SKAL tage stilling til nedlæggelse af en privat fællesvej.
Det er også helt klart, at en vej KAN nedlægges, selv om der uomtvisteligt er vejberettigede (som det var tilfældet i denne sag, hvor vejretten jo var anerkendt ved dom). Kommunen skal tillade nedlæggelse, hvis ejendommen ikke gøres vejløs, og hvis vejen ikke er "af vigtighed" for ejendommen. Kun disse forhold er relevante, og kommunen kan således ikke efter privatvejsloven lægge vægt på, om vejen har betydning for almenhedens færdsel, hvorimod naturbeskyttelseslovens § 26a efter omstændighederne kan få betydning.
Kommunen og overtaksationskommissionen vurderede her, at vejen ikke havde en sådan vigtighed – og derfor kunne vejen nedlægges. Men er der ingen vej, er der jo ikke så meget ved at have fået anerkendt vejretten!