

1. juli 2019
Sagsnr.: 19/04479
Klagenr.: 1003946
TSL

AFGØRELSE

i klagesag om Ballerup Kommunes landzonetilladelse til etablering af støjvold og udstykning af tre parcelhusgrunde på Hold-An Vej, Ballerup

Ballerup Kommune har den 1. april 2019 givet landzonetilladelse til etablering af støjvold og udstykning af tre parcelhusgrunde på ejendommen Hold-An Vej 180 og 186, 2750 Ballerup, matr.nr. 2k Harrestrup By, Herstedøster.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet ændrer afgørelsen til et afslag. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Planklagenævnet
NÆVNESES HUS
Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00
CVR-nr. 37 79 55 26
www.naevneshus.dk

1. Klagen til Planklagenævnet

Danmarks Naturfredningsforening, DN Ballerup, klagede den 27. april 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om tilladelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 27. maj 2019 fra Ballerup Kommune.

I klagen er der navnlig klaget over, at ejendommen ligger i et område, som er udpeget som del af de indre kiler i Fingerplanen, er udlagt som fritidsområde i kommuneplanen og ligger i en økologisk forbindelse, samt at det ikke fremgår af afgørelsen, at kommunen har foretaget en vurdering af tilladelsens indvirkning på den omkringliggende natur.

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og ejendommen

Klagesagen vedrører en ejendom på Hold-An Vej 180 og 186, 2750 Ballerup, matr.nr. 2k Harrestrup By, Herstedøster. Ejendommen er en landbrugs-ejendom på i alt cirka 1,1 ha, der består af matr.nr. 2k og 2ø Harrestrup By, Herstedøster. Det ansøgte berører alene matr.nr. 2k, der ligger i landzone og ikke er lokalplanlagt.

Ejendommen ligger lige syd for Ballerup, cirka 140 m fra arealer i byzone, og lige nord for Frederikssundmotorvejen. Syd for motorvejen ligger Vesteskoven. Ejendommen ligger ved Harrestrup Ådal, og Harrestrup Å løber langs ejendommens vestlige skel. Øst for ejendommen, og på modsatte side af Hold-An Vej, er arealer med bevoksning. Ejendommen ligger i sin helhed inden for skovbyggelinje.

På matr.nr. 2k er et enfamilieshus fra 1987 samt en carport m.v., jf. BBR. Nord for ejendommen, på samme side af Hold-An Vej, ligger fire parceller med enfamilieshuse, og mod syd grænser ejendommen op til en parcel med et enfamilieshus. Nordvest for ejendommen ligger et kolonihaveområde i landzone.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som økologisk forbindelse i kommuneplan 2013-2025 for Ballerup Kommune. Det fremgår af kommuneplanen, at i de økologiske forbindelser må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervs-mæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller indtages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 9.F9, Haveforeningen Brøndgården, som udlægger området til fritidsformål: Varige kolonihaver. Rammeområdets fremtidige zonestatus er landzone. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål samt fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig-, institutions- og erhvervsformål, jf. rammebestemmelserne. Ejendommen ligger i området

Ågerup, og det fremgår af kommuneplanen, at boliger langs Hold-An Vej kan opretholdes eller anvendes til fritidsformål, men at Ågerup landsby er områdets eneste egentlige boligområde.

2.2. Ansøgningen

Ejendommens ejer ansøgte den 11. januar 2019 om landzonetilladelse til etablering af støjvold på ejendommen Hold-An Vej 180 og 186, 2750 Balle-rup, matr.nr. 2k Harrestrup By, Herstedøster og udstykning af tre parcelhusgrunde samt areal til støjvold og fællesareal fra matr.nr. 2k..

På ejendommen har der tidligere været et gartneri, som er blevet revet ned, og der er ansøgt om tilladelse til at udstykke ejendommen, så den kommer til at være i fem parceller, hvoraf de tre er til ny helårsbeboelse og én ønskes anvendt til etablering af en støjvold. På den sidste ligger det eksisterende stuehus på ejendommen.

Ansøgeren har blandt andet anført, at det ansøgte må karakteriseres som huludfyldning og afrunding af boliger langs vejen. Ansøgeren har oplyst, at ejendommen er belastet af vejstøj fra Frederikssundsmotorvejen til trods for Vejdirektoratets støjvolde langs motorvejen. Derfor ønskes anlagt en støjvold med en bredde på cirka 24 m, en højde på op til 6 m og en længde på mere end 90 m¹. Ansøgeren har anført, at støjvolden bliver udformet i respekt for landskabet og placeres i tilknytning til eksisterende støjvolde ved motorvejen og ikke bliver fremmed i landskabet. Støjberegninger er vedlagt ansøgningen.

2.3. Kommunens afgørelse

Kommunen traf den 1. april 2019 afgørelse om landzonetilladelse til etablering af støjvold og udstykning af tre parcelhusgrunde. Afgørelsen er truffet efter planlovens § 35, stk. 1.

Af afgørelsen fremgår ikke en begrundelse for kommunens vurdering.

2.4. Klagen og bemærkninger til klagen

2.4.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagen af 27. april 2019. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 27. maj 2019. Derudover er adressaten kommet med bemærkninger til klagen den 12. juni 2019.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.4.2. Klagen

Klageren anfører i klagen, at kommunen ikke har nævnt eller vurderet, at ejendommen ligger i et område, som er udpeget som en del af de indre kiler

¹ Jf. Planklagenævnets måling på kort.

i Fingerplanen.

Klageren anfører, at ejendommen ligger i rammeområde 9.F9 i kommuneplanen, som er udlagt som friluftsområde, og hvor der ifølge rammebestemmelserne ikke må opføres helårsbeboelse.

Klageren anfører også, at ejendommen ligger i et område, som er udpeget som økologisk forbindelse, og at dette ikke er nævnt eller vurderet i kommunens afgørelse.

Klageren anfører, at øget bebyggelse og støjvold vil have væsentlig betydning for områdets fauna, især padder, og at området ligger umiddelbart op ad områder med beskyttelseskrævende arter, samt at kommunen ikke har foretaget en vurdering i henhold til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

2.4.3. Kommunens bemærkninger til klagen

Kommunen medgiver, at der i sagsfremstillingen ikke er refereret til kommuneplanramme 9.F9, og at projektets betydning for naturen, herunder spredningsmuligheder for beskyttede arter, ikke er tilstrækkelig beskrevet.

Kommunen anfører, at den sydligste del af Hold-An Vej med helårsbeboelse, hvor det ansøgte er, ligger som en lille ø i rammeområde 9.F9, som er udlagt til kolonihaveområde, og at området måske skulle have været sit eget kommuneplanområde i stedet. Kommunen oplyser, at de 4 ejendomme nord for den aktuelle ejendom er udstykket i 1950'erne.

Kommunen tilføjer, at de beskyttede arter, der kan blive berørt af projektet, omfatter stor vandsalamander og spidssnudet frø, som begge er omfattet af Habitatdirektivets bilag IV, hvilket betyder, at deres yngle- og rastesteder ikke må ødelægges eller forstyrres.

Kommunen vurderer, at arealerne mellem et vandhul ca. 1.100 m vest for ejendommen og en sø ca. 190 m øst for ejendommen kan være spredningsvej for én eller begge arter, og at arealerne også omfatter rastesteder.

Kommunen anfører, at afstanden mellem den ansøgte støjvold og spredningsvejen varierer mellem ca. 25 og ca. 35 m, samt at støjvolden ønskes placeret i et område, der ikke kan betragtes som en del af den beskrevne spredningsvej. Kommunen vurderer derfor, at det ansøgte ikke ødelægger områdets økologiske funktionalitet for hverken stor vandsalamander eller spidssnudet frø.

2.4.4. Ansøgerens bemærkninger til klagen

Ansøgeren anfører i forbindelse med klagen, at efter ansøgerens opfattelse

var forhold omkring kommuneplanrammen og de beskyttede arter allerede iagttaget og vurderet i forbindelse med kommunen afgørelse; det fremgår dog ikke af den skriftlige afgørelse.

Ansøgeren anfører også, at der ikke er kommet bemærkninger i forbindelse med den forudgående høring af projektet, og at der er givet fuld tilladelse i forhold til det ansøgte, hvorfor forvaltningslovens regler om officialprincippet og krav til begrundelse efter ansøgerens rådgivers vurdering er overholdt og ikke medfører, at afgørelsen må hjemsendes til fornyet behandling.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til en kommunes afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzone), jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 1.²

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.

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 udvikling³.

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).

3.3. Generelt om 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,

² Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere ændringer.

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

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.

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.

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.

Hvis landsbyens afgrænsning ikke er fastlagt i kommuneplanen, kan der efter hidtidig praksis gives landzonetilladelse til såkaldt huludfyldning. Efter nævnets praksis er det en forudsætning, at der er tale om en samlet bebyggelse eller en bebyggelse med landsbypræg. Det er også en forudsætning, at den ønskede bolig er omkranset af eksisterende bebyggelse i kort afstand.

På den anden side kan der være hensyn, f.eks. væsentlige natur- og kulturhistoriske interesser, miljøhensyn eller tungtvejende nabohensyn, der taler afgørende imod en tilladelse.

3.4. Generelt om jordvolde

Efter hidtidig praksis anses jordvolde af et vist omfang for en ændret anvendelse af et ubebygget areal og kræver derfor landzonetilladelse. Sådanne jordvolde påvirker landskabet og bør kun tillades, hvis der foreligger en særlig begrundelse for det.

3.5. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder ikke, at der kan gives tilladelse til det ansøgte, herunder udstykning af tre grunde fra matr.nr. 2k Harrestrup By, Herstedøster, med henblik på opførelse af helårsboliger. Det er nævnets vurdering, at det ansøgte er i strid med kommuneplanlægningen og med landzonebestemmelsernes formål om at sikre en klar grænse mellem by og land og friholde det

åbne land for spredt og uplanlagt bebyggelse.

Nævnet lægger særlig vægt på, at der er tale om udstykning med henblik på opførelse af tre helårsboliger i et bynært område nær byzone, der i kommuneplanen er udlagt til fritidsformål, til kolonihaver i landzone.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ansøgte ligger nær en motorvej, på et areal belastet med støj, og at projektet indebærer etablering af en mere end 90 m lang støjvold med en højde på op til 6 m, der skal skærme de ønskede boliger mod støj.

Nævnet finder ikke, at der er tale om huludfyldning, allerede da ejendommen ikke er omgivet af bebyggelse, og uanset at ejendommen er nær kolonihavebebyggelse og i forlængelse af fire beboelsesejendomme nord for ejendommen. Det kan således ikke føre til en anden vurdering, at der er andre beboelsesejendomme i nærheden. Det kan heller ikke begrunde en tilladelse i strid med landzonebestemmelsernes formål, at der er tale om et område, hvor der i forvejen er støjvolde langs motorvejen.

Nævnet lægger desuden vægt på, at en tilladelse til henholdsvis udstykning til opførelse af nye helårsboliger og etablering af støjvold vil kunne få en præcedensvirkning for andre lignende ansøgninger.

Allerede fordi der ikke kan gives landzonetilladelse til det ansøgte jf. ovenfor, har Planklagenævnet ikke taget stilling til projektets eventuelle betydning for områdets natur, arter eller forholdet til Fingerplanen.

3.6. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet ophæver Ballerup Kommunes afgørelse af 1. april 2019 om landzonetilladelse til etablering af støjvold og udstykning af tre parcelhusgrunde på ejendommen Hold-An Vej 180 og 186, 2750 Ballerup, matr.nr. 2k Harrestrup By, Herstedøster.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.⁴ 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.

4. Gebyr

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto.

⁴ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

5. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Ballerup Kommune (By, Erhverv og Miljø, Sagsid: 01.02.00-P19-1-19) samt for klageren og dennes eventuelle repræsentant via klageportalen og e-Boks. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen via e-Boks.

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



Anja Bergman Thuesen
Stedfortrædende formand