

6. oktober 2017  
Sagsnr. NMK-31-02110  
KlageID: 120790  
CATCA

## **AFGØRELSE**

### **i klagesag om landzonetilladelse til udstykning af ejendom i Køge Kommune**

Planklagenævnet har modtaget en klage over, at Køge Kommune har meddelt landzonetilladelse til udstykning af ejendommen Klarkærvej 12b, 4600 Køge.

Planklagenævnet ændrer Køge Kommunes afgørelse til et afslag.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet<sup>1</sup>.

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

#### **PLANKLAGENÆVNET**

Toldboden 2  
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00  
CVR nr. 37795526  
EAN nr. 5798000026070  
nmkn@naevneneshus.dk  
[www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk)

---

<sup>1</sup> Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet

### **Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet**

Kommunens afgørelse er påklaget den 23. oktober 2016 til Natur- og Miljøklagenævnet af et landsbylaug på vegne af naboer til ejendommen. Sagen er pr. 1. februar 2017 overført til Planklagenævnet, jf. § 14, stk. 2, i lov om Planklagenævnet.

Klager har navnlig gjort gældende, at kommunens afgørelse ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om udstykning samt, at kommunen tidligere har meddelt afslag på udstykning på matriklen.

### **Sagens oplysninger**

#### *Ejendommen og området*

Ejendommen matrikel nr. 4t, Ll. Salby By, Højelse er beliggende i landzone og grænser mod syd og vest op til den afgrænsede landsby Lille Salby. Naboejendommene mod vest og nord ligger ligeledes uden for landsbyafgrænsningen.

Matriklen er en del af en landbrugsejendom uden beboelse bestående af 5 matrikler med en samlet størrelse på ca. 73,3 ha. Nærværende matrikel er på ca. 7,8 ha, jf. LIFA-OIS.

Ejendommen er ikke omfattet af en kommuneplanramme eller lokalplan, men grænser op til et område, som i kommuneplanrammen er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Ejendommen grænser også op til lokalplan 6-04, Lille Salby Landsby, hvis formål bl.a. er at skabe et fælles administrativt grundlag for den fremtidige arealanvendelse og bebyggelse af landsbyens ejendomme.

En del af det areal, der ønskes udstykket, er i henhold til kommuneplanen udpeget som område med kulturhistorisk interesse samt værdifuldt landbrugsområde. I områder med *kulturhistorisk interesse* må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri eller anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord, jf. kommuneplanens retningslinje 1 i afsnit 3.3.

*Særlig værdifulde landbrugsområder* skal søges opretholdt til landbrugsformål, jf. kommuneplanens retningslinje 1 i afsnit 3.10.

#### *Ansøgningen*

Den 20. juli 2015 er der ansøgt om udstykning af et 4000 m<sup>2</sup> stort areal af matrikel nr. 4t, Ll. Salby By, Højelse. Arealet ligger mellem to landbrugsejendomme, og ifølge ansøger har arealet på grund af placeringen ikke landbrugsmæssig værdi. Det oplyses, at arealet ligger uden for lokalplanafgrænsningen, men at der tidligere har været bebyggelse. Der ønskes at blive opført et enfamiliehus på det udstykkede areal. Der er ikke taget stilling til placering, størrelse eller udformning, men hensigten

er, at følge principperne i lokalplan 6-04, så det vil blive indpasset i det eksisterende landsbymiljø.

Ansøger har den 7. juli 2016 fremsendt en uddybende redegørelse for ansøgningen, hvori det fremgår, at der på det areal, der ønskes udstykket, tidligere har været en gård, der ifølge et kort fra Geodatastyrelsen går tilbage til 1859. Grundet en større brand i Lille Salby i 1932 brændte dog store dele af gården ned, og kun enkelte bygværker blev tilbage indtil for et par år siden, hvor det sidste faldt sammen. Det oplyses endvidere af ansøger, at man er indstillet på at placere huset længst mod nord for at mindske indbliksgener samt regnvandsnedslivning til naboerne.

#### *Afgørelsen*

Køge Kommune har den 27. september 2016 meddelt landzonetilladelse til det ansøgte.

Kommunen har i sin vurdering lagt til grund, at udstykningen kan ske under hensyntagen til de landskabelige, landbrugsmæssige og planlægningsmæssige interesser.

Det oplyses, at der i forbindelse med naboorienteringen blev modtaget bemærkninger fra 4 naboer. I bemærkningerne gøres der opmærksom på, at der ikke ønskes udstykning af ejendommen og der henvises til kommunens tidligere afslag. Endvidere er der bekymring for oversvømmelser af de omkringliggende ejendomme på grund af forøgelsen af befæstede arealer.

#### *Klagen*

Klager har navnlig gjort gældende, at kommunen ikke har hjemmel til at meddele landzonetilladelse til udstykningen samt, at der tidligere er meddelt afslag til det ansøgte.

Klager finder, at kommunen ikke har forholdt sig til lokalplanen, som skal bevare landsbyens form og udtryk. Endvidere finder klager, at tilladelsen er givet mod naboernes udtrykkelige ønsker.

#### *Kommunens bemærkninger til klagen*

Køge Kommune har den 15. november 2016 afgivet bemærkninger til klagen.

Køge Kommune finder ikke, at klagen ændrer på kommunens vurdering af, at der under hensyntagen til de landskabelige, landbrugsmæssige og planlægningsmæssige interesser kan meddeles landzonetilladelse til udstykning på det ansøgte sted.

Kommunen vurderer, at udstykningen kan ske under hensyn til de interesser, der skal varetages i landzonen. I forhold til naboernes ønske om at meddele afslag bemærker kommunen, at det ikke er ensbetydende med at

dette ønske lægges til grund for en afgørelse. Indsigelser fra naboer skal indeholde vægtige planfaglige begrundelser mod et forhold for at forhindre dette.

### **Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse**

Planklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens<sup>2</sup> § 58, stk. 1, nr. 1, jf. § 35, stk. 1.

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 § 5u og §§ 36-38.

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.<sup>3</sup>

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.

#### *Udstykning*

Kravet om landzonetilladelse til udstykning har bl.a. til formål at sikre, at der ikke sker udstykning med henblik på bebyggelse eller anden anvendelse, som kræver landzonetilladelse, uden at der foretages en vurdering af formålet med udstykningen. Kravet om landzonetilladelse skal også sikre, at udviklingen sker i overensstemmelse med planlægningen for området. Det skal derfor indgå i vurderingen, hvad der er formålet med udstykningen, og hvilke afledte følger udstykningen kan få, herunder om udstykningen må antages at kunne bidrage til en udvikling i strid med planlovens formål.

---

<sup>2</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere ændringer

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

Som udgangspunkt gives ikke tilladelse til udstykning af ejendomme i landzone, hvorved der skabes en ny, frit omsættelig ejendom i det åbne land. Udstykning til boligformål skal som alt overvejende hovedregel ske i områder, der ved planlægning er udlagt til boligformål.

Tæt på byzone og lige udenfor 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.

*Planklagenævnets vurdering af den konkrete sag*

Ejendommen i nærværende sag grænser op til landsbyafgrænsningen af Lille Salby. Kommunen har ikke planlagt for området eller på anden måde udtrykt, at der ønskes udvidelse af landsbyen.

Ansøger har oplyst, at arealet og dens tidligere bebyggelse oprindeligt har udgjort en del af landsbyen, men at størstedelen af bebyggelsen nedbrændte i 1932. Planklagenævnet finder ikke, at dette forhold kan begrunde en tilladelse til udstykning af den pågældende ejendom.

Efter en samlet vurdering finder Planklagenævnet således ikke, at der foreligger sådanne særlige omstændigheder, som kan begrunde en fravigelse fra landzonebestemmelsernes udgangspunkt om, at der ikke gives tilladelse til udstykning lige uden for landsbyer.

Nævnet har lagt vægt på, at arealet ligger uden for landsbyafgrænsningen, og at der ikke er planlagt for området.

På den baggrund ændrer Planklagenævnet Køge Kommunes afgørelse af 27. september 2016 om landzonetilladelse til udstykning af ejendommen matrikel nr. 4t, Ll. Salby, Højelse i Lille Salby til et afslag.

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



Carsten Munk-Hansen  
Formand

Afgørelsen er sendt til:

Mølbak Landinspektør, att.: Jens Mølbak og Else Marie Ulvsgaard,  
[molbak@molbak.dk](mailto:molbak@molbak.dk); [emu@molbak.dk](mailto:emu@molbak.dk)

Ll. Salby Landsbylaug, att.: Jesper Kirkegaard Nielsen,  
[espekaer@privat.dk](mailto:espekaer@privat.dk)

Køge Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Planafdelingen, Torvet  
1, 4600 Køge, att.: Troels Wissing, sagsnr.: 2015-010279-31,  
[tmf@koege.dk](mailto:tmf@koege.dk)