

Nr. 137 - Store stuehuse i landzone

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse i tre sager, der omhandler opførelse af store stuehuse på mindre landbrugsejendomme.

Ifølge planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, kræver byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet ikke landzonetilladelse, jf. dog stk. 2, og 3. Stuehuse på landbrugsejendomme anses som erhvervsmæssigt nødvendige for landbrugsejendomme uanset ejendommens størrelse. Ifølge praksis kræver opførelse af et nyt stuehus på en landbrugsejendom landzonetilladelse, hvis dets bruttoetageareal overstiger 250 m² mere end uvæsentligt. Der bliver som altovervejede hovedregel givet tilladelse til opførelse af ny bolig på op til mellem 250 – 300 m² til erstatning for en eksisterende bolig. Ved ansøgninger om boliger på mere end 300 m² i det åbne land afhænger vurderingen af en række momenter - navnlig landskabets karakter og områdets planlægningsmæssige temaer - men også byggeriets placering, volumen og eventuelt udformning, ejendommens størrelse og øvrige bygninger på ejendommen, risiko for præcedens samt eventuelt særlige konkrete omstændigheder. Der bliver normalt meddelt afslag på ansøgninger om boliger på mere end 400 m², medmindre der foreligger ganske særlige forhold i den konkrete sag.

Den konkrete vurdering af størrelsen på nye stuehuse i landzonen hænger snævert sammen med de øvrige kriterier og hensyn, der efter praksis inddrages i vurderingen af disse sager. De planlægningsmæssige og landskabelige hensyn er i praksis tillagt betydelig vægt ved afgørelser af sager om stuehuse. Kommuneplanerne fungerer i den forbindelse som grundlag for administration af planlovens landzonebestemmelser både ved 1. instans afgørelser og ved afgørelse af klagesager i Natur- og Miljøklagenævnet. For så vidt angår kulturhistoriske hensyn er disse tillige tillagt betydelig vægt i praksis. Kulturhistoriske hensyn indebærer bl.a. et hensyn til den byggeskik – herunder størrelsen på sammenlignelige boliger – der er fremherskende i et givent område. Blandt de hensyn og kriterier, der efter Natur- og Miljøklagenævnet praksis navnlig indgår i vurderingen af stuehuses størrelse, er endvidere områdets og landskabets karakter, byggeriets placering på ejendommen og ejendommens størrelse.

For så vidt angår garager/udhuse gælder det jf. § 36, stk. 1, nr. 7, at disse kan opføres uden landzonetilladelse når byggeriet er op til 50 m². Det følger af nævnets praksis, at der som udgangspunkt, men altid efter en konkret vurdering, tillades opført nye udhuse/ garager i størrelsesordenen 50-100 m². Der gives normalt ikke tilladelse til udhusbygninger på 100 m² og derover, medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

Der er i 2013 vedtaget ny lovgivning på planområdet bl.a. med henblik på at fremme den økonomiske udvikling i vanskeligt stillede landdistrikter. Landdistriktsbestemmelsen i § 35, stk. 1, 2. pkt. ændrer ikke planlovens § 36, stk. 1, nr. 9 eller praksis om 250 m² grænsen for bl.a. stuehuse.

Til brug for kommunernes planlægning og forvaltning af det åbne land er der siden 2003 udviklet en metode kaldet "landskabskaraktermetoden", der skal hjælpe bl.a. de kommunale planlæggere med at gennemføre en ensartet vurdering af Danmarks landskaber. Landskabskaraktermetoden er anvendt af kommunerne og implementeret i kommuneplanerne i større eller mindre grad, og det må forventes, at metoden vinder indpas i takt med, at kommunerne bliver fortrolige med den.

Ved Natur- og Miljøklagenævnets vurdering i sager om størrelsen og volumen af stuehuse i landzonen, kan nævnet i udbede sig visualiseringer af det ansøgte byggeri, hvis det findes fornødent, samt en detaljeret beskrivelse af det omgivende landskab.

A. I den første sag havde kommunen bl.a. meddelt landzonetilladelse til opførelsen af et nyt stuehus på 456 m². Boligen skulle opføres i halvanden plan med et bebygget areal på 283 m². Det oprindelige stuehus, der skulle fjernes, var på 161 m², og ejendommen var en mindre landbrugsejendom på 4,8 ha. Ejendommen lå ca. 550 meter fra en mindre by. Danmarks Naturfredningsforening (DN) klagede over afgørelsen og anførte bl.a., at der var tale om en mindre landbrugsejendom med et bebygget areal på i alt 379 m². Der var ansøgt om en samlet bebyggelse på 788 m², hvoraf det nye stuehus udgjorde 456 m². Det blev gjort gældende, at det nye byggeri ville virke dominerende og markant i området, som var et åbent og fladt landskab, og at stuehuset ville blive ca. tre gange så stort som det eksisterende. Endelig påpegede DN, at der ikke var nogen særlige omstændigheder i den konkrete sag, der kunne begrunde en afvigelse fra praksis.

Natur- og Miljøklagenævnet besigtigede ejendommen, og et flertal på 6 af nævnets medlemmer udtalte, at der ikke i den konkrete sag sås at foreligge en særlig begrundelse for at tillade en bolig på over 400 m². Herudover indgik ejendommens størrelse og beliggenhed - ca. 550 meter nord for byen og dermed ikke langt fra udkanten af denne - i nævnets vurdering, idet det er et planlægningsmæssigt hensyn, at det skarpe skel mellem by og land bevares. Endelig var hensynet til fremtidige lignende sager med i nævnets overvejelser.

Mindretallet, 4 medlemmer, stemte for at stadfæste kommunens tilladelse til det ansøgte stuehus, idet der bl.a. blev lagt vægt på, at ejendommen lå i et udlagt almindeligt jordbrugsområde, der ikke i øvrigt var udpeget i kommuneplanen.

B. I sagen havde kommunen meddelt landzonetilladelse til at opføre et nyt stuehus på 480 m² fordelt med 240 m² i stueetagen og 240 m² på første sal samt en anneksbygning på 100 m² og en garage på 100 m². Det eksisterende stuehus skulle konverteres til medhjælperbolig. Ejendommen var en mindre landbrugsejendom på 17 ha, der lå indenfor kystnærhedszonen i et udpeget landskabeligt bevaringsværdigt område, der herudover endvidere var udpeget som geologisk bevaringsværdigt samt særlig værdifuld landbrugsjord. En del af ejendommen lå indenfor strandbeskyttelseslinien. Den ansøgte bebyggelse ville ligge udenfor strandbeskyttelseslinien ca. 50 meter øst for det oprindelige gårdkompleks. Ejendommens eksisterende bygninger, hvoraf stuehuset var fra ca. år 1800 og var på godt 200 m², lå ca. 40 meter øst for et sommerhusområde i udkanten af en mindre by. DN klagede over kommunens afgørelse og anførte bl.a., at kommunen havde meddelt tilladelse til, at det nye byggeri skulle opføres indenfor kystnærhedszone og bevaringsværdigt landskab. Der sås ikke at være nogen særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for placeringen af et nyt byggeri – med en højde på 9,7 meter – i kystnærhedszonen. Endvidere burde der ikke i bevaringsværdigt landskab gives tilladelse til et byggeri, der ville påvirke landskabet negativt.

Et enigt Natur- og Miljøklagenævn udtalte, at en medhjælperbolig ikke fandtes at være erhvervsmæssig nødvendig på den pågældende ejendom, og at indretning af stuehuset til medhjælperbolig derfor krævede en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Nævnet fandt ikke - bl.a. henset til ejendommens størrelse og drift - at en sådan tilladelse burde meddeles. Det indgik endvidere i nævnets overvejelser, at en landzonetilladelse til indretning af en medhjælperbolig i ejendommens eksisterende stuehus ville medføre

en rettighed for ejer til at opføre et nyt stuehus på ejendommen, da et stuehus på en landbrugsejendom anses for at være erhvervsmæssigt nødvendigt. Der ville således med en tilladelse til medhjælperboligen blive mulighed for, at der indenfor et udpeget landskab indenfor kystbeskyttelseszonen kunne ske en bebyggelsesfortætning, der ikke var landbrugsmæssigt nødvendig.

For så vidt angik opførelse af et nyt stuehus på ejendommen fandt et flertal på 6 af nævnets medlemmer, at der ikke burde meddeles landzonetilladelse til opførelsen af det ansøgte stuehus. Flertallet lagde vægt på størrelsen af ejendommen, størrelsen af det ansøgte byggeri samt placeringen på åben mark ca. 90 meter fra sommerhusområdet, indenfor et udpeget og beskyttet område beliggende tæt på kysten og et Natura 2000 område. For så vidt angår de ansøgte sidebygninger på hver 100 m², udtalte flertallet, at en tilladelse til disse krævede, at der forelå helt særlige omstændigheder, hvilket ikke fandtes at være tilfældet i den konkrete sag.

Mindretallet, 4 medlemmer, fandt, at kommunens landzonetilladelse skulle stadfæstes på betingelse af, at det nuværende stuehus på ejendommen blev nedrevet.

C. I sagen havde en kommune meddelt landzonetilladelse til opførelse af et stuehus på 554 m². Stuehuset skulle bestå af et boligareal på 338 m², en udestue på 13 m², garage/udhus på 128 m² som skulle bygges sammen med boligen og åbne overdækkede arealer på 75 m². (I alt 554 m²) Ejendommen var en mindre landbrugsejendom på ca. 6 ha. Ejendommens oprindelige stuehus var på 135 m². Herudover lå der på ejendommen en lade på 37 m² og en staldbygning på 290 m². Staldbygningen ville i forbindelse med nybyggeriet blive bevaret, men den øvrige bebyggelse skulle nedrives. Ejendommen lå indenfor kystnærhedszonen, et udpeget værdifuldt landskab, et område med naturinteresser, et særligt værdifuldt landbrugsområde og var udpeget som værdifuld geologisk lokalitet. DN klagede over landzonetilladelsen og havde bl.a. anført, at det ønskede byggeri var for voldsomt i det pågældende landskab, der bl.a. var omfattet af stærke restriktioner overfor yderligere byggeri. Der burde ikke være mulighed for at konvertere driftsbygninger til boligareal, idet der i så fald efterfølgende på landbrugsejendommen skulle gives tilladelse til opførelse af (nye) nødvendige driftsbygninger.

Et flertal på 6 af nævnets medlemmer fandt, at byggeriets forøgede volumen og sammenbygningen af garage/udhus, ville få bygningen til at fremstå mere massivt i landskabet. Flertallet fandt ikke, at projektet var i overensstemmelse med de planlægningsmæssige eller landskabelige hensyn, der varetages. Hertil kom, at den ændrede placering af stuehuset i større afstand fra stalden, ville indebære en spredning af bebyggelsen på ejendommen. Det måtte endvidere påregnes, at en tilladelse ville kunne føre til lignende ansøgninger om opførelse af yderligere meget store stuehuse i nærområdet eller andetsteds indenfor kystnærhedszonen

Mindretallet, 4 medlemmer, fandt, at kommunens tilladelse skulle stadfæstes på vilkår om, at de eksisterende bygninger blev fjernet.

Afgørelse af 8. november 2013, j.nr. [NMK-31-00833](#)

Afgørelse af 13. februar 2014, j.nr. [NMK-31-01011](#)

Afgørelse af 13. marts 2014, j.nr. [NMK-31-01044](#)