

Afgørelse i klagesag om Ringkøbing-Skjern Kommunes landzonetilladelse til etablering af ferielejligheder og yogastudie samt afgørelse om, at udvidelse af stuehuset og etablering af en garage på [vejnavn1], Ringkøbing, ikke kræver landzonetilladelse

19/01240 og 19/01250

Ringkøbing-Skjern Kommune har den 6. december 2018 givet landzonetilladelse til etablering af 4-5 ferielejligheder og yogastudie samt afgørelse

om, at udvidelse af stuehuset og etablering af en garage på ejendommen

[adresse1], ikke kræver landzonetilladelse.

Planklagenævnet har modtaget to klager over afgørelsen om tilladelse.

Planklagenævnet stadfæster afgørelsen om tilladelse til ferielejligheder og yogastudie. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

Indhold

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. Klagen og bemærkninger til klagen 6
 - 2.4.1. Korrespondance under klagesagen 6
 - 2.4.2. De ansøgte ændringer og udvidelser 6
 - 2.4.3. Natura 2000-områder og fugle 7
 - 2.4.4. Trafik 8
 - 2.4.5. Privatlivets fred 8

- 3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse 9
 - 3.1 Planklagenævnets behandling 9
 - 3.2. Planklagenævnets kompetence og prøvelse 9
 - 3.3. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse 9
 - 3.3.1. Generelt om undtagelserne 9
 - 3.3.2. Generelt om § 37, stk. 1 9
 - 3.3.3. Planklagenævnets vurdering af ferieboligerne 11
 - 3.3.4. Planklagenævnets vurdering af yogavirksomheden 11
 - 3.4. Regler og praksis om landzonetilladelser 12
 - 3.4.1. Generelt om landzonetilladelser 12
 - 3.4.2. Særligt om ikke-primære erhverv i landzone 12
 - 3.5. Landzonetilladelse til yogavirksomheden 13
 - 3.6. Landzonetilladelse til ferieboliger 13
 - 3.6.1. Generelt om ferieboliger 13
 - 3.6.2. Planklagenævnets vurdering i forhold til ferieboligerne 14
 - 3.7. Påvirkning af Natura 2000-områder og fugle 15
 - 3.7.1. Natura 2000-områder i forbindelse med landzonetilladelser 15
 - 3.7.2. Påvirkning af trækfugle 16
 - 3.8. Planklagenævnets afgørelse 17
- 4. Gebyr 17

1. Klagen til Planklagenævnet

To forskellige naboer (herefter benævnt klager 1 og klager 2) klagede den 14. januar 2019 og den 15. januar 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om tilladelse.

Planklagenævnet modtog klagerne den 13. februar 2019 fra Ringkøbing-Skjern Kommune.

I klagen er der navnlig klaget over, at ombygningen af det ansøgte ikke er af uvæsentlig karakter, at der ikke er foretaget en konkret vurdering af Natura 2000 og fugle, og at det ansøgte vil medføre øget trafik og krænke privatlivets fred.

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører en ejendom på [adresse1], [matrikel1], [matrikel2], [matrikel3], [matrikel4] og [matrikel5] Strandgårde, Gammelsogn. Ejendommen ligger i landzone og er en landbrugsejendom på ca. 129 ha.

Ejendommens bygninger ligger på [matrikel2]. Der er 4 bygninger ifølge BBR, som alle er opført i 1938:

- Et stuehus på en landbrugsejendom på 112 m²,
- en kvægstald på 154 m²,
- en ladebygning på 125 m² og
- et hønsehus på 17 m².

Stuehuset vender mod syd. Kvægstalden og ladebygningen er sammenbygget i en vinkel. Den største længe (kvægstalden) vender mod nord, og den mindste længe (ladebygningen) vender mod vest og ligger mellem den største længe og stuehuset.

Bygningssættet ligger samlet sydligt på matriklen. Bygningssættet ligger for enden af en række ejendomme med mindre huse ud til [vejnavn1] mod nord og ud til kysten mod syd.

Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen med ca. 90 m til kysten.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, bevaringsværdigt landskab og specifikt geologisk bevaringsværdigt i kommuneplan 2017-2029 for Ringkøbing-Skjern Kommune.

Størstedelen af ejendommen er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, idet bygningssættet dog ikke er omfattet.

Området er omfattet af landskabskarakteren Klit- og Fjordlandskab. Klitlandskabet er præget af den kystnære beliggenhed. Fjordlandskabet er åbent og giver flere steder lange udsyn over fjorden og lave strandenge. Set fra det lave terræn virker landskabsrummet næsten uendeligt og kun med klitrækken som barriere. Landskabsskalaen er stor på grund af det generelt sparsomt beplantede og flade terræn med lange kig. Nye elementer vil have en stor visuel indflydelse på dets omgivelser og syne mere eller mindre dominerende. Bebyggelse kan derfor ændre oplevelsen af landskabet. De bynære landskaber kan være under pres på grund af den øgede aktivitet i nærheden af byen.

Af retningslinjen om landskab i kommuneplanen fremgår:

I bevaringsværdige landskabsområder (se kort) tillægges landskabelige værdier særlig stor vægt, hvorfor ønsker om etablering af byggeri og anlæg samt ændringer af arealanvendelse, der kan forringe landskabets karakter, skal vurderes med udgangspunkt i landskabets særkende.

Inden for de overordnede landskabstyper (se kort med landskabstolkning) skal etablering og tilpasningen af byggeri og anlæg samt ændringer i arealanvendelsen så vidt muligt ske under hensyntagen til landskabets karakteristika

Grundlaget for udpegningen om værdifulde kulturmiljøer er Holmslands sydlige del, som er fint kulturlandskab med rækkegårde i Søndervig, Gammelsogn kirke med udskibningssted samt den gamle cykelrute fra Ringkøbing til Søndervig. Af retningslinjen om kulturarv og kulturmiljøer punkt 5 i kommuneplanen fremgår:

Områder udpeget som særligt værdifulde kulturmiljøer fremgår ligeledes af kortet. Inden for disse områder skal det så vidt muligt undgås at inddrage areal til formål, der kan forringe de bærende kulturhistoriske værdier. Det skal tilstræbes, at eventuelle nye anlæg og bebyggelser bliver udformet

og placeret, så der vises særlige hensyn over for de bestående bevaringsværdier og sammenhænge, og at der ikke sker en forringelse af oplevelsen, kvaliteten eller forståelsen af de bærende kulturhistoriske værdier.

Området, hvor bygningssettet befinder sig, er uden for strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15. Resten af de sydlige matrikler er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Matriklen ligger ca. 3 km fra Natura 2000-område N66 Stadil Fjord og Vest Stadil Fjord og ca. 4 km fra Natura 2000-område N69 Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen.

2.2. Ansøgningen

Ejeren har ansøgt om etablering af 4-5 ferielejligheder på 50-85 m² i de nedlagte avls- og driftsbygninger (kvægstald og ladebygning). Ejeren har desuden ansøgt om etablering af et yogastudie i samme bygninger. I tilknytning til yogastudiet vil der blive etableret fællessauna, både til yogaophold og undervisning i lokalområdet. Derudover ønskes etableret et større fælles spise- og opholdsrum med køkken, der kan benyttes i tilknytning til ferieboligerne.

Stuehuset bevares til privat beboelse, men udvides fra 182 m² til ca. 450 m² i forbindelse med ombygningen. Huset forlænges mod øst.

Mod øst opføres en ny bygning med udhus og garage på 50 m².

Bygningerne vil fremover danne en firkant.

Bygningernes ydre rammer bevares, men tilpasses med ændrede vindues- og døråbninger, og derudover etableres kviste i tagfladerne. I driftsbygningerne etableres i alt 6 kviste. Alle kvistene er af en betydelig størrelse og etableres med fladt tag. Der skal etableres 3 kviste på den nordlige del af taget på den nordligste længe. Disse udgør mindst 2/3 af tagets flade. Derudover skal der etableres 3 kviste ind mod gården, som ca. dækker halvdelen af taget, og en kvist mod vest.

I stueplan påtænkes at opføres 3 ferieboliger i den nordlige del af den nordlige længe i ladebygningen, og fællesophold i den sydlige del af den nordlige længe. I den vestlige længe etableres yogastudie, sauna og toilet. På første sal etableres 2 ferieboliger i den nordlige længe og et aktivitetsrum/ yogastudie. I den vestlige længe etableres yderligere en feriebolig.

2.3. Kommunens afgørelse

Kommunen sendte ansøgningen i naboorientering. Ved naboorienteringen indkom bemærkninger, som medførte, at projektet blev ændret. I stedet for en forlængelse af den nordlige bygning, skulle der i stedet opføres en enkeltstående garage sydøstligt for den nordlige bygning.

Kommunen traf den 6. december 2018 afgørelse om landzonetilladelse til etablering af 4-5 ferielejligheder samt yogastudie i eksisterende bygninger på ejendommen [adresse1], jf. planlovens § 35, stk. 1. Kommunen fandt desuden, at udvidelse af stuehuset og garagen ikke krævede landzonetilladelse.

Kommunen stillede som vilkår for tilladelsen, at Erhvervsstyrelsen ville tillade erhvervsmæssig udlejning i henhold til sommerhusloven, og at gæsteparkeringen foregik vest for bygningerne.

Kommunen vurderede, at der ikke var væsentlige landskabelige forhold, som hindrede den ændrede anvendelse. Kommunen vurderede, at de skitserede ændringer af eksisterende avls- og driftsbygninger ikke var af så væsentlig karakter, at det kunne begrunde, at kommunen ikke kunne give tilladelse. Kommunen vurderede, at det ansøgte ikke ville medføre en væsentlig øget trafikmængde, da kørslen til ejendommen ville kunne ske på en asfalteret kommunalvej. Øget trafik kunne derfor ikke begrunde et afslag.

Kommunen vurderede desuden, at det ansøgte projekt ikke havde en sådan placering eller var af et omfang, at det i sig selv, eller i forbindelse med andre planer, ville kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle og rasteområder for dyrearter på bilag IV.

Kommunen bemærkede, at udvidelsen af stuehuset og garagen kunne tillades uden landzonetilladelse, når arealet af disse bygninger ikke oversteg 500 m² og 50 m².

2.4. Klagen og bemærkninger til klagen

2.4.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klager 1's klage af 15. januar 2019 og klager 2's klage af 14. januar 2019. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagerne den 13. februar 2019. Ansøgeren er kommet med bemærkninger den 24. maj 2019 og den 31. juli 2019.

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

2.4.2. De ansøgte ændringer og udvidelser

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at ombygningen af staldbygningerne ikke er af uvæsentlig karakter og derfor ikke kan omfattes af § 35, stk. 10.

Kommunes bemærkninger

Kommunen oplyser, at landzonetilladelsen er givet i henhold til § 35, stk. 1, til ferieboliger og etableringen af yogastudiet. Kommunen henviser til vejledningen til planloven, der anfører, at indretning af ferieboliger i nedlagte avls- og driftsbygninger bør imødekommes, medmindre planlægningsmæssige eller andre væsentlige interesser taler imod. Det har kommunen ikke fundet var tilfældet ved det ansøgte.

Kommunen har desuden vurderet, at bygningen allerede findes det pågældende sted, og at der derfor er taget hensyn til bevarelse af eksisterende værdier.

Kommunen har vedrørende ombygningen til formålet lagt vægt på, at bygningens ydre rammer bevares og renoveres, men tilpasses med ændrede vindues- og døråbninger. De bærende trækonstruktioner agtes ikke fjernet. Det udvendige murværk er også i udmærket stand, men skal i nødvendigt omfang repareres. De nye funktioner i laden bygges som et "hus i huset", så den markante tømmerkonstruktion fastholdes. Den oprindelige tagbeklædning vil blive fjernet og erstattet med noget lignende nyt. I forbindelse med ombygningen skal der foretages isolering, og der skal sikres det fornødne lysindtag. Disse krav virker naturlige, hvis

bygningen skal overholde de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet. I staldbygningen bevares hvælvingeloftet, og det tilstræbes generelt, at bygningens karakter af tidligere landbrugsbygninger bevares.

Ansøgerens bemærkninger

Ansøgeren har supplerende oplyst, at bygningerne har været anvendt til avls- og driftsbygninger, herunder hestestald, opbevaring af redskaber og foder, indtil ansøgningstidspunktet. Ansøgeren har supplerende oplyst, at ejendommen i dag har jordtilliggende på 12,9 ha landbrugsjord, som hidtil er blevet drevet med lidt hestehold suppleret med udlejning af del af jorden. I fremtiden vil ejendommen blive drevet ved udlejning af jorden til almindelig landbrugsdrift. Hestene er sat ud, hvorfor ejendommens bygninger ikke længere skal bruges i forhold til driften.

2.4.3. Natura 2000-områder og fugle

Klagernes bemærkninger

Klager 1 anfører, at kommunens vurdering af påvirkningen på Natura 2000-områder mangler en definition af begrebet væsentlig påvirkning. Derudover anfører klageren, at kommunen har kunnet lave denne vurdering uden kendskab til de enkelte forekomster i området. Klageren betvivler kommunens vurdering.

Klager 2 anfører, at den øgede trafik, både gående og kørende vil påvirke fuglebestanden, som i 2004 var optalt af en privatperson til flere hundrede fugle fordelt på ca. 20 arter.

Kommunens bemærkninger

Kommunen oplyser, at det nærmeste Natura 2000-område er Stadil og Vest Stadil Fjord, der ligger 3 km nord for det ansøgte. Ca. 4 km sydvest for det ansøgte ligger Natura 2000-områderne Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen. Kommunen vurderer, at det er helt udelukket, at det ansøgte vil påvirke arter på udpegningsgrundlaget for de nærmeste Natura 2000-områder. Områderne ligger for langt væk.

Kommunen oplyser, at de ikke har kendskab til bilag IV-arter på projektområdet. I nærområdet er der registeret odder. Flagermus kan forekomme strejfende, men kommunen har ingen oplysninger eller grund til at tro, at de yngler i eller ved ejendommen. Spidssnudet frø og strandtudse er registeret omkring Ringkøbing, og kan potentielt være i området. Disse vil ikke blive berørt. Kommunen har ingen forventninger om, at der skulle være andre bilag IV-arter i området.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke i sig selv eller i kumulation med andre projekter vil skade bilag IV-arter eller arter og naturtyper i Natura 2000-områderne eller fuglebeskyttelsesområderne. Kommunen vurderer desuden, at landzonetilladelsen ikke vil hindre opnåelse af gunstige bevaringsprognose for arterne eller naturtyperne. Kommunen har derfor vurderet, at en nærmere konsekvensvurdering ikke er påkrævet.

2.4.4. Trafik

Klagernes bemærkninger

Klager 2 anfører, at den kommunale vej, der refereres til, kun er asfalteret fra den sydlige indkørsel til [vejnavn1] til indkørslen på [adresse1]. Den nordlige del af [vejnavn1] er ikke asfalteret og den vil dermed ikke være nærliggende at tage. Klageren anfører, at

trafikmængden vil blive væsentligt forøget.

Kommunens bemærkninger

Kommunen vurderer, at den øgede trafik, det ansøgte vil medføre, ikke er af en sådan karakter, at det kan være begrundelse for ikke at godkende det ansøgte. Der er meddelt tilladelse til 5 ferielejligheder samt et yogastudie. På vejen ligger i forvejen enfamilieshuse, sommerhuse og en spejderhytte.

Ansøgerens bemærkninger

Ansøgeren oplyser, at der forventes at være ca. 4-6 kurser af en uges varighed om året. Det maksimale antal kursister vil være ca. 12 personer. Kurserne vil typisk være kl. 10 kun for overnattende gæster og kl. 17 for både overnattende gæster og eventuelle kursister fra lokalområdet. Ansøgeren oplyser, at det forventes, at op til 10 gæster er overnattende, og at op til 12 gæster kan være fra lokalområdet på de kurser, hvor der ikke er tilknyttet overnatning. Det forventes, at feriegæsterne vil køre til stedet i op til 5 biler, og kursisterne fra lokalområdet vil cykle eller køre i op til 12 biler.

Ansøgeren har oplyst, at trafikken forventes normalt øget med 5 daglige til- og frakørsler af overnattende og op til maksimalt 12 biler, når der lejlighedsvis arrangeres kurser for lokale. Der forventes ikke øget varetransport.

2.4.5. Privatlivets fred

Klagernes bemærkninger

Klager 2 er bekymret for sit privatlivs fred. Klageren nyder sin åbne have, som falder godt ind i naturen, med blandt andet en privat vej ned til vandet, som er den eneste fremkommelige vej ned til havet. Klageren er bekymret for, at gæsterne vil anvende den.

Klager 2 anfører, at hendes grund vil miste værdi ved opførelsen af et kommercielt foretagende på den ansøgte ejendom.

Kommunens bemærkninger

Kommunen har anført, at ejendommen har en bredde langs vandkanten til Ringkøbing Fjord på ca. 140 m. Der vil af trådte stier være mulighed for, at gæsterne i ferieboligerne kan komme til fjorden, uden nabogrundene nødvendigvis bliver berørt.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1 Planklagenævnets behandling

I sagens behandling har følgende medlemmer deltaget: Carsten Munk-Hansen (formand), Ole Pilgaard Andersen, Louisa Bisgaard-Jespersen, Peter Buhl, Trine Eide, Henrik Høegh, Anders Richelsen, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Keld Koustrup Sørensen og Peter Thyssen.

3.2 Planklagenævnets kompetence og prøvelse

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

Planklagenævnet kan desuden tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes øvrige afgørelser efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3. Det er et retligt spørgsmål, om et bestemt forhold kræver landzonetilladelse.

Planklagenævnet tager med denne afgørelse alene stilling til den del af kommunens afgørelse, der handler om landzonetilladelse til etablering af 4-5 ferielejligheder og yogastudie.

Planklagenævnet kan ikke tage stilling til, hvorvidt klageren får krænket sit privatliv, da dette ikke er forhold, der er reguleret i planloven, jf. afsnit 2.4.5.

3.3. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse

3.3.1. Generelt om undtagelserne

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.

3.3.2. Generelt om § 37, stk. 1

Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden landzonetilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lager og kontorformål mv., jf. § 37, stk. 1.

Der er dog følgende betingelser for, at bygningerne kan tages i brug:

- Virksomheden eller boligen skal etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, jf. § 37, stk. 1, nr. 1.
- Bygningerne må ikke være opført inden for de seneste 5 år, jf. § 37, stk. 1, nr. 2.
- Byggeriet må ikke være opført uden landzonetilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift, jf. § 37, stk. 1, nr. 3.
- Er der flere tidligere bygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig i én af disse bygninger, jf. § 37, stk. 4.
- Der må ikke være tale om bygninger i visse udpegede støjkonsekvensområder eller konsekvensområder omkring visse tekniske anlæg, jf. § 37, stk. 6.

Hensigten med planlovens § 37, stk. 1, om ibrugtagning af overflødiggjorte landbrugsbygninger i landzonen er at give mulighed for udnyttelse af bestående værdier i landzonen.

Det er en forudsætning for ibrugtagning af overflødiggjorte bygninger efter § 37, at der sker en forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 38, stk. 1. Anmeldelsen efter § 38 skal ifølge landzonevejledningen indeholde alle oplysninger til brug for kommunalbestyrelsens vurdering af, om betingelserne i § 37, stk. 1, er opfyldt. Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med anmeldelsen påse, om betingelserne efter § 37 er opfyldt.

Ikke væsentlige om- og tilbygninger

Der skal være tale om egentlige bygninger, der er egnede til formålet. Bestemmelserne finder således ikke anvendelse på f.eks. drivhuse, staklader eller presenningshaller, udhuse, garager, carporte og skure, uanset den tidligere anvendelse af disse.

Kravet om, at der ikke må foretages væsentlige om-/tilbygninger, forhindrer ikke, at der uden landzonetilladelse kan foretages de for en erhvervs- eller boligetablering nødvendige indre ombygninger, herunder ombygninger til opfyldelse af krav, der stilles af myndighederne som betingelse for etableringen, f.eks. krav efter arbejdsmiljø-, sundheds- og byggelovgivningen.

De ikke væsentlige om-/tilbygninger, der er tilladt efter § 37, stk. 1, omfatter også mindre, udvendige om-/tilbygninger. Der kan f.eks. i forbindelse med etablering af en virksomhed være behov for at opføre en mindre tilbygning for at skabe tilfredsstillende indgangsforhold til virksomheden. I praksis er der lagt vægt på, om bygningens ydre i det store hele bevares, samt om det er økonomisk forsvarligt at foretage ombygningen set i forhold til bygningens samlede værdi før ombygningen. [2]

Ikke længere nødvendig for landbrugsejendommen

Bygningen skal ikke længere være nødvendig for en landbrugsejendom. Der skal være tale om, at bygningen reelt er blevet overflødig. Det kan f.eks. have fundet udtryk i, at bygningerne ikke har været anvendt gennem længere tid, f.eks. på grund af en omlægning af ejendommens drift.

Øvrige betingelser

Bygningerne er ikke blevet opført uden landzonetilladelse efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssig nødvendig for en bedrift, og bygningerne ligger ikke i visse udpegede områder, jf. § 37, stk. 6.

3.3.3. Planklagenævnets vurdering af ferieboligerne

Allerede fordi der med ferieboligerne etableres flere boliger i eksisterende landbrugsbygninger, finder undtagelsen i § 37 ikke anvendelse på de ansøgte ferieboliger.

3.3.4. Planklagenævnets vurdering af yogavirksomheden

Det er oplyst i sagen, at yogavirksomheden skal finde sted i stald- eller ladebygningen.

Planklagenævnet finder, at et yogastudie er omfattet af de typer af virksomhed, der er nævnt i § 37, stk. 1.

Nævnet finder desuden, at der er tale om en bygning, der er overflødiggjort til driften af landbrug, da landbruget er blevet omlagt på ejendommen.

Bygningen har i en årrække været anvendt til avls- og driftsbygning, herunder hestestald, opbevaring af redskaber og foder indtil ansøgningstidspunktet. Da bygningen ikke længere skal anvendes til dette formål, idet hestene er sat ud, og jorden skal bortforpagtes, må bygningen anses at være overflødiggjort efter § 37, stk. 1.

Spørgsmålet er imidlertid, om der sker en så væsentlig om- eller tilbygning, at § 37, stk. 1, ikke finder anvendelse.

I nærværende sag etableres i alt 6 store kviste i stald- og ladebygningen, hvor bl.a. ferielejlighederne vil blive indrettet. Et flertal på 7 af Planklagenævnets medlemmer har den opfattelse, at bygningernes udtryk ændres ganske væsentligt ved etableringen af disse kviste.

Kvistene udgør ca. 2/3 af den ene tagside og halvdelen af de andre tagsider. Flertallet finder derfor, at kvistene udgør en større del af taget, og fremstår mere dominerende end den eksisterende bygnings tagryg, og ændrer bygningens fremtoning.

Flertallet finder på den baggrund, at der er tale om væsentlige om- eller tilbygninger, og at yogastudiet derfor ikke er omfattet af § 37, stk. 1. Yogastudiet kræver derfor landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Et mindretal (Ole Pilgaard Andersen, Louisa Bisgaard-Jespersen, Henrik Høegh og Helle Søeberg) finder ikke, at der er tale om væsentlige om- eller tilbygninger, og at yogastudiet derfor er omfattet af § 37, stk. 1.

3.4. Regler og praksis om landzonetilladelser

3.4.1. Generelt om landzonetilladelser

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 udvikling^[3]. Ved afgørelsen kan der endvidere tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn, der ligger bag landzonereglerne.

Efter hidtidig praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning).

3.4.2. Særligt om ikke-primære erhverv i landzone

Nyt byggeri til erhverv, der ikke er jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, som f.eks. industri, håndværk, kontor, liberale erhverv, hotel, kroer, restaurationer m.v., bør som hovedregel placeres i byzone, hvor tilgængelighed, bosætning og service er størst. Der bør kun undtages vis og i overensstemmelse med konkrete retningslinjer for lokalisering i kommuneplanlægningen, f.eks. i landsbyer, som er afgrænset i kommuneplanen, eller i omdannelseslandsbyer, gives landzonetilladelser til etablering af sådanne erhvervsvirksomheder.^[4]

Anvendelse af arealer eller ny anvendelse af eksisterende byggeri i forbindelse med etablering af erhverv, der ikke er jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, må også som hovedregel henvises til udlagte erhvervsområder i byzone.

3.5. Landzonetilladelse til yogavirksomheden

Et flertal på 10 af Planklagenævnets medlemmer finder, at der kan gives tilladelse til den ansøgte yogavirksomhed.

Flertallet finder, at yogavirksomheden etableres i eksisterende, overflødiggjorte bygninger. Flertallet finder desuden ikke, at de udvendige om- og tilbygninger i form af kviste har et sådant omfang, at de vil påvirke landskabet negativt.

Flertallet har derudover lagt vægt på, at planloven bl.a. tilsigter at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst, jf. planlovens § 1, stk. 2, nr. 3.

Flertallet finder desuden ikke, at udpegningerne i kommuneplanen er til hinder for en tilladelse. Herunder berøres grundlaget for udpegningen til kulturmiljø ikke på grund af afstanden til Gammelsogn og Søndervig.

En risiko for værditab af en ejendom kan ikke i sig selv inddrages i en vurdering efter landzonereglerne. Dog indgår det i vurderingen, om det ansøgte medfører urimelige nabogener.

Flertallet finder ikke, at yogavirksomheden vil være til væsentlig gene for naboerne i form af støj eller lugt, ligesom det ansøgte ikke vil medføre væsentlig øget trafik til ejendommen.

Et mindretal (Keld Koustrup Sørensen) finder ikke, at der kan gives landzonetilladelse til yogastudie.

3.6. Landzonetilladelse til ferieboliger

3.6.1. Generelt om ferieboliger

Der kræves ikke landzonetilladelse til sædvanlige former for bondegårdsferie, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 2, hvor ejeren for et kortere tidsrum udlejer en del af helårsboligen, som ikke er særskilt indrettet med henblik på udlejning. ^[5]

Etablering af egentlige nye ferieboliger på landbrugsejendomme og andre ejendomme i landzone kræver derimod landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Det er muligt at give landzonetilladelse til opdeling af overflødiggjorte driftsbygninger og stuehuse eller andre overflødiggjorte bygninger med henblik på etablering af udlejningsferieboliger. Den overflødiggjorte bygnings beliggenhed og størrelse kan dog sætte en grænse for antallet af ferieboliger, jf. nedenfor. Ved større projekter kan etableringen af ferieboliger desuden være lokalplanpligtig, og der kan i så fald ikke gives landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 2.

Inden for klitfrednings- eller strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområderne

Hvis bygningerne ligger inden for klitfrednings- eller strandbeskyttelseslinjen og/eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområderne, bør der gives tilladelse til opdelingen, medmindre planlægningsmæssige eller andre væsentlige interesser taler afgørende imod. I disse områder kan der efter hidtidig praksis dog maksimalt gives tilladelse til etablering af 10 ferieboliger på op til 100 m² pr. bolig.

Andre områder

Hvis bygningerne ligger i andre områder, dvs. uden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen og enten i udviklingsområder inden for kystnærhedszonen eller helt uden for kystnærhedszonen, bør ansøgninger om opdeling til udlejningsferieboliger ligeledes

imødekommes, medmindre planlægningsmæssige eller andre væsentlige interesser taler afgørende imod en tilladelse.

Betingelser

Det er en betingelse for at give landzonetilladelse til indretning af ferieboliger (ændret anvendelse), at der er tale om en overflødiggjort bygning, der svarer til betingelserne i planlovens § 37. Det betyder bl.a., at ferieboligerne skal etableres i eksisterende bygninger, der ikke i væsentlig omfang skal om- eller tilbygges, før de kan anvendes til formålet. Det er således ikke muligt at indrette ferieboliger i staklader, presenninghaller m.v. Endvidere forudsættes det som udgangspunkt, at den overflødiggjorte bygning er mindst 5 år gammel. Kommunalbestyrelsen skal påse, at reglerne ikke omgås eksempelvis ved, at bygninger opføres som erhvervsmæssigt nødvendige for driften af en landbrugsejendom, jf. § 36, stk. 1, nr. 3, med henblik på inden for et kort tidsrum at omdanne dem til ferieformål.

3.6.2. Planklagenævnets vurdering i forhold til ferieboligerne

Et flertal på 9 af Planklagenævnets medlemmer finder, at der kan gives landzonetilladelse til ferieboligerne, uanset at etableringen af kvistene må anses for en væsentlig om- og tilbygning.

Flertallet er således af den opfattelse, at hidtidig praksis er et udtryk for en formodningsregel om, at der skal gives landzonetilladelse til etablering af feriebolig i overflødiggjorte bygninger, hvis der ikke sker væsentlige om- eller tilbygninger. Dette medfører imidlertid ikke i sig selv, at der ikke kan gives landzonetilladelse, hvis der sker en væsentlig om- eller tilbygning.

Flertallet finder ikke, at de udvendige om- og tilbygninger i form af kviste har et sådant omfang, at de vil påvirke landskabet negativt.

Flertallet finder desuden ikke, at udpegningerne i kommuneplanen er til hinder for en tilladelse. Herunder berøres grundlaget for udpegningen til kulturmiljø ikke på grund af afstanden til Gammelsogn og Søndervig.

Flertallet har derudover lagt vægt på, at planloven bl.a. tilsigter at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst, jf. planlovens § 1, stk. 2, nr. 3.

En risiko for værditab af en ejendom kan ikke i sig selv inddrages i en vurdering efter landzonereglerne. Dog indgår det i vurderingen, om det ansøgte medfører urimelige nabogener.

Flertallet finder ikke, at ferielejlighederne vil være til væsentlig gene for naboerne i form af støj eller lugt, ligesom det ansøgte ikke vil medføre væsentlig øget trafik til ejendommen.

Et mindretal (Keld Koustrup Sørensen og Peter Thyssen) finder ikke, at der kan gives landzonetilladelse til ferieboligerne, fordi der sker væsentlig om- eller tilbygning.

3.7. Påvirkning af Natura 2000-områder og fugle

3.7.1. Natura 2000-områder i forbindelse med landzonetilladelser

I fuglebeskyttelsesdirektivet ^[6] og habitatdirektivet ^[7] er der fastsat regler om oprettelse af internationale beskyttelsesområder. Der er på den baggrund oprettet Natura 2000-områder, som omfatter habitatområder efter habitatdirektivet og/eller fuglebeskyttelsesområder efter fuglebeskyttelsesdirektivet. Nogle af Natura 2000-områderne omfatter desuden Ramsar-områder efter Ramsar-konventionen. Habitatområderne omfatter bestemte naturtyper

og/eller dyre- eller plantearter, og fuglebeskyttelsesområderne omfatter bestemte fuglearter. De naturtyper eller arter, der er beskyttede i det konkrete habitat- eller fuglebeskyttelsesområde, kaldes udpegningsgrundlaget for området.

Habitatdirektivet er implementeret i dansk ret i flere lovgivninger, bl.a. planhabitatbekendtgørelsen fra 2016,^[8] som var gældende på det tidspunkt, hvor landzonetilladelsen blev givet.

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

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

Bestemmelsen i planhabitatbekendtgørelsens § 4 gælder både ved tilladelser i og uden for Natura 2000-områderne. Ved tilladelser uden for områderne skal myndigheden derfor også tage stilling til, om projektet kan påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Den konkrete sag vedrører en landzonetilladelse til etablering af ferielejligheder og yogavirksomhed ca. 3 km fra Natura 2000-område N66, Stadil Fjord, og 4 km fra Natura 2000-område N69, Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen.

Natura 2000-området N66 omfatter habitatområde H59 og fuglebeskyttelsesområde F41. På udpegningsgrundlaget findes fuglearter og enkelte andre dyrearter, bl.a. odder.

Natura 2000-område N69 omfatter habitatområde H62 og fuglebeskyttelsesområde F43. På udpegningsgrundlaget findes bl.a. sangsvane, havørn og rørhøg.

Nævnet bemærker, at kommunen har vurderet, at det ansøgte ikke har nogen negativ virkning på Natura 2000-området, som ligger henholdsvis 3 og 4 km væk. Nævnet har ikke grundlag for at antage, at dette er en forkert vurdering. Nævnet har lagt vægt på afstanden til Natura 2000-områderne og karakteren af de aktiviteter, der muliggøres med tilladelsen.

3.7.2. Påvirkning af trækfugle

I fuglebeskyttelsesdirektivet^[9] og habitatdirektivet^[10] er der fastsat regler om oprettelse af internationale beskyttelsesområder, herunder fuglebeskyttelsesområder efter fuglebeskyttelsesdirektivet, jf. afsnit 3.5.

Det fremgår desuden af fuglebeskyttelsesdirektivets artikel 4, stk. 4, 2. pkt., at medlemsstaterne bestræber sig på at undgå bl.a. forringelse af levesteder også uden for fuglebeskyttelsesområderne. Med levesteder menes både områder, hvor fuglene yngler, og områder, som fuglene regelmæssigt (gæster for) benytter til at fælde fjer, raste eller overvintre. Bestemmelsen i artikel 4, stk. 4, 2. pkt., skal ses i sammenhæng med direktivets artikel 2, jf. artikel 1, ifølge hvilken medlemsstaterne træffer alle nødvendige foranstaltninger til at opretholde eller tilpasse bestanden af alle vilde fuglearter på et niveau, som især imødekommer økologiske, videnskabelige og kulturelle krav og samtidig tilgodeser

økonomiske og rekreative hensyn. Bestemmelsen i artikel 4, stk. 4, 2. pkt., skal desuden ses i sammenhæng med artikel 4, stk. 4, 1. pkt., som gælder for bilag 1-fugle samt trækfugle, jf. artikel 4, stk. 1 og 2.

Det følger heraf, at der ikke kan gives landzonetilladelse til et projekt, som medfører sådanne forringelser af levesteder for en given bilag 1-fugleart eller trækfugleart, at det kan påvirke arten på bestandsniveau.

Planklagenævnet finder ikke, at det ansøgte vil medføre en forringelse af et levested uden for et fuglebeskyttelsesområde, som medfører, at det ansøgte vil være i strid med fuglebeskyttelsesdirektivet.

3.8. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet stadfæster Ringkøbing-Skjern Kommunes afgørelse af 6. december 2018 om landzonetilladelse til etablering af 4-5 ferielejligheder og yogastudie på ejendommen [adresse1].

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter Planklagenævnets afgørelse, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 2.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.^[11] Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 4, stk. 2, i lov om Planklagenævnet.

4. Gebyr

De indbetalte klagegebyrer tilbagebetales ikke. Klagegebyrer tilbagebetales kun, hvis nævnet har afvist at behandle sagen, hvis klagen tilbagekaldes, eller hvis nævnet giver klageren medhold eller i øvrigt ændrer den afgørelse, der er klaget over. Det er ikke tilfældet i denne sag. Planklagenævnets afgørelse vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til § 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet.^[12]

1. Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere ændringer. ↑
2. Der henvises f.eks. til NMK-31-01464, hvor der blev etableret nyt etagedæk, opsat skillevægge, udskiftet gulve, isoleret ydermure, udskiftet døre og vinduer, etableret 8 kviste, 5 tagvinduer og ny tagbeklædning med tegl og nye pudsede facader. Desuden ville tagkonstruktionen skulle forstærkes/udskiftes af hensyn til den nye tagbeklædning. Nævnet fandt, at der var tale om en større om-/tilbygning. ↑
3. Bemærkninger til lovforslaget, kapitel 7 (LFF nr. 76 af 23. januar 1991) og (LFF nr. 121 af 25. januar 2017). ↑
4. Vejledning om landzoneadministration, 2018, afsnit 3.9.1. ↑
5. Vejledningen om landzoneadministration, juli 2018, afsnit 3.12.2, s. 96. ↑
6. Oprindeligt Rådets direktiv 79/409/EØF af 2. april 1979 om beskyttelse af vilde fugle. Det oprindelige direktiv og senere ændringer er nu kodificeret i Europa-Parlamentet og Rådets direktiv 2009/147/EF af 30. november 2009 om beskyttelse af vilde fugle. ↑

7. Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter. ↑
8. Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. ↑
9. Oprindeligt Rådets direktiv 79/409/EØF af 2. april 1979 om beskyttelse af vilde fugle. Det oprindelige direktiv og senere ændringer er nu kodificeret i Europa-Parlamentet og Rådets direktiv 2009/147/EF af 30. november 2009 om beskyttelse af vilde fugle. ↑
10. Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter. ↑
11. Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet. ↑
12. Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet. ↑

Sag:

19/01240 og
19/01250

Dato:

10. december 2019.

Emner:

Planloven, landzo...

Highlight:

 Vis/skjul highlight

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