



DRIFTSBYGNINGER OG LANDZONETILLADELSE

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Kravet om landzonetilladelse gælder ikke for driftsbygninger, som opføres i tilknytning til hidtidige bebyggelsesarealer.

Byggeri i det åbne land (landzone) kræver som udgangspunkt landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Udgangspunktet fraviges i en lang række tilfælde, bl.a. hvis bygningen er erhvervsmæssig nødvendig for en ejendoms drift som landbrugsejendom, og bygningen opføres i tilknytning til hidtidige bebyggelsesarealer.

Natur- og Miljøklagenævnet har i to afgørelser taget stilling til, om – og hvordan – man kan undgå kravet om landzonetilladelse ved opførelse af driftsbygninger.

I den ene afgørelse blev et afslag på landzonetilladelse ændret til en godkendelse af byggeriet, da det kunne ske uden landzonetilladelse. Ejeren af ejendommen ændrede blot den tiltænkte brug af et ansøgt maskinhus fra privat brug til erhvervsmæssig brug,

I den anden afgørelse var der ikke tvivl om, at to bygninger var erhvervsmæssigt nødvendige, men de var opført for langt væk fra eksisterende bebyggelse og kunne derfor ikke tillades.

Afgørelserne er omtalt nærmere nedenfor

Sagen om ændret brug af maskinhuset

Natur- og Miljøklagenævnets sag [NMK-31-01327](#), afgørelse af 1. juli 2015, drejede om lovligheden af et maskinhus, som en ejer af en ejendom ønskede at opføre.

Maskinhuset skulle være på 335 m² og 6,24 meter højt. Maskinhuset skulle placeres i tilknytning til stuehuset, dvs. ca. 22 meter fra

Planlovens § 35, stk. 1:

"I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på udviklingen i et vanskeligt stillet landdistrikt."

stuehusets nærmeste hjørne, og ca. 6,5 meter fra et drivhus.

Ejeren af ejendommen havde i 2011 søgt om tilladelse til et nogenlunde tilsvarende maskinhus med samme placering, dog på 375,4 m². Ejeren havde på daværende tidspunkt oplyst, at maskinhuset skulle bruges privat til opbevaring af maskiner til mark og have, træpiller og hobbyudstyr (båd, campingvogn og bil).

Lemvig Kommune gav landzonetilladelse til maskinhuset, men Natur- og Miljøklagenævnet ændrede tilladelsen til et afslag. Begrundelsen for afslaget var, at der efter nævnets praksis kun gives

Planlovens § 36, stk. 1, nr. 3:

"Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til: ...

3) Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2."

Planlovens § 36, stk. 2:

"Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger som omhandlet i stk. 1, nr. 3, 12 og 13, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer..."

landzonetilladelse til udhusbygninger på 80-100 m² eller derover, hvis der foreligger helt særlige omstændigheder, og nævnet fandt ikke at der forelå sådanne særlige omstændigheder.

Nævnet bemærkede desuden, at ejendommen lå inden for kystnærhedszonen, som skal søges friholdt for bebyggelse, jf. planlovens § 5a. Se nævnets afgørelse af 21. september 2012 i sag [NMK-31-00497](#).

Ejeren af ejendommen søgte herefter på ny, men denne gang kun i form af en ansøgning om byggetilladelse. Ved den nye ansøgning var maskinhuset planlagt at være en anelse mindre. Der var knyttet jorder til ejendommen, og disse havde tidligere været bortforpagtet til ejerens bror. Aftalen var dog blevet opsagt, og ejeren ønskede nu selv at drive sin jord ved anskaffelse af et dyrehold på 18 kødgeder plus kid. Maskinhuset skulle derfor nu bruges til en maskinpark og løsdriftsbokse samt foderopbevaring. Lemvig Kommune meddelte byggetilladelse til bygningen. Efter kommunens vurdering krævedes ikke landzonetilladelse, da maskinhuset var at betragte som en driftsbygning efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Sagen blev indbragt for Natur- og Miljøklagenævnet af en klageberettiget.

Natur- og Miljøklagenævnet bemærkede, at

"udnyttelsen af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, om erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri, som udgangspunkt forudsætter, at ejendommens jorder ikke er bortforpagtede. Ansøger skal desuden kunne redegøre for, at der er et behov for den ansøgte bygning til den landbrugsmæssige drift af ejendommen."

Der var ikke tvivl om, at jorden ikke længere var bortforpagtet. Spørgsmålet var derfor alene, om der var et erhvervsmæssigt behov for maskinhuset. Om dette udtalte nævnet:

"Uanset at der er tale om en mindre landbrugsejendom på ca. 7,7 ha, er det Natur- og

Miljøklagenævnets vurdering, at det ikke kan afvises, at der er behov for at opføre en erhvervsmæssigt nødvendig bygning til ejendommens landbrugsmæssige drift. Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at ejendommens eksisterende drifts- og udhusareal har en begrænset størrelse på 149 m², og ifølge det oplyste er uegnet til bl.a. opbevaring af landbrugsmaskiner. Nævnet finder ikke, at 200-250 m² er et urimeligt stort areal til opbevaring af maskiner m.m. til brug for den landbrugsmæssige drift af ejendommen. I vurderingen af maskinhusets samlede størrelse på 335 m² er også indgået, at ca. 1/3 af maskinhuset ønskes indrette som stald m.m. til et husdyrhold.”

På den baggrund konkluderede nævnet, at opførelsen af maskinhuset lovligt kunne ske uden landzonetilladelse og dermed alene på baggrund af en byggetilladelse.

Sagen om spredt bebyggelse

Natur- og Miljøklagenævnets sag [NMK-31-01419](#), afgørelse af 2. juli 2015, drejede sig om lovligheden af et skur og en driftsbygning, som uden tilladelse var opført henholdsvis 130 og 150 meter væk fra stuehuset.

Ejeren af ejendommen havde søgt Holbæk Kommune om retlig lovliggørelse af bygningerne, dvs. udstedelse af lovliggørende landzone- og byggetilladelser. Dette havde kommunen meddelt afslag på.

Kommunen havde ikke taget stilling til, om bygningerne var erhvervsmæssigt nødvendige for ejendommen.

Natur- og Miljøklagenævnet fandt dog dette uden betydning for sagen, da erhvervsmæssigt nødvendige bygninger altid kræver tilladelse til deres beliggenhed og udformning, hvis de opføres uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, jf. planlovens § 36, stk. 2.

Da bygningerne var placeret så langt væk fra stuehuset som 130 og 150 meter, var der ikke tvivl om, at de krævede tilladelse.

Ejendommens ejer havde fremhævet en lang række forhold, som talte for meddelelse af tilladelse til de ”fjerntliggende” bygninger. Disse var: Begrænset plads ved stuehuset til bebyggelse, skrånende terræn ved stuehuset, øget forbrug af brændstof og dermed større udslip af CO₂ ved en placering ved stuehuset og landskabelige hensyn. Endelig havde ejeren sekundært anmodet om en tidsbegrænset tilladelse, så længe han ejede ejendommen.

Natur- og Miljøklagenævnet fandt dog ikke, at disse hensyn kunne medføre en tilladelse. Nævnet udtalte, at

”Hensynet til bl.a. landzonebestemmelsernes formål om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land vejer tungt. Nævnet finder desuden – ligesom Holbæk Kommune - at det er muligt at placere de to bygninger i tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger. Nævnet har også lagt vægt på, at den aktuelle placering af de to bygninger medfører en uhensigtsmæssig spredning af ejendommens bebyggelse langs skovbrynet, dvs. inden for skovbyggelinjen, hvilket efter nævnets vurdering er landskabeligt uheldigt.”

Nævnet afviste også, at der kunne gives en midlertidig tilladelse, da det

"efter nævnets opfattelse generelt er betænkeligt at meddele tidsbegrænsede landzonetilladelser. En tidsbegrænset tilladelse kan give klageren en forventning om, at tilladelsen vil blive forlænget eller erstattet af en permanent tilladelse."

Ejeren skal derfor nu fjerne de to bygninger.

Kommentar

De to afgørelser afspejler Natur- og Miljøklagenævnets praksis vedrørende driftsbygninger, som kan tillades opført uden landzonetilladelse.

Det er en forudsætning, at brugen af bygningerne er erhvervsmæssig, og at bygningerne er nødvendige for driften af ejendommen som landbrugsejendom. Desuden skal bygningerne opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

Sagen om den ændrede brug af maskinhuset viser tydeligt, at adgangen til opførelse af driftsbygninger er mere lempelig end adgangen til at opføre udehuse til privat brug. Denne forskel er ønsket af lovgiver, da man netop vil have lempelig adgang til at lave driftsbygninger i landzonen.

Kan man da bare altid påstå, at et maskinhus skal bruges erhvervsmæssigt, selvom den egentlige tiltænkte brug er privat?

Det korte svar er nej.

I praksis efterprøver myndighederne ved udstedelse af byggetilladelsen, om brugen er erhvervsmæssig. Stalde, lader, maskinhus og gyllebeholdere mv. betragtes som erhvervsmæssige bygninger. Myndighederne efterprøver også, om bygningerne konkret er nødvendige for ejendommens drift som landbrugsejendom. Her ses bl.a. på ejendommens størrelse og den landbrugsmæssige drift.

I sagen om den ændrede brug af maskinhuset udtalte nævnet, at kommunen som tilsynsmyndighed – også efter byggetilladelsen er udstedt – skal påse, at ejendommens ejer overholder planloven og dermed bruger bygningen erhvervsmæssigt.

I praksis har kommunerne dog ikke resurser til at kontrollere, hvordan bygninger bruges, og en kommune vil derfor kun blive opmærksom på en ulovlig brug, hvis nogen klager, eller kommunen opdager det i forbindelse med et andet tilsyn på ejendommen.

Det er kun driftsbygninger, som opføres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, der kan opføres uden landzonetilladelse. Hvis afstanden bliver for stor, skal der indhentes landzonetilladelse til deres beliggenhed og udformning, jf. planlovens § 36, stk. 2. For beboelsesejendomme følger det af [landzonevejledningens](#) pkt. 1.3.2 (vejledning nr. 9563 af 16. oktober 2002), at tilknytningskravet er opfyldt, hvis de opføres i op til 20 meter fra eksisterende bebyggelse. For driftsbygninger findes der ikke tilsvarende vejledende afstandskrav. Her foretages i stedet en konkret vurdering af den visuelle oplevelse af bebyggelsen, når man vurderer, om byggeriet kræver tilladelse.

Bemærk, at hvis der er tale om byggeri til brug for husdyrproduktion, behandles dette efter husdyrgodkendelsesloven og ikke efter planlovens landzonebestemmelser. Dette gælder for husdyrbrug med over 15 dyreenheder, jf. husdyrgodkendelseslovens § 10 ([lovbekendtgørelse nr. 868 af 7. marts 2015](#)). For pelsdyrproduktioner gælder kravet dog allerede ved mere end 3 dyreenheder, jf. § 4 i husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen ([bekendtgørelse nr. 1283 af 8. december 2014](#)).