

NATURKLAGENÆVNET ORIENTERER

Nr. 483, juni 2009

Udvidelse af eksisterende sommerhuse i landzone

Naturklagenævnet har truffet en række afgørelser om opførelse af et nyt sommerhus i landzone til erstatning for en ældre sommerbolig, der nedrives, samt om udvidelser af eksisterende, mindre sommerhuse i landzone.

Efter Naturklagenævnets praksis gives der almindeligvis tilladelse til opførelse af et nyt sommerhus til erstatning for en ældre sommerbolig, der nedrives, forudsat at det eksisterende sommerhus repræsenterer en vis reel værdi (ikke en værdiløs ruin), og at det nye hus opføres med nogenlunde samme beliggenhed og størrelse. Endvidere gives der almindeligvis tilladelse til udvidelser af eksisterende, mindre sommerhuse i landzone.

Størrelsen og eventuelt udformningen vil afhænge af de konkrete landskabelige forhold herunder af, om der er tale om et særligt værdifuldt område, hvor der - bl.a. i henhold til regionplanen - gælder særlige begrænsninger for ny bebyggelse. Ved administrationen af tilladelseskravet lægges der betydelig vægt på de enkelte afgørelses præcedensvirkning.

Naturklagenævnet har i de refererede afgørelser præciseret og uddybet den hidtidige praksis på området, som bl.a. fremgår af NKO 319 (2004) og NKO 353 (2005).

A Egebjerg (nu Svendborg) Kommune meddelte landzonetilladelse til at udskifte et fritidshus på 20 m² uden køkken, toilet og bad med et sommerhus på 100 m². En række naboer påklagede afgørelsen til Naturklagenævnet.

Ejendommen er en del af et overordnet sammenhængende landskabsområde, der kun må bebygges i ganske ubetydeligt omfang, og som er omfattet af internationale naturbeskyttelsesforpligtelser.

Naturklagenævnet udtalte bl.a.:

”Ejendommen ligger i et område, der efter regionplanen rummer særlige biologiske- og landskabelige interesser. Der er tale om et ca. 50 år gammelt hus på 20 m² uden sanitære installationer. Det tillades erstattet af en ny sommerbolig, med et bebygget areal på 100 m².

Naturklagenævnet har ikke nogen generel praksis om at acceptere udbygning af mindre sommerhuse i landzone til 100 m² – som anført af klager. Den tilladte størrelse afhænger af en konkret vurdering, navnlig i forhold til de natur- og landskabsmæssige forhold på stedet. Kun i tilfælde hvor der ikke har været særlige naturmæssige hensyn m.v. har Naturklagenævnet accepteret boliger på op til 80-100 m².

Et flertal... af Naturklagenævnets medlemmer finder ikke, der bør gives landzonetilladelse til så stort et hus som tilladt. Husets størrelse og beliggenhed i et beskyttet eng- og moseområde, vil efter flertallets vurdering medvirke til en ændring af landskabsbilledet i strid med landzonebestemmelsernes formål og de regionplanmæssige udpegninger.”

Naturklagenævnet ændrede herefter kommunens tilladelse til et afslag med en samtidig tilkendegivelse om, at nævnet vil kunne acceptere en mindre udvidelse på 10-15 m².

Mindretallet på 1 medlem.

(Naturklagenævnets afgørelse af 20. november 2007, j.nr. [NKN-31-00429](#))

B Ribe (nu Esbjerg) Kommune – meddelte landzonetilladelse til opførelse af en 18 m² tilbygning til et sommerhus på 40 m² på Mandø. Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite.

Mandø er et bevaringsværdigt kulturmiljø, og den ubebyggede del af øen er internationalt beskyttelsesområde. Der er ikke hidtil udlagt sommerhusområder på øen, men der er en del mindre sommerhuse i og omkring Mandø By. Sommerhuset ligger umiddelbart udenfor den lokalplanlagte bygrænse omkring Mandø By. Foruden sommerhuset er der et udhus på 7 m² og en garage på 28 m².

Et landsplandirektiv muliggør opførelse af 17 sommerhuse på øen, bl.a. forudsat at kommunen udarbejder lokalplanbestemmelser, hvorefter hvert af sommerhusene kan være op til 60 m² inklusiv et udhus på op til 10 m².

Naturklagenævnet udtalte bl.a.:

”Et af hovedformålene bag planlovens landzonebestemmelser er at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, herunder at sikre en adskillelse mellem bebyggelser i byzone, landzone og sommerhusområder. Den aktuelle ejendom ligger umiddelbart uden for byzone og ca. 200 m fra et kommende sommerhusområde.

Efter praksis i landzoneadministrationen gives der almindeligvis tilladelse til mindre udvidelser af eksisterende, små sommerhuse i landzone. Størrelsen og eventuelt udformningen vil afhænge af de konkrete landskabelige forhold, herunder af om der er tale om et særligt værdifuldt område, hvor der efter regionplanen gælder særlige begrænsninger for ny bebyggelse. Ved administrationen af tilladelseskravet lægges der betydelig vægt på de enkelte afgørelses præcedensvirkning.

Hele Mandø er i regionplanen udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø og internationalt beskyttelsesområde. Et netop vedtaget landsplandirektiv om udlæg af 3 sommerhusområder på Mandø tillader alene, at nye sommerhuse opføres op til 60 m² inklusiv et udhus på op til 10 m² og uden carporte og garager.

Naturklagenævnet finder på denne baggrund, at en tilladelse til at udvide den eksisterende sommerhusejendom til 93 m², vil være uforenelig med de hensyn, som planlovens landzonebestemmelser skal varetage.”

Naturklagenævnets ændrede herefter kommunes afgørelse til et afslag.

(Afgørelse af 20. november 2007, j.nr. [NKN-31-00471](#))

C Jammerbugt Kommune meddelte landzonetilladelse til udskiftning af et sommerhus på 57 m² med et sommerhus på 112 m² samt til at udskifte et 3 m² stort brændeskur med et udhus på 50 m². Danmarks Naturfredningsforening påklagede afgørelsen til Naturklagenævnet.

Ejendommen ligger indenfor kystnærhedszonen mellem spredt granbevoksning og et hedeområde, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Ejendommen grænser op til et fredet område, og ligger i et område, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø og regionalt naturområde.

Naturklagenævnet udtalte bl.a.

”Efter Naturklagenævnets praksis gives der almindeligvis tilladelse til opførelse af et nyt sommerhus til erstatning for en ældre sommerbolig, der nedrives. Det er en forudsætning, at det eksisterende hus repræsenterer en vis reel værdi (ikke er nogen værdiløs ruin), og at det nye hus opføres med nogenlunde samme beliggenhed og størrelse. Efter en konkret vurdering kan der, når det drejer sig om et mindre sommerhus, gives tilladelse til et noget større hus. Størrelsen og eventuelt udformningen vil afhænge af de konkrete landskabelige forhold, herunder af, om der er tale om et særligt værdifuldt område, hvor der efter regionplanen gælder særlige begrænsninger for ny bygelse.

...

Naturklagenævnet finder – i overensstemmelse med praksis – at der ikke bør gives landzonetilladelse til så stort et fritidshus i et beskyttet natur- og landskabsområde. Husets størrelse vil efter Naturklagenævnets vurdering medvirke til en ændring af landskabsbilledet i strid med landzonebestemmelsernes formål og de regionplanmæssige udpegninger.”

Naturklagenævnets ændrede herefter kommunes afgørelse til et afslag.

(Naturklagenævnets afgørelse af 19. november 2007, j. nr. [NKN-31-00626](#))

Se også NKO 319 og 353.

-
- planlovens § 35, stk. 1
 - sommerhus, erstatning
 - sommerhuse, udvidelse