

Efter planlovens § 35, stk. 1 om landzoneadministrationen, forudsætter udstykning og opførelse af ny bebyggelse i landzone, herunder udvidelser af eksisterende sommerhuse, at kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse. Udgangspunktet efter planloven er at sommerhuse skal ligge i sommerhusområder og at nye sommerhuse ikke tillades i landzone.

Vurderingen af sager vedrørende udvidelse af eksisterende sommerhuse eller udskiftning af sommerhuse med større sker på grundlag en konkret vurdering i den enkelte sag med udgangspunkt i planlægningsmæssige og landskabelige overvejelser samt ved en afvejning af de yderligere hensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne.

Den tilladte størrelse og eventuelt udformningen vil afhænge af de konkrete landskabelige forhold og det ansørgtes påvirkning af disse, herunder af, om der er tale om et særligt værdifuldt område, hvor der efter planlægningen eller i øvrigt gælder særlige begrænsninger for ny bebyggelse. I områder med særlig følsom natur eller landskab, f.eks. i områder med små sommerhuse tæt på kysten kan praksis være restriktiv.

I praksis er der også ved administrationen af landzonebestemmelser i relation til udvidelse og/eller udskiftning af sommerhuse i visse tilfælde givet tilladelse til "et tidssvarende sommerhus". Denne praksis må ses i relation til de øvrige hensyn, der skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne.

Ved Naturklagenævnets afgørelser om udvidelser af fritidsboliger er der lagt vægt på:

1. Meget værdifulde områder. Udvidelse af sommerhuse i områder med "følsom natur", f.eks. Natura 2000 områder, § 3-områder, områder der i planlægningen er særlig højt prioriterede som f.eks. rekreativt eller grønt område m.v. meddeles der normalt ikke tilladelser. For helt små huse kan dog – i lighed med praksis indenfor administrationen af naturbeskyttelseslovens § 15 – accepteres en mindre tilbygning på 6-8m² for at muliggøre et tidssvarende badeværelse. Det samme gælder lidt større huse, hvor en mindre tilbygning på 2-4m² accepteres for at muliggøre et tidssvarende badeværelse.
2. I øvrige områder uden særlige naturinteresser eller landskabelige hensyn kan fritliggende sommerhuse i det åbne land efter konkret vurdering tillades udvidet til i alt 60-80m², hvilket vurderes at være en rimelig størrelse til en mindre familie uden at huset får karakter af en helårsbolig.
3. Udvidelse af sommerhuse i områder præget af bebyggelse med sommerhuse med ensartede grundstørrelser, dvs. områder der faktisk har karakter af sommerhusområder, kan sommerhuse efter en konkret vurdering tillades udvidet til det, der svarer til de omkringliggende eller i alt ca. 100m².
Natur og Miljøklagenævnet har ikke nogen generel praksis om at acceptere udbygning af mindre sommerhuse i landzone til op 100 m².

Ved vurderingen af en ansøgt udvidelse lægges der vægt på grundareal og højde i forhold til den eksisterende bebyggelse og påvirkningen af det omgivende landskab. Dvs. at der lægges især vægt på husenes ydre mål (primært grundareal, højde og udformning).

I vurderingen indgår endvidere overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager. Uanset at den enkelte sags betydning er begrænset lægges der betydelig vægt på, at lignende tilfælde skal behandles på samme måde, hvis der gives tilladelse i det konkrete tilfælde.

Naturklagenævnet har i tre afgørelser præciseret og uddybet den hidtidige praksis på området, som bl.a. fremgår af NKO 483 (2005), NKO 319 (2004) og NKO 353 (2005).

A. Aalborg Kommune meddelte afslag på en ansøgning om landzonetilladelse at opføre en 22m² stor tilbygning til et sommerhus på 85m² således at sommerhuset i alt blev på 107m². Natur- og Miljøklagenævnet anførte bl.a. i sin afgørelse: "Den ansøgte størrelse ligger over det, der normalt tillades efter praksis om udvidelse af sommerhuse. Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke anledning til at tilsidesætte kommunens vurdering af udvidelsen, hvorefter, der i det åbne land ikke bør gives tilladelse til udvidelse af sommerhus op til 107m² indenfor kystnærhedszonen. Nævnet har herved også lagt vægt på, at der er tale om et højt prioriteret naturområde, og på præcedensvirkningen i forhold til kommunens praksis. Større sommerhuse må henvises til udlagte sommerhusområder."

B. Herlev Kommune meddelte afslag på en ansøgning om udskiftning af et eksisterende sommerhus på 25m² med et nyt 88m². Der var tidligere meddelt tilladelse til udvidelse af sommerhuset til 70m² – tilladelsen var ikke udnyttet og i mellemtiden var planlægningen for området blevet skærpet. Sommerhuset ligger i Hjortespringskilen, der er et større sammenhængende landskabsområde. Natur- og Miljøklagenævnet anførte bl.a. i sin afgørelse: "... at der ikke foreligger forhold, der kan begrunde, at der bør meddeles landzonetilladelse opførelse af en ny betydeligt større bebyggelse på ejendommen, der ligger i et højt prioriteret område. Der er herved navnlig lagt vægt på præcedensvirkningen og på betydningen af, at kommunen kan fastholde den

restriktive praksis, der er anlagt i forbindelse med opprioriteringen af området i planlægningen. En tilladelse vil kunne føre til et øget pres på naturområderne, herunder sager om nedrivning af små sommerhuse og opførelse af nye betydeligt større. Større sommerhuse må henvises til udlagte sommerhusområder”.

C. Frederikshavn Kommune meddelte afslag på en ansøgning om tilladelse til udvidelse af sommerhus fra 141m² til ca. 150m² ved inddragelse i boligen af en eksisterende terrasse. Ejendommen lå i område udlagt som særlig værdifuldt landskabsområde og beskyttet natur. Natur- og Miljøklagenævnet anførte bl.a. i sin afgørelse ”... Selvom udvidelsen i sig selv er beskeden i forhold til størrelsen af den eksisterende bygning og ikke indebærer en fysisk udvidelse af den eksisterende bebyggelse ligger den ansøgte størrelse væsentligt over det, der normalt tillades efter praksis. Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke, at der foreligger særlige forhold, der kan begrunde den ansøgte udvidelse. Der er herved bl.a. lagt vægt på, den ansøgte størrelse, på at der tale om et højt prioriteret område og på præcedensvirkningen i forhold til kommunens praksis.

Afgørelser af 12. juni 2011, NMK-31-00165; 6. juli 2011, NMK-31-00109 og 7. juli 2011, NMK-31-00104

- Sommerhuse
- Udvidelse
- Landzone
- Planloven § 35