

Viborg Kommune
Prinsens Alle 5
8800 Viborg

Att.: Teknik & Miljø Birgit Balle

3. april 2020

J.nr. 108894 JH/ac

Skr.: Anette Christensen
Dir.tlf.: 87274715
ac@horstmann.dk

Vedr. J.nr. 20/7938 - Partshøring vedrørende landzonetilladelse

Viborg Kommune har 24. ds. givet mig aktindsigt på vegne nedennævnte naboejere og har givet en frist på 14 dage til at komme med bemærkninger.

På vegne følgende ejere af naboejendomme:

Iben Kjølbye og Søren Bjerg Hansen, Enghavevej 36, matr.nr. 15b m.fl. Rødding by, Rødding (landbrug).

Jytte og Henning Christensen, Sødalvej 20, matr.nr. 13c Rødding by, Rødding og

Jørn Ladegaard Kristoffersen, Sødalvej 37, matr.nr. 17a, Rødding by, Rødding (landbrug).

gør jeg hermed indsigelse imod, at kommunen meddeler gårdejer Søren Møller Nielsen, som ejer af landbrugsejendommen matr.nr. 3h m.fl. Rødding by, Rødding, Kirkegade 8, 8830 Tjele tilladelse til det ansøgte.

De to yderligere ejere af naboejendomme, som jeg anførte i mit brev af 23/3 2020, har – af forskellige årsager – ikke ønsket at optræde som parter i denne indsigelse.

Indsigelsen begrundes nærmere nedenfor, men jeg anfører følgende

Indledende bemærkninger:

Viborg Kommune har i sit høringsbrev af 5/3 2020 blot oplyst, at kommunen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at bygge 2 haller *til brug for maskinstation* på Kirkegade 8 ved Rødding.

Kommunen har ikke i brevet oplyst, om landbrugsejendommen aktuelt er omfattet af en lokalplan.

Det har ikke inden for den meddelte tidsramme været muligt at få undersøgt til bunds, hvilken kommunal- eller lokalplanlægning, der aktuelt måtte være gældende for ansøgerens ejendom, men ejendommen synes ikke at være omfattet af en lokalplan, der har betydning for det ansøgte.

Det fremgår af tingbogen, at ejendommen Kirkegade 8, matr.nr. 4h m.fl., Rødding by, Rødding, er en landbrugsejendom med et jordtilliggende på godt og vel 77 ha.

Ejendommen er erhvervet af Søren Møller Nielsen ved skøde tinglyst 5/1 2018.

Fra ejendommen drives gennem selskabet Møllers Maskinstation ApS, CVR nr. 35027920, der ejes af ægtefællerne Søren Møller Nielsen og Linda Møller Harrits, maskinstationsvirksomhed.

Selskabet er stiftet 17/1 2013, og det lægges til grund, at selskabet har lejet den store hal, der findes på ejendommen og, at de to påtænkte haller ligeledes skal udlejes til selskabet.

Drift af en maskinstation fra en landbrugsejendom må i sig selv forudsætte, at der er givet landzonetilladelse dertil (jfr. eksempelvis Planklagenævnets afgørelse nr. 18/06 273 af 14/1 2019).

Af en indhentet ejendomsdatarapport af 13/3 2020 fremgår imidlertid, at der *ikke* tidligere er givet en landzonetilladelse til ejendommen.

Under forudsætning af rigtigheden heraf forudsættes det, at ansøgningen tillige er en ansøgning om landzonetilladelse til drift af maskinstation.

Såfremt der tidligere måtte være givet tilladelse til en sådan drift, forudsættes det, at ansøgningen er en ansøgning om tilladelse til *udvidelse* af maskinstationsvirksomhedens drift.

Formålet med Planloven – zoneopdelinger

Det fremgår af Planloven, at hensigten med denne er at opdele landet i forskellige planzoner og, at de regler, der gælder for landzoner har det primære formål at søge at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og sikre landbrugsjorden mod pres til anden anvendelse.

For landzoner gælder det, at (blandt andet) nybyggeri kræver særskilt tilladelse, *medmindre* nybyggeriet er nødvendiggjort af en *landbrugsdrift*, jfr. lovens § 35 sammenholdt med § 36.

Det følger af loven og praksis, at virksomhed af den nævnte karakter – maskinstationsvirksomhed – bør henvises til *erhvervsområder*, jfr. "miljøretlige afgørelser og domme", MAD 2008.1131NKN, hvor Naturklagenævnet udtalte, at der kun undtagelsesvist i landzoneområde bør meddeles tilladelse til opførelse af erhvervsvirksomheder, som ikke har forbindelse med jordbrugserhvervene.

Driften af maskinstation er *ikke* en integreret del af en landbrugsmæssig drift, og den påtænkte udvidelse synes så betydelig, at forholdet kan sidestilles med ansøgning om tilladelse til etablering af en ny virksomhed.

Klagernes indsigelser uddybes nedenfor, men det overordnede synspunkt er, at Viborg Kommune af planlægningsmæssige hensyn bør afvise ansøgningen og i stedet henvise ansøgeren til at søge maskinstationsvirksomheden placeret i et erhvervsområde – eksempelvis på Vansøgårdsvej.

Baggrunden for klagernes indsigelser

Ejendommen Kirkegade 8 i Rødding har en for hele byen *meget dominerende* visuel fremtoning, navnlig som følge af den aktuelt værende maskinhal.

Klagerne – og øvrige beboere i Rødding – må (landzonetilladelse til maskinstationsdrift forudsat) acceptere tingenes aktuelle tilstand, *men* såfremt ansøgningen måtte blive imødekommet, vil det indebære opførelse af en ny bygning parallelt med den i forvejen *meget synlige* bygning.

Det nye maskinhus vil ifølge de meddelte oplysninger være mere end dobbelt så stort som den eksisterende maskinbygning. Det nye maskinhus vil have en bredde på 27,8 meter, en længde på 67,20 meter og en højde på 10,66 meter – væsentligt højere end den eksisterende bygning.

Det samlede areal af maskinhallen vil andrage 1.868m².

Hertil kommer en ansøgt ny vaskehal med et areal 240,7m² – altså en forøget bygningsmasse på mere end 2.100m².

Naboernes udsigt til det åbne flotte naturlandskab er aktuelt skæmmet af navnlig den eksisterende maskinhal, *men* en tilladelse til opførelse af disse to nye bygninger vil medføre en *meget* markant ændring i bybilledet/naturbilledet.

En opførelse af sådanne bygninger vil medføre ganske betydelige udsigtsgener for klagerne og dermed – må det både befrygtes og forventes – nedgange i disses ejendommers handelsværdier.

Helt bortset fra det planlovmæssige er det min opfattelse, at en godkendelse af det ansøgte *kan* indebære en overskridelse af de gældende naboretlige regler.

Landskabelige og miljørelaterede hensyn

Klagerne er af den opfattelse, at de ikke blot varetager egne interesser, men *hele* lokalsamfundets interesser.

I Rødning er der etableret Rødning Lokalråd, der på sin hjemmeside (www.rodningviborg.dk) har sloganet: "Rødning – byen med udsigt", og hvori byen nævnes som en "grøn by".

Efter genskabelsen af Rødning sø i 2004 er der skabt en helhedsløsning, hvorefter Rødning by præsenterer sig smukt med udsigt fra både syd, øst og vest mod byen med søen og kirken i centrum.

Genskabelsen af søen har medført etablering af et nyt boligområde, Søparken, hvor der er opført villaer med en flot søudsigt.

Udsigten mod sø, by og kirke er også intakt, når man ankommer til byen ad Enghavevej.

Det eneste minus i udsigten er maskinhallen på ansøgerens ejendom.

På dette punkt henviser jeg til Rødning Lokalråds borgerplan 2013, der er tilgængelig på den anviste hjemmeside under titlen "Vi har en plan for udvikling af vores by" - navnlig side 11.

En del af arealet nord for ansøgerens ejendom består af mose og et mindre vandløb.

Kommunen opfordres til at oplyse, hvorvidt dette vandløb er registreret med en åben beskyttelseslinje på 150 meter.

Såfremt det måtte være tilfældet, kan dette afstandskrav ikke opfyldes.

I relation til såvel Rødding Lokalråds borgerplan 2013 som det lige anførte henvises til Viborg Kommunes kommuneplan 2017 – 2029, hvor det under "Rødding" anføres, at: *"Der skal værnes om søudsigten og forbindelsen mellem by og land skal bevares og styrkes ved i planlægningen at sikre grønne kiler mellem byens forskellige kvarterer.*

Byens grønne struktur skal udbygges til også at opfatte byens vandhuller og grønne åndehuller og byens forskellige kvarterer skal forbindes med stier".

Som bilag 6 og 7 vedhæftes en forstørret udgave af kommuneplanens illustration "byskitse" hhv. en visualisering udarbejdet af Søren Bjerg, hvor den påtænkte store maskinhal er indsat.

En imødekommelse af ansøgningen og dermed opførelsen af de to haller stemmer på ingen måde overens med den vision om en grøn by, der er redegjort for ovenfor og ej heller med det lige citerede fra kommuneplanen.

Det vil være ødelæggende for det billede, der er det aktuelt gældende, hvorfor hensynet til landskabet også må spille en stor rolle ved afgørelsen, jfr. MAD 2010.2228NKN.

Trafikale hensyn

Den påtænkte udvidelse af maskinstationens fysiske rammer må forudsættes at være affødt af en udvidelse af maskinstationens virksomhed.

Virksomheden har alene ud- og indkørsel til Kirkegade.

Der er fysisk en grusvej fra ejendommens bygninger til Enghavevej, men det er på tidspunktet for udarbejdelsen af dette brev ikke afklaret eller oplyst, om denne "bagudgang" må benyttes af virksomheden.

Kirkegade er smal, maskinerne er store og brede og vil ofte være efterspændt udstyr (harve o.l.).

En intensivering af trafikken må befrygtes at kunne medføre problemer og give risiko for farlige trafiksituationer.

Hvis adgangen til Enghavevej må benyttes, ændrer det ikke i vurderingen. Også Enghavevej er smal, og har en ikke særlig trafik-venlig udmunding i Kirkegade. Vejen er af kommunen karakteriseret som en trafikfarlig skolevej.

Erhvervsmæssige hensyn

Hensynet til Møllers Maskinstation ApS's virksomhed, der ifølge note 1 i sin årsrapport 2018 ikke har andre ansatte end direktøren, der ikke oppebærer løn, bør ikke kunne tillægges vægt overfor de skadevirkninger, som opførelsen af en ny bombastisk bygning vil have for de nærmeste naboer og – ikke mindst – for byen som helhed.

Der er således ikke hensyn at tage til beskæftigelsen i byen.

På dette punkt henviser jeg bl.a. til MAD 2011.1290NMK, MAD 2006.966NKN og MAD 2004.1133NKN.

Visualiseringer

Søren Bjerg Hansen har optaget 4 billeder af ejendommen fra forskellige vinkler og har ved computerteknik visualiseret forholdene, som de må antages at ville fremtræde, hvis opførelsen af den store maskinhal effektueres.

Herudover har han på et oversigtskort fra Google Maps ligeledes visualiseret bygningerne, som de i givet fald vil fremtræde. Kopi af disse 4 billeder og af oversigtskortet vedhæftes som bilag 1-5.

Andre momenter:

Klagerne har rettet henvendelse til Rødding Lokalråd og Rødding Menighedsråd med opfordring til at få disse til at udtrykke deres opfattelse af den foreliggende situation overfor Viborg Kommune, forinden en afgørelse træffes.

Den bygning, der søges om tilladelse til opførelse af, ligger *lige* uden for 300 meters afstandsgrænsen til kirken, *men* det er synspunktet, at det ud fra en *helhedsvurdering* ikke bør være afgørende, om afstanden er 299 meter eller – som vist nok situationen – ca. 350 meter.

Henvisning til andre afgørelser af interesse for sagen:

MAD 1996.1170, MAD 2003.1411, MAD 2002.815, NKN (nabohensyn).

For rettidig modtagelse af denne indsigelse udbedes venligst kvittering.

Med venlig hilsen

Jørgen Horstmann
jh@horstmann.dk

Bilag 1



Kig fra Sødalvej.



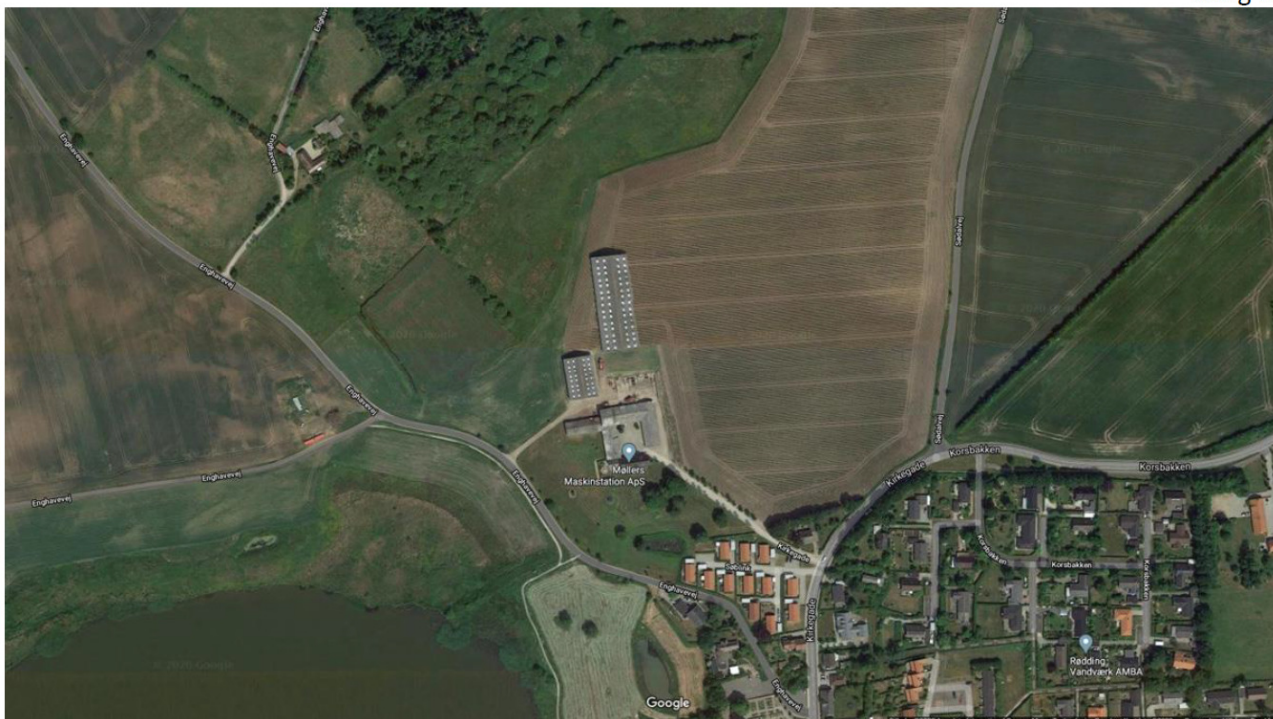
Kig fra Enghavevej / Søsiden



Kig fra Sødalvej – Nye udstyknings



Kig fra Enghavevej når man kommer fra Løvel.



Satellitkort for sammenligning af eksisterende maskinhal.

Værdifulde landskaber / Naturområder og økologiske forbindelser



SIGNATURFORKLARING

- Større indfaldsvej
- - - Forslag til større vej
- Eksisterende sti
- Forslag til ny sti
- Nyt boligområde
- ▨ Perspektivområde bolig
- ▭ Boligområde under udbygning
- Nyt erhvervsområde
- ▨ Perspektivområde erhverv
- ▭ Erhvervsområde under udbygning
- ▨ Byomdannelse
- Forslag til nyt grønt område
- Forslag til ny skov
- ▨ Værdifulde landskaber
- ▨ Værdifulde kystlandskaber
- ▨ Naturområder og økologiske forbindelser
- A Henvisebogsstaver

<https://viborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/37#/4153>


Værdifulde landskaber / Naturområder og økologiske forbindelser - Anslået afstand til disse 15 – 25 meter

Viborg Kommune
Teknik & Miljø
Prinsens Alle 5
8800 Viborg

Att.: Birgit Balle

27. april 2020

J.nr. 108894 JH/ac

Sekr.: Anette Christensen
Dir.tlf.: 87274715
ac@horstmann.dk

Vedr. J.nr. 20/7938 - Partshøring vedrørende landzonetilladelse

Advokat Jan Poulsen har sendt mig en kopi af sit brev af 20. ds. med bilag til Viborg Kommune.

Advokat Jan Poulsen redegør ikke specifikt for de 5 punkter, som kommunen i sin mail af 6. ds. bad ansøgeren forholde sig til.

Brevet giver anledning til følgende bemærkninger:

1. Nabobegrebet

Advokat Jan Poulsen anfører, at *"Ingen af klagerne kan betegnes som naboer, hvorved efter Planloven og Byggeloven forstås ejere eller lejere af de tilstødende ejendomme"*.

Udsagnet må bero på manglende kendskab til de matrikulære forhold:

Ejendommene på Enghavevej 36 og Sødalvej 20 har skelgrænse direkte til ansøgerens ejendom, og som bilag 8 vedhæfter jeg et oversigtskort, hvor de enkelte matrikelnumres skelgrænser er markeret med rødt.

Jørn Ladegaard Kristoffersen er som genbo omfattet af begrebet "andre".

Der henvises til nabobegrebet, som det fortolkes og administreres i henhold til Planlovens § 20, stk. 1 nr. 2 respektive § 35, stk. 4.

Alle 3 klager har derfor en særdeles væsentlig interesse i sagen, og min indsigelse af 3/4 2020 er således en *naboindsigelse*, og de 3 naboer burde efter min opfattelse også have været naboorienteret.

2. Udvidelse af virksomhed

Advokat Jan Poulsen afviser, at der skulle være tale om en udvidelse af maskinstationsvirksomheden med den begrundelse, at *erhvervsvirksomheden* som sådan ikke udvides, men "blot" flytter sin samlede aktivitet til ejendommen i Rødding.

For den vurdering, som kommunen skal foretage i henhold til Planloven, er det afgørende den *fysiske udvidelse* af bygningsmassen på ejendommen (længde, bredde, højde) og den *aktivitetsforøgelse*, noget sådant vil medføre.

Der er *indlysende* tale om en ganske betydelig *fysisk* udvidelse.

Jeg har forstået, at den eksisterende svinestald, der ifølge BBR er opført i 1969, og som har et areal på 320m², skal nedrives.

Advokat Jan Poulsen omtaler i sit brev side 2, 3. sidste afsnit "*Den lagerhal, der skal nedbrydes*", medens han side 4, afsnit 2, anfører "*Den eksisterende ældre svinestald på ejendommen, der brydes ned, blev opført i 1987*".

Ifølge BBR er der ingen bygning, der betegnes som lagerhal, og der er ingen bygning, der oplyses at være opført i 1987.

Som anført i mit brev af 3. ds. vil det samlede areal af de to bygninger, der ønskes opført, andrage 2.100m². Såfremt svinestalden på 320m² nedrives, forøges bygningsmassen netto med 1.780m².

Det synes at måtte bero på en fejl, når det i indlægget anføres, at den nye maskinhal vil blive opført med en højde, der svarer til de nuværende bygninger.

Gårdejer Søren Møller har under et nyligt afholdt møde med nogle af naboerne oplyst, at bygningen vil blive højere. Jeg forudsætter, at kommunen er i besiddelse af de nøjagtige oplysninger.

Oplysningerne om, at der i sæsonen beskæftiges en række medarbejdere, der i givet fald vil komme til at arbejde med udgangspunkt i Rødding i stedet for Ørris underbygger bemærkningerne i mit brev af 3/4 2020, side 5, under overskriften "Trafikale hensyn".

Synspunktet om, at maskinstationsvirksomheden skulle knytte sig som "et appendix til landbrugsbedriften" er ikke et synspunkt, der har støtte i Planloven, tværtimod, jfr. bemærkningerne i mit brev af 3. ds. side 3.

Til yderligere belysning af praksis vedhæfter jeg kopi af en afgørelse fra Planklagenævnet af 14/1 2019, hvor nævnet ophævede Guldborgsunds kommunes zonetilladelse til byggeri af en stor maskinhal til brug for maskinstationsvirksomhed på en landbrugsejendom.

3. Ad bilag B og C:

Det planlagte byggeri vil absolut være lige i synslinjen for alle 3 ejendomme.

Når billedet tilsyneladende alene viser en husgavl på Enghavevej 36, må det skyldes en skyggeeffekt: Ejerne af Enghavevej 36 har for kort tid siden udvidet huset med en ny stuebygning med panoramavinduer i facaden, der giver fri udsigt til landskabet og bygningerne på Kirkevej 8.

Tilsvarende udsigt har de to andre naboer fra deres ejendomme, så billederne er i den henseende ikke retvisende.

Advokat Jan Poulsen omtaler i sit indlæg Henning Vester som "nabo". Henning Riis Vester bor Korsbakken 36 og således *genbo*.

--- o O o ---

På denne baggrund fastholder jeg alt det, der anført i mit brev af 3. ds.

På disse klageres vegne opfordrer jeg venligst til, at repræsentanter fra Klima- og Miljøudvalget foretager en fysisk besigtigelse af de enkelte ejendomme og området i sin helhed også med hensyn til en vurdering af de trafikale forhold, inden der træffes afgørelse.

Kopi af dette brev med bilag sendes til advokat Jan Poulsen.

Med venlig hilsen

Jørgen Horstmann
jh@horstmann.dk

Iben Kjølbye

Fra: Søren Bjerg <mail@bjergmedia.dk>
Sendt: 10. marts 2020 08:02
Til: Iben Kjølbye
Emne: Matrikel

BILAG 8

Hej Iben,

Vi har grund op til maskinstationen jorde: <https://sdfekort.dk/spatialmap>



Med venlig hilsen

Søren Bjerg Hansen

Afgørelse i klagesag om Guldborgsund Kommunes landzonetilladelse til en maskinhal på Langet, Kettinge

18/06273 (Tidl.: NMK-31-02509)

Guldborgsund Kommune har den 10. juli 2018 givet landzonetilladelse til opførelse af en maskinhal på ejendommen [adresse1]. Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen og hjernviser sagen til fornyet behandling i kommunen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

1. Klagen til Planklagenævnet

En nabo klagede den 6. august 2018 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om tilladelse.

I klagen er der klaget over bygningens placering, som vil skæmme klagerens udsigt.

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører en ejendom, som bl.a. omfatter [matrikel1], på adresserne [adresse1] og [adresse2]. Ejendommen ligger i landzone og er noteret som en landbrugsejendom på 68,4 ha.

På adressen [adresse2] fremgår følgende bygninger af BBR:

- Stuehus på 205 m²
- Staldbygning til svinehold på 321 m²
- Lade på 240 m²
- Maskinhus på 360 m²
- Sostald m. fravænningsstald på 473 m²

På adressen [adresse1] fremgår følgende bygninger af BBR:

- Stuehus på 128 m²
- Svinestald på 280 m²
- Maskinhus på 229 m²
- Garage/værksted/vaskehus på 60 m²
- Maskinhus på 142 m²

- Maskinhus på 1.140 m²
- Maskinhus på 1.764 m²
- Administrationsbygning på 119 m²

Ejendommens bygninger på [adresse1] ligger samlet på den nordlige del af ejendommen. Ejendommens stuehus ligger længst mod vest med have og opholdsarealer vest for stuehuset. Ca. 5 m øst for stuehuset ligger en sammenbygning af svinestald, maskinhuse og garage. Ca. 2 m nord for disse ligger administrationsbygningen med gavlen ud mod Langet. I en afstand på ca. 17 m og 34 m øst for den øvrige bebyggelse ligger de to maskinhuse på henholdsvis 1.140 m² og 1.764 m². Ejendommen ligger i et område med spredt bebyggelse mod syd, vest og nord, og en skov mod øst.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab (større sammenhængende landskaber), og størstedelen af ejendommen ligger inden for udpegningen som værdifuldt landbrugsområde (jordbrugsområder) i kommuneplan 2017-2029 for Guldborgsund Kommune. Dele af ejendommen – den østligste matrikel – ligger endvidere inden for udpegningen som naturbeskyttelsesområde i kommuneplanen.

Dele af ejendommen mod vest og mod øst er omfattet af skovbyggelinjen. Dele af ejendommens vestlige matrikel er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

2.2. Sagen forløb før ansøgningen

Det fremgår af kommunens byggesagsarkiv [1], at ansøgeren har drevet maskinstation fra ejendommen siden 1977, men at der først i 1996 er givet landzonetilladelse til at indrette maskinstation i en tidligere landbrugsbygning på 504 m². Kommunen vurderede på daværende tidspunkt, at det ansøgte ikke var lokalplanpligtigt.

Den 5. september 2005 blev der givet tilladelse til at udvide eksisterende maskinhal med 452 m². I 2009 blev der ansøgt om byggetilladelse til opførelse af det kombinerede værkstedet og maskinhal på 1.764 m². Kommunen gav den 1. december 2009 landzonetilladelse til det ansøgte.

Den 27. oktober 2015 blev der ansøgt om landzonetilladelse til opførelse af en ny administrationsbygning til brug for maskinstationen. Den 3. december 2015 gav kommunen landzonetilladelse til en administrationsbygning på 119 m².

2.3. Ansøgningen

Der er ansøgt om landzonetilladelse til at opføre en maskinhal på 2.220 m² til opbevaring af landbrugsmaskiner. Det fremgår af ansøgningen, at der udelukkende er tale om en maskinhal til brug for opbevaring af landbrugsmaskiner til brug for ejendommens jordtilliggende samt til brug for ansøgerens virksomhed ([virksomhed1]).

Den ansøgte maskinhal opføres som traditionel landbrugshal med stålplader på facader og cementbølgetagplader. Bygningen har en bredde på 30 m, en længde på 74 m og en kiphøjde på 10,25 m.

Maskinhallen opføres i en afstand af ca. 7,5 m øst for ejendommens bebyggelse på [adresse1].

2.3. Kommunens afgørelse

Kommunen har givet landzonetilladelse til det ansøgte efter planlovens § 35, stk. 1. Tilladelsen er givet med vilkår.

Kommunen har begrundet tilladelsen med, at den ansøgte bygning ikke vil påvirke det omkringliggende landskab i væsentlig negativ grad. Kommunen har lagt vægt på, at bygningen opføres i umiddelbar nærhed af ejendommens eksisterende bygninger.

Kommunen har skønnet, at en nabohøring ikke var relevant.

Kommunen har fundet, at det ansøgte – som ligger i en afstand af ca. 5 km fra nærmeste Natura 2000-område – ikke vil påvirke arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget.

2.4. Klagen og bemærkninger til klagen

2.4.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagen af 6. august 2018. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen i brev af 22. august 2018. Derudover er ansøgeren kommet med bemærkninger til klagen i brev af 11. august 2018.

2.4.2. Klagen

Klageren har anført, at hvis bygningen får en anden placering – på den anden side af de nuværende bygninger – vil den ikke genere nogen nabo. Klageren har anført, at bygningen med sin placering vil skæmme klagerens udsigt fra sit hus og dermed ødelægge herligheden ved klagerens ejendom.

2.4.3. Kommunens bemærkninger til klagen

Kommunen har på baggrund af klagen oplyst, at kommunen i sin afgørelse har lagt vægt på, at bygningen opføres i umiddelbar nærhed af ejendommens eksisterende bygninger, og at det er vurderet, at den ansøgte bygning ikke vil påvirke det omkringliggende landskab.

Kommunen har oplyst, at ansøgeren driver ejendommens arealer som planteavl, og maskinstationen er rettet mod landbruget. Den ansøgte maskinhal er vurderet nødvendig for driften af denne maskinstation.

Ejendommen ligger i et landbrugsområde uden særlige naturværdier, hvor denne type erhverv er hjemmehørende. Kommunen har i det pågældende tilfælde ikke skønnet, at en nabohøring var nødvendig, hvorfor en sådan ikke er foretaget.

2.4.4. Ansøgerens bemærkninger til klagen

Ansøgeren har i forbindelse med klagen anført, at maskinhallen ønskes opført som ansøgt, idet det harmonerer med de eksisterende driftsbygninger på ejendommen samtidig med, at placeringen logistisk opfylder de krav, som ansøgeren har til driften og brugen af bygningen til dagligt.

Bygningen opføres tæt på et eksisterende maskinhus, således at maskinerne kan flyttes internt på ejendommen uden unødigt transport på offentlige veje og på egen grund.

Ansøgeren har anført, at eksisterende beplantning ved klagerens ejendom skærmer for udsigten mod de eksisterende bygninger, hvorfor klageren kun vil se den nye bygning, når der ikke er løv på træerne. Den nye bygning vil endvidere ikke ødelægge klagerens herlighedsværdi, da den kun i begrænset omfang vil skærme for udsigten over landskabet. Ansøgeren har vedlagt fotos til illustration af beplantningen.

Ifølge ansøgeren kan en placering af bygningen på den anden side af eksisterende bygninger ikke medføre en mindre forringelse af udsigten fra klagerens ejendom.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. 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. [2]

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.

3.2. Generelt om landzonetilladelser

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. Herunder kræver det ifølge § 36, stk. 1, nr. 3, ikke landzonetilladelse at opføre byggeri, som er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom eller landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, jf. dog § 36, stk. 2.

3.3. Generelt 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 undtagelsesvis 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. [3]

Dog er der visse typer virksomheder, der typisk hører hjemme i det åbne land, som f.eks. maskinstationer, foderstofvirksomheder og hestepensioner. Herudover er der virksomheder, som på grund af risiko for omgivelserne ikke kan placeres i et erhvervsområde. Det gælder f.eks. fyrværkerilagre. Etablering af de nævnte virksomheder vil dog ofte være omfattet af lokalplanpligten. [4]

Efter hidtidig praksis tillægges det betydning til fordel for ansøgeren, at den ansøgte erhvervsvirksomhed er etableret på grundlag af en landzonetilladelse. Såfremt en virksomhed således er etableret på baggrund af en egentlig landzonetilladelse, som i den konkrete sag, er der en forventning om, at myndigheden konkret har forholdt sig til konsekvenserne af en virksomhed af den pågældende type på det pågældende sted. Virksomheder indrettet på dette grundlag har på denne måde været igennem et myndighedsforløb, der kan være egnet til at give virksomheden en vis forventning om adgang til senere at kunne udvide i mindre omfang.

3.4. Officialprincippet

Kommunen skal ved behandlingen af landzonetilladelser overholde almindelige forvaltningsretlige principper.

Det er et grundlæggende forvaltningsretligt princip, at kommunen selv, eventuelt i samarbejde med andre myndigheder, skal fremskaffe de nødvendige oplysninger om en sag eller sørge for, at private (typisk parten eller parterne i en sag) medvirker til oplysning af sagen. Dette princip kaldes officialprincippet eller undersøgelsesprincippet. Princippet sikrer, at der er et tilstrækkeligt faktisk og retligt grundlag for afgørelsen. Overholdelsen af princippet er derfor generelt af væsentlig betydning for en afgørelses lovlighed og rigtighed. Kravene til oplysning af faktum kan dog ikke præciseres generelt, og de er i vid udstrækning skønsmæssige.

Kommunen kan efter omstændighederne have en pligt til at indhente yderligere oplysninger i en sag, hvis karakteren af de oplysninger, som kommunen modtager fra en ansøger, eller omstændighederne omkring modtagelsen af oplysningerne giver kommunen anledning til at formode, at oplysningerne ikke er korrekte eller tilstrækkelige.

Det fremgår af ansøgningen, at maskinhallen skal anvendes til opbevaring af landbrugsmaskiner til brug for ejendommens jordtilliggende samt til brug for ansøgerens erhverv i form af maskinstation.

Kommunen har lagt til grund for sin afgørelse, at maskinhallen er nødvendig for driften af maskinstationen.

3.5. Planklagenævnets vurdering

Der er i 1996 givet landzonetilladelse til etablering af en maskinstation på ejendommen. Ejendommen drives både som plantebrug og som maskinstation.

Det fremgår af kommunens bemærkninger, at maskinhallen er vurderet nødvendig for driften af maskinstationen. I ansøgningen er det oplyst, at maskinhallen er til brug for ejendommens jordtilliggende samt til brug for ansøgerens maskinstation.

Der er forskel på de regler, der gælder i forhold til bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af en landbrugsejendom/landbrugsbedrift, og de regler, som gælder for bygninger, der bruges til en maskinstation.

Planklagenævnet finder ikke, at sagen er tilstrækkelig oplyst til, at kommunen har kunnet træffe en afgørelse på det korrekte retlige grundlag, allerede fordi kommunen ikke har været i besiddelse af oplysninger om, hvor meget af maskinhallen som skal anvendes til landbrugsdriften, og hvor meget som skal anvendes til maskinstationen.

Kommunen har dermed heller ikke været i besiddelse af tilstrækkelige oplysninger om den påtænkte anvendelse i forbindelse med landbrugsdriften til, at kommunen har kunnet vurdere, hvorvidt dele af byggeriet er *nødvendigt* for driften af landbrugsejendommen/landbrugsdriften. Det er i den forbindelse ikke tilstrækkeligt, at ansøgeren blot oplyser, at byggeriet er nødvendigt.

Nævnet finder endvidere ikke, at kommunen har haft de fornødne oplysninger til at kunne vurdere, hvorvidt det ansøgte eventuelt vil kunne udløse lokalplanpligt, f.eks. oplysninger om karakteren og omfanget af transporter til og fra maskinstationen.

På denne baggrund finder nævnet, at afgørelsen lider af væsentlige retlige mangler og derfor er ugyldig.

3.6. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet ophæver Guldborgsund Kommunes afgørelse af 10. juli 2018 om landzonetilladelse til opførelse af en maskinhal på ejendommen [adresse1], og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen.

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.

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

3.7. Bemærkninger til den nye behandling af sagen

Planklagenævnet gør opmærksom på, at kommunens nye behandling af sagen skal ske i overensstemmelse med følgende:

- Kommunen skal overveje, hvorvidt det ansøgte udløser lokalplanpligt. Det bemærkes, at bedømmelsen af, om der er lokalplanpligt, ikke blot er en bedømmelse af den enkelte ansøgte udvidelse, men også en bedømmelse af, hvordan det eller de samlede anlæg vil fremtræde efter udvidelsen. [6]
- Kommunen skal afklare, hvor stor en del af maskinhallen, som skal anvendes henholdsvis som led i ansøgerens landbrugsdrift, henholdsvis til brug for maskinstationen på ejendommen.
- I forhold til den del, som skal bruges til ansøgerens landbrugsdrift, skal kommunen vurdere, om byggeriet er *nødvendigt* for driften af landbrugsejendommen (evt. landbrugsbedrift), jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Kommunen skal herunder vurdere den ansøgte størrelse og den påtænkte anvendelse sammenholdt med bl.a. ejendommens størrelse og eksisterende bygningsmasse.

- I forhold til den del, som skal bruges til ansøgerens maskinstation, skal kommunen vurdere, hvorvidt der kan gives landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til en sådan udvidelse af en eksisterende erhvervsvirksomhed i landzone, jf. afsnit 3.3. Kommunen skal herunder vurdere den ansøgte størrelse og den påtænkte anvendelse.
- Kommunen skal vurdere, om der skal ske naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Det er ikke afgørende, om kommunen ikke forventer, at naboerne kan komme med bemærkninger, der kan føre til et andet resultat. Det afgørende er, om de er naboer, og om det ansøgte eventuelt må antages at være af underordnet betydning for naboerne. Udtrykket "nabo" omfatter også efter omstændighederne genboer.

4. Gebyr

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

1. Kommunens byggesagsarkiv findes på weblager.dk, som er et elektronisk byggesagsarkiv. Arkivet kan findes på: <https://weblager.dk/app> (<https://weblager.dk/app>) ↑
2. Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere ændringer. ↑
3. Vejledning om landzoneadministration, 2018, afsnit 3.9.1. ↑
4. Vejledning om landzoneadministration, 2018, afsnit 2.2.11. ↑
5. Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet. ↑
6. Der henvises f.eks. til Planklagenævnets afgørelse af 13. juli 2017 i NMK-31-02249 vedrørende udvidelsen af et biogasanlæg: <https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/c7355ccd-b250-4335-95d6-c4390eb9f432> (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/c7355ccd-b250-4335-95d6-c4390eb9f432>) . ↑

Sag:

18/06273 (Tidl.:
NMK-31-02509)

Dato:

14. januar 2019.