

Notat

Thisted Kommune
**Plankompetencer og -sparring Thi-
sted Kommune**
Engholmvej 3, udhus

Projekt ID: 1032018
Ændret: 07-06-2020 19:15
Revision: 1

Udarbejdet af GMSO
Kontrolleret af LIE
Godkendt af LIE

1 Engholmvej 3, Øster Vandet – landzonetilla- delse til maskinhus, stald og værksted

Thisted Kommune har bedt NIRAS om en vurdering af den foreløbige sagsbehand-
ling af en ansøgning om opførelse af en ny samlet udhusbebyggelse på en mindre
landzoneejendom.

NIRAS har modtaget sagens oplysninger via mails, herunder mails med ansøgers
argumentation for byggeønsket.

1.1 Ejendommen

Ejendommen er beliggende på Engholmvej 3, Øster Vandet, og er en mindre land-
ejendom på 9,8 ha hvoraf ca. en tredjedel er skov.

Den del af ejendommen, hvor stuehuset ligger og hvor udhuset ønskes opført lig-
ger inden for områder, som i kommuneplan 2017 er omfattet af retningslinjer
2.1.7 for Værdifulde Kulturarvsområder.

Konkret indgår området i det kulturhistoriske interesseområde nr. 22:

22. Øster og Vester Vandet:

Bebyggelse i jernalder, vikingetid og middelalder, belyst ved detektorfund og arkæologiske un-
dersøgelser.

1.2 Ansøgningen

Der ansøges om tilladelse til at opføre en udhusbygning på 284 m², som skal an-
vendes således:

- 70 m² til stald: får og heste.
- 70 m² til værksted til fåreklippegrej.
- 140 m² til traktor, trailer, stubfræser, såmaskine, tipvogn og havetraktor.

1.3 Vurdering af stald-delen

Da dyreholdet er på 4 moderfår med lam samt 2 heste med kommende føl, er der tale om "ikke-erhvervsmæssigt dyrehold", som ikke skal følge miljøreglerne i husdyrgødningsbekendtgørelsen og heller ikke reglerne i Husdyrbrugsloven. Hvis dyreholdet senere ønskes udvidet over grænsen for "erhvervsmæssigt dyrehold" (bek. 844/2017), skal man være opmærksom på, at bl.a. afstandsreglerne i husdyrgødningsbekendtgørelsen (bek. 760/2019) skal overholdes. Hvis der påregnes udvidet til mere end 10 moderfår med lam, bør det indgå i overvejelserne allerede nu.

Bygningen er ikke reguleret af Husdyrbrugsloven men af Planloven. Opførelse af en udhusbygning kræver landzonetilladelse, med mindre bygningen er erhvervsmæssigt nødvendig for driften af den pågældende landbrugsejendom (§ 36 stk. 1). Bygningens stald-del vurderes ikke at være erhvervsmæssigt nødvendig, da dyrehold under grænserne for "erhvervsmæssigt dyrehold" ikke vil kunne anses for driftsøkonomisk nødvendigt for den jordbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen.

Bygningen kræver derfor landzonetilladelse, også af den grund, at bygningen opføres udenfor hidtidig bebyggelse (§ 36 stk. 2).

I landzonesager skelnes der klart mellem bygninger, som er nødvendige for den landbrugsmæssige drift, og andre bygninger. Landbrugsmæssigt nødvendige bygninger kræver ikke landzonetilladelse, men det er ikke det der er tale om i denne sag.

Stald-delens størrelse:

Planklagenævnet har i 2019 (sag nr. 19/03228) stadfæstet en landzonetilladelse til et læskur på 36 m² til fårehold, hvor der var tale om 10 moderfår med lam. Nævnet har vurderet, at bygningen har en størrelse, som findes rimelig i forhold til antallet af får. Landbrugsinfo fra Seges (under Landbrug og Fødevarer) anbefaler 2,5 m² pr moderfår og 1 m² pr lam til hvile- og ædeplads i stald. Hvilket med 10 moderfår med lam bliver til en staldstørrelse på ca. 45 m².

Til hestehold regner man ofte med op til 10 m² staldareal pr. hest af stor størrelse. De fire heste kræver derfor max 40 m². Men der kan ikke være både 10 moderfår og 4 heste, da dette vil overskride grænsen for "ikke-erhvervsmæssigt dyrehold", og der i så tilfælde vil være øvrige forhold, der skal tages i betragtning (se husdyrgødningsbekendtgørelsen).

Stald-delen af bygningen kunne derfor med rimelighed efter NIRAS' vurdering sættes til 50 m² (fx 7 moderfår med lam + 2 små heste med føl), hvilket overholder grænsen for "ikke-erhvervsmæssigt dyrehold".

1.4 Vurdering af værksted og maskinhus

Med hensyn til værksted og maskinhus skal det vurderes, om bygningen i det åbne land vil stride mod landzonebestemmelsernes formål om, at områder i landzone som udgangspunkt skal friholdes for anden spredt bebyggelse end den, der er nødvendig for driften af landbrug. Herunder indgår i særdeleshed, om ejendommen ligger i et område, der er landskabeligt udpeget i kommuneplanen. Kommuneplanens retningslinjer angående landskabelige værdier skal tages i anvendelse, når størrelsen af den samlede bygning vurderes.

Udgangspunktet i loven er det, at udhuse på under 50 m² i tilknytning til boliger ikke kræver landzonetilladelse, mens udhuse på mere end 50 m² kræver landzone-tilladelse.

Planklagenævnet behandler løbende mange klager over afgørelser i landzonesa-ger. Planklagenævnets generelle linje i forhold til udhuses størrelse er udtrykt ved følgende uddrag (fra afgørelse NMK-31-01905):

” 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 landzone-reglerne.

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.

(...)

Generelt om opførelse af udhuse

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, kræves ikke landzonetilladelse til opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på op til 50 m², når bygningerne opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

Som udgangspunkt skal bygninger ud fra landskabelige hensyn placeres i tilknytning til de eksisterende bygninger sådan, at ejendommens bygninger og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig enhed. Ifølge lovbemærkningerne vil kravet om tilknytning som udgangspunkt være opfyldt, hvis afstanden er ca. 20 m. Der skal dog foretages en konkret vurdering af bl.a. landskab og terrænforhold på stedet.

Efter hidtidig praksis kan der normalt meddeles tilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i **størrelsesordenen 50-100 m²**. Ved den konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbygninger samt placeringen af den ansøgte bygning. Efter hidtidig praksis gives ikke tilladelse til udhusbygninger på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.”

Thisted Kommune har i denne sag vurderet, at der godt kan meddeles tilladelse til den ansøgte placering af udhusbygningen selv om denne ligger længere væk fra boligen og den hidtidige bebyggelse end 20 m, idet placeringen ikke ses at være uhensigtsmæssig i forhold til landskabelige forhold.

Med hensyn til størrelsen af udhusbygningerne har Thisted Kommune i dialogen med ansøger givet udtryk for, at man ville være indstillet på at meddele tilladelse til en samlet udhusbygning på op til ca. 250 m², men ikke til en større udhusbygning.

NIRAS vurderer, at en udhusbygning på 250 m² er relativt stor set i relation til citatet fra afgørelsen fra Planklagenævnet, som jo påpeger, at der skal foreligge helt særlige omstændigheder hvis der skal meddeles tilladelse til udhuse på mere end 100 m².

Thisted Kommune har ikke over for NIRAS oplyst, hvad det er for helt særlige omstændigheder der gør, at det vurderes der kan meddeles tilladelse til mere end 100 m².

Ansøger har givet udtryk for, at man vurderer, at kommunen med ovenstående udmeldinger om bygningens størrelse sætter skøn under regel.

I henhold til forvaltningslovens lighedsgrundsætning, bør der i vurderingen indgå overvejelser om hvilken betydning, afgørelsen vil kunne få for fremtidige sager. Forvaltningen må derfor godt skele til, hvad man i tidligere sager har anvendt som argumenter for en tilladt størrelse på en udhusbygning (oplyst i kommunens materiale at være ca. 250 m²), for at se, om disse argumenter også finder anvendelse i denne sag; uden at der derved sættes skøn under regel.

Vurderingen er udarbejdet af:

Grete Mørch Sørensen / landbrugsspecialist

Lisbeth Errboe Svendsen / planlovsekspertise