

26. august 2022

Sagsnr.: 22/05363 og 22/05364

Klagenr.: 1035037 og 1034851

CRDJ

AFGØRELSE

i klagesag om Silkeborg Kommunes landzonetilladelse til et enfamiliehus med overdækket areal og garage på Sindbjerg Mosevej, Silkeborg.

Silkeborg Kommune gav den 31. marts 2022 landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus med overdækket areal og garage på ejendommen Sindbjerg Mosevej 24, 8600 Silkeborg.

En nabo og Danmark Naturfredningsforening, Silkeborg, har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er undtaget fra kravet om landzonetilladelse.
- Om der kan gives landzonetilladelse til forholdet, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet stadfæster afgørelsen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

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.

Planklagenævnet

Toldboden 2

8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00

CVR-nr. 37 79 55 26

www.naevneshus.dk

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området

Klagesagen vedrører opførelse af et enfamiliehus med overdækket areal og garage på Sindbjerg Mosevej 24, 8600 Silkeborg.

Den berørte ejendom ligger i landzone nord for Sejs-Svejbæk i et skovområde med spredt bebyggelse.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab med potentielle naturbeskyttelsesinteresser og potentielle økologiske forbindelser i kommuneplan 2020 for Silkeborg Kommune. Ejendommen ligger uden for kommuneplanens rammer.

Ejendommen ligger ca. 400 m fra nærmeste Natura 2000-område N57, Silkeborg Skovene. Området omfatter habitatområde H181.

Der er ansøgt om at opføre et nyt enfamiliehus på 177,5 m² med et overdækket areal på 56,1 m² og en garage med skur på 62 m². Garagen og skuret opføres i forbindelse med huset, i samme byggestil og under samme tag. På ejendommen er der i forvejen en bolig på 178 m² (bygning 1), som nedrives, der ligger øst for de eksisterende udhusbygninger på ejendommen. Der er desuden tre udhuse på hhv. 69 m², 101 m² og 38 m², en carport på 47 m² og en bygning på 68 m² (bygning 4), som der i 1997 er givet landzonetilladelse til at anvende til beboelse. Den nye bolig skal opføres nordvest for de eksisterende udhusbygninger.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Silkeborg Kommune gav den 31. marts 2022 landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus med overdækket areal og garage på ejendommen Sindbjerg Mosevej 24, 8600 Silkeborg. Tilladelsen blev givet på vilkår om, at den hidtidige bolig nedrives.

Kommunen lagde vægt på, at bebyggelsen holdes samlet, så der ikke er spredt bebyggelse i landzone, og at antallet af boliger i landzone ikke øges, idet den eksisterende bolig nedrives. Kommunen vurderede, at en bolig med garage på den ansøgte placering ikke ville medføre en væsentlig nedsættelse af områdets landskabelige værdier, idet den nye bolig ikke vurderes at ville medføre en større visuel påvirkning af omgivelserne.

1.3. Klagerne og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 17. maj 2022.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

2.1.1. Planklagenævnets kompetence

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 det ansøgte er omfattet af en undtagelsesbestemmelse.

Planklagenævnets forståelse af kommunens afgørelse

Af Silkeborg Kommunes afgørelse af 31. marts 2022 fremgår det, at det er et vilkår for tilladelsen, at den hidtidige bolig nedrives senest 3 måneder efter ibrugtagning af den ny bolig.

Planklagenævnet har forstået vilkåret således, at det alene er bygning 1, der skal nedrives senest 3 måneder efter ibrugtagning af den ny bolig. Bygning 4, som der i 1997 er givet landzonetilladelse til at anvende til beboelse, bliver således ikke berørt af afgørelsen.

2.1.2. Planklagenævnets prøvelse

Planklagenævnet har behandlet de dele af klagerne, som fremgår af afsnit 2.3. Klagerens bemærkninger for så vidt angår dette er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

Planklagenævnet har ikke behandlet den del af klagerne, som fremgår af afsnit 2.4.

2.2. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse

2.2.1. Generelt om undtagelser

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.

2.2.2. Generelt om undtagelse for udhuse m.v.

Der kræves herunder ikke landzonetilladelse til opførelse af garager, carporte,

¹ Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

udhuse, drivhuse og lignende bygninger på op til 50 m², når bygningerne opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og ikke medfører oprettelse af en ny bolig, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8.

Undtagelsesbestemmelsen gælder kun for fritliggende småbygninger og således ikke for integrerede garager, udhuse m.v.²

2.2.3. Planklagenævnets vurdering af undtagelsesbestemmelserne

Planklagenævnet finder, at den ansøgte garage ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 8, men at arealet i stedet skal medregnes i bruttoetagearealet. Nævnet lægger herved vægt på, at den ansøgte garage ikke er fritliggende, men bygges sammen med den nye bolig, under samme tag, og dermed som en integreret garage, som visuelt fremstår som en del af et samlet element i landskabet.

Idet ingen af de øvrige undtagelser finder anvendelse i den konkrete sag, kræver det ansøgte landzonetilladelse.

2.3. Om landzonetilladelser til helårsboliger

2.3.1. Klagen

Det fremgår af klagerne, at det ansøgte er i strid med landskabelige og planlægningsmæssige hensyn, at den nye bolig placeres i en højere kote end den eksisterende bolig, og at området, hvor boligen ønskes placeret vil blive terrænreguleret.

Det fremgår endvidere, at der vil ske en reduktion af skoven, og at byggeriet er i strid med skovbyggelinjen, og således kræver dispensation.

Den ene klager har desuden anført, at det ansøgte vil medføre nabogener, herunder lysgener, støjgener og en øget trafikal belastning.

2.3.2. 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 erhvervslevets 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

² Natur- og Miljøklagenævnet Orienterer (NoMO) nr. [163/2015](#). NoMO'en kan ses på afgørelsesportalen: <https://pkn.naevneneshus.dk/>.

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

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 landzone-reglerne.

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).

2.3.3. *Generelt om genopførelse af nedrevet helårshus*

Efter hidtidig praksis kan der som hovedregel gives landzonetilladelse til opførelse af et nyt helårshus som erstatning for et ældre helårshus, som nedrives. Dette skyldes, at ejeren almindeligvis må antages at have en berettiget forventning om at kunne genopføre huset. Navnlig hvis huset aktuelt benyttes som bolig, kan der kun gives afslag, hvis særlige omstændigheder klart taler imod en landzonetilladelse, f.eks. hensynet til internationalt beskyttet natur eller helt særlige landskabelige forhold.

Det er en forudsætning, at det tidligere hus er lovligt opført. Det er desuden en forudsætning, at huset ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. må betragtes som en ruin. Om huset er beboet eller har været beboet inden for de seneste år, indgår i vurderingen af, om huset repræsenterer en tilstrækkelig værdi.

Der kan efter omstændighederne stilles vilkår om byggeriets proportioner (højde, længde og bredde), hvis særlige landskabelige hensyn taler for det, navnlig hvis proportionerne adskiller sig fra det tidligere byggeris proportioner. I helt særlige tilfælde kan der også stilles vilkår om arkitektonisk fremtræden, materialevalg, farver og lign. i områder med særlige bevaringsværdier.

Hvis det tidligere hus ville kunne være til- eller ombygget op til 500 m² uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, vil det nye hus også som klart udgangspunkt kunne opføres i en størrelse på op til 500 m².

Det nye hus vil også som klart udgangspunkt kunne opføres med nogenlunde samme placering som det tidligere hus. Efter hidtidig praksis vil der også kunne gives landzonetilladelse til at ændre placeringen, så bebyggelsen får en vis afstand til trafikerede veje.⁴

Ejeren kan ikke antages at have en berettiget forventning om at kunne opføre

⁴ Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 29. marts 2011, NMK-31-00036: Afslag til genopførelse 60 m fra tidligere bebyggelse i kote 20 i stedet for kote 5 i et særligt landskabeligt interesseområde. Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 20. december 2011, NMK-31-00061: Tilladelse til genopførelse 50 m fra vej og 200 m fra motorvej ud fra en konkret vurdering af karakteren af området og de begrænsede muligheder for anden placering.

huset på en anden placering end det tidligere hus. Hvis huset ikke ønskes genopført med nogenlunde samme placering, har den tidligere bygning derfor som udgangspunkt ikke betydning for, om der kan gives en landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 1. Dog har det en vis betydning, at der fjernes et andet hus (det tidligere hus) fra ejendommen. Der kan således gives landzonetilladelse, hvis den nye placering efter afvejning af de hensyn, som varetages med landzonebestemmelserne, er lige så hensigtsmæssig eller bedre end den hidtidige placering.

2.3.4. Planklagenævnets vurdering

Nævnet kan indledningsvist konstatere, at ejendommen ikke ligger inden for skovbyggelinjen. Nævnet inddrager dog hensynet til skoven under de landskabelige hensyn i vurderingen.

Planklagenævnet finder, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Silkeborg Kommunes vurdering af, at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte enfamilieshus. Nævnet finder, at planlægningsmæssige hensyn samt landskabelige hensyn ikke taler afgørende imod en tilladelse på den ansøgte placering.

Nævnet lægger vægt på, at der ikke sker en forøgelse af antal boliger i landzone, at bebyggelsen fortsat vil opfattes som samlet i landskabet, og at det nye byggeri har en sådan fremtoning, at det vil påvirke det omkringliggende landskab mindre end den eksisterende bolig, uanset at den bygges i en højere kote, og at der vil ske en mindre terrænregulering. Nævnet finder således, at den nye placering er lige så hensigtsmæssig eller bedre end den hidtidige placering.

Nævnet bemærker, at det ansøgte efter nævnets vurdering ikke vil medføre nabogener i et sådant omfang, at det i sig selv kan begrunde et afslag. Nævnet lægger herved vægt på, at der ikke sker en intensivering i brugen af ejendommen, og at det fortsat er et enfamilieshus, der ligger på ejendommen, ligesom det ikke i sig selv vil ændre den trafikale belastning. Det forhold, at den tidligere ejer af ejendommen ikke har benyttet vejen, kan ikke føre til et andet resultat. Nævnet finder ligeledes, at der ikke er oplysninger i sagen, der indikerer, at der vil ske en væsentlig øget påvirkning i form af lys- og støjgener.

2.4. Forhold, som ikke behandles

Miljøvurderingsloven

Den ene klager har anført, at det ansøgte er omfattet af kravet om miljøvurdering og tilladelse efter miljøvurderingslovens § 25.

Silkeborg Kommune har ikke umiddelbart truffet en afgørelse herom. Planklagenævnet har derfor ikke videresendt klagen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, som er rette klageinstans.

Hvis kommunen efterfølgende træffer en afgørelse vedrørende ovennævnte

forhold, kan dette eventuelt påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Der er ikke hermed taget stilling til, om Miljø- og Fødevareklagenævnet kan behandle en eventuel klage, herunder om klagerne er klageberettigede.

Såfremt klageren er uenig og mener, at der er truffet en afgørelse herom, henviser Planklagenævnet klageren til at indbringe en klage for Miljø- og Fødevareklagenævnet via klageportalen.

Byggeloven

Den ene klager har anført, at der ikke må udføres bebyggelse hen over eller på vejen i henhold til byggeloven.

Dette er ikke reguleret af planloven, men relaterer sig til byggelovgivningen. Planklagenævnet har ikke kompetence til at tage stilling til forhold efter byggelovgivningen.

Byggeklageenheden v/ Nævnenes Hus er rette klageinstans efter byggelovgivningen. Kommunens *afgørelser* truffet i henhold til byggeloven eller regler fastsat i medfør heraf kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, påklages til Byggeklageenheden. Såfremt klageren mener, at byggelovgivningen er overtrådt i forbindelse med en afgørelse efter byggelovgivningen, henviser Planklagenævnet klageren til at klage til eller henvende sig til Byggeklageenheden. Læs eventuelt mere om Byggeklageenheden her: <https://naevnenes-hus.dk/start-din-klage/byggeklageenheden/>.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet stadfæster Silkeborg Kommunes afgørelse af 31. marts 2022 om landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus med overdækket areal og garage på ejendommen Sindbjerg Mosevej 24, 8600 Silkeborg.

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

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.⁵ Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

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.⁶

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

⁶ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Silkeborg Kommune samt for klagerne og disses eventuelle repræsentanter via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

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



Elsebeth Braüner
Stedfortrædende formand

Bilag (Se fra næste side)

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

Planklagenævnet har modtaget følgende dokumenter i klagesagen, som vedrører sagens indhold:

Modtaget fra naboen:⁷

- Klage af 28. april 2022.

Modtaget fra Danmarks Naturfredningsforening, Silkeborg:⁸

- Klage af 22. april 2022.

Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 17. maj 2022.

Modtaget fra ansøgeren:

- Bemærkninger modtaget den 31. maj 2022

⁷ Sagsnr. 22/05363, klagenr. 1035037.

⁸ Sagsnr. 22/05364, klagenr. 1034851.