

27. november 2023

Sagsnr.: 23/07776

Klagenr.: 1049398

MAL

## **AFGØRELSE**

### **i klagesag om Norddjurs Kommunes lovliggørende landzonetilladelse til ændret byggeri ved opførelse af et nyt énfamilieshus på ejendommen Havet, Glesborg**

Norddjurs Kommune gav den 14. juni 2023 lovliggørende landzonetilladelse til ændret byggeri ved opførelse af et nyt énfamilieshus på matr.nr. 20c Bønnerup By, Hemmed på ejendommen Havet 106, 8585 Glesborg.

En nabo 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 stadfæster afgørelsen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

**Planklagenævnet**

Toldboden 2

8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00

CVR-nr. 37 79 55 26

[www.naevneshus.dk](http://www.naevneshus.dk)

## **1. Sagens oplysninger**

### **1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området**

Klagesagen vedrører ændringer ved opførelse af nyt enfamiliehus.

Den berørte ejendom ligger i landzone.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab, med økologiske forbindelser og en del af ejendommen med potentielle naturbeskyttelsesinteresser i kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme nr. 08-1-S, Bønnerup Str. Sommerhusområde, som udlægger området til sommerhusområde samt kommuneplanramme 02-2-B, Bønnerup Strand Øst, som udlægger området til boligområde.

Ejendommen er beliggende i kystnærhedszonen ca. 60 m fra kysten.

### **1.2. Afgørelsen, der er klaget over**

Norddjurs Kommune gav den 14. juni 2023 lovliggørende landzonetilladelse til ændret byggeri ved opførelse af et nyt énfamiliehus på matr.nr. 20c Bønnerup By, Hemmed på ejendommen Havet 106, 8585 Glesborg.

Kommunen vurderede, at det opførte byggeri med de ændringer, der er foretaget i forhold til den tidligere meddelte tilladelse, ikke er af så væsentlig karakter, at de er til hinder for lovliggørelse ved ny landzone- samt byggetilladelse. Kommunen vurderede ligeledes, at eventuelle nabogener og indbliksgener ikke er blevet øget, da afstanden til naboskel fra byggeriets østligste kant som hidtil er på ca. 12 m.

Kommunen lagde vægt på, at der ved opførelsen af énfamiliehuset ikke er blevet ændret på placeringen, og at der derved stadig er god afstand fra byggeriet til naboskel. Desuden lagde kommunen vægt på, at byggeriet ligger inden for kommuneplanens retningslinje om opførelse i 1½ plan og en maks. højde på 8,5 m.

Kommunen vurderede desuden, at de foretagne ændringer på byggeriet ikke kan medføre en yderligere forringelse af området landskabsværdier.

### **1.3. Klagen og bemærkningerne hertil**

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 11 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 29. juni 2023.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

## **2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse**

### **2.1. Planklagenævnets kompetence**

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

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.

### **2.2. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse**

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 landzonereglene.

Ingen af undtagelserne finder anvendelse i den konkrete sag, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse.

### **2.3. Om landzonetilladelse til helårshuse i landzone**

#### *2.3.1. Klagen*

Klageren anfører at, der er ændret på forudsætningerne for det tidligere godkendte byggeri, da huset er placeret i en højere kote end først fremsat i de oprindelige tegninger og at der er pålagt en sanddyne og fundamentet er blevet yderligere hævet.

Klageren anfører desuden, at østsiden af huset er ændret ift. tegningerne således, at der nu tilsyneladende er tale om en fuldmuret garage med vinduer. Desuden anfører klageren, at øst-facaden er ændret, så der nu er dør og vindue i stedet for to mindre vinduer.

Det er klagerens opfattelse, at byggeknoten, bygningens højde og udførelse af en terrasse oven på garagen medfører væsentlige og uacceptable indbliksgener for klageren og de øvrige naboer.

#### *2.3.2. Generelt om landzonetilladelse*

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglene er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker,

---

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

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.<sup>2</sup> 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).

I sager om lovliggørelse skal forholdet som udgangspunkt vurderes, som i de tilfælde, hvor der er indgivet forudgående ansøgning.

### *2.3.3. Generelt om landzonetilladelse til ny helårsbolig*

Efter hidtidig praksis gives som altovervejende hovedregel afslag på ansøgninger om at opføre fritliggende boliger i det åbne land og ansøgninger om at opføre boliger i landområder med spredt bebyggelse. Nævnet foretager en konkret vurdering af den enkelte sag i forhold til planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, bl.a. med afsæt i kommunens planlægning.

Tæt på byzone og lige uden for landsbyer er nævnets praksis særligt restriktiv for at sikre en klar grænse mellem by og land. Den hidtidige praksis hviler på det synspunkt, at nye boliger i landzone bør baseres på planlægning – typisk lokalplanlægning – hvor offentligheden inddrages i forhold til kommunens overvejelser om bl.a. landsbyens kvaliteter og muligheder for placering af ny bebyggelse.

### *2.3.4. Planklagenævnets vurdering*

Planklagenævnet bemærker indledningsvist, at nævnet alene har taget stilling til de ændringer af byggeriet, som fremgår af den påklagede afgørelse, og dermed ikke til byggeriet som sådan.

Planklagenævnet finder, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte.

Nævnet lægger herved vægt på, at det ansøgte ligger inden for kommuneplanrammen for området, og således ikke er i strid med de planlægningsmæssige

---

<sup>2</sup> Bemærkninger til lovforslaget, kapitel 7 (LFF nr. 76 af 23. januar 1991) og (LFF nr. 121 af 25. januar 2017).

hensyn for området.

Nævnet lægger desuden vægt på, at det ansøgte ikke er i strid med de landskabelige hensyn, der skal varetages efter planlovens landzonebestemmelser, da de ansøgte ændringer i byggeriet ikke ses at ville medføre betydelige eller negative indvirkninger i landskabet.

Det er indgået i nævnets vurdering, at der kan opstå indbliksgener i forbindelse med etableringen af terrasse oven på garagen. Nævnet vurderer dog, at der ikke er tale om så væsentlige nabogener, at det i sig selv kan medføre et afslag på landzonetilladelse.

### **3. Afsluttende bemærkninger**

Planklagenævnet stadfæster Norddjurs Kommunes afgørelse af 14. juni 2023 om lovliggørende landzonetilladelse til ændret byggeri ved opførelse af et nyt énfamiliehus på ejendommen matr.nr. 20c Bønnerup By, Hemmed på adressen Havet 106, Glesborg.

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.<sup>3</sup> Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr 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.<sup>4</sup>

### **4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen**

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Norddjurs Kommune (j.nr. 2023-92250 Nova) samt for klageren og dennes eventuelle repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

---

<sup>3</sup> Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet med senere ændringer.

<sup>4</sup> Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.

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



Elsebeth Bräuner  
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 klageren:

- Klage af 23. juni 2023.
- Bemærkninger af 31. oktober 2023.

### Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 29. juni 2023.
- Bemærkninger af 25. oktober 2023.