

JENSEN
ADVOKATFIRMA
MØDERET FOR HØJESTERET

Roskilde Kommune
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

Vejle den 1. november 2022

Sekretær: Lene Dangaard/MSS
Direkte: 7680 1683.
E-mail: lda@bjsj.dk
J.nr. : 49955
Kontonr. 6855 0000137704

Vedr.: Sagsnr. 337751 - Høring af forslag til lokalplan 704 for Dyskærgård og naturområde ved Veddelev

På vegne af mine klienter Pernille og Christian Pape, ejere af ejendommen beliggende Baunehøjvej 4, 4000 Roskilde, skal jeg hermed fremkomme med høringssvar til det reviderede lokalplansforslag, sendt i høring 5. oktober 2022.

Indledningsvist skal jeg redegøre for de faktiske omstændigheder i lokalplanen, samt det tilhørende tillæg til kommuneplanen:

Sagens fakta

Som det fremgår af den foreslåede lokalplan 704, anvendes jorden rundt om Dyskærsgaarden på nuværende tidspunkt som landbrugsjord. Endvidere må gården ikke anvendes til beboelse, idet gården er for tæt placeret på Risøs vindmølletestcenter.

Liljeborgfonden ønsker at omdanne den omkringværende landbrugsjord til naturområde, som det offentlige skal have adgang til at færdes i.

For at etablere tilstrækkelig adgang til Dyskærsgaarden og dens nye medarbejdere, ønsker fonden at der etableres en vejforbindelse fra Baunehøjvej til Brovej, hvor vejen skal forlænges til Baunehøjvej 4 (mine klienters/klagers ejendom).

På nuværende tidspunkt er hovedparten af lokalplanområdet uden bebyggelse og beplantning, fordi området bruges til landbrug. I midten af området ligger Brovej på en forhøjning i landskabet. Nord og syd for vejen falder terrænet ned mod fjorden. Der er ingen veje og stier inden for lokalplanområdet - bortset fra markvejen fra Frederiksborgvej til fugletårnet ved fjorden.

Kommunen havde i første omgang meget belejligt valgt at holde klagers ejendom uden for det lokalplanlagte område på trods af, at den ønskede vejadgang antageligvis er beliggende på mine klienters matrikel. Se hertil vedlagte matrikelkort.

Det fremgår af kommunens brev af 05. oktober 2022, at:

”Arealerne ejes af Liljeborg hhv Roskilde Kommune, som er indstillede på at forlænge vejen til Baunehøj 4 (Sannebro) videre til Brovej, og er således et realiserbart scenarie.”

Kommunen har dog nu medtaget ejendommen i tillæg 5 til lokalplanen.

Klager er imidlertid ikke indstillede på at tildele kommunen eller Liljeborgfonden vejadgang til/af deres vej (og har heller ikke været det tidligere), ligesom klager på det kraftigste modsætter sig, at vejen skal omklassificeres til en offentlig vej.

Da en omklassificering samt tildeling af vejrettigheder forudsætter, at kommunen foretager ekspropriation af vejen, har dette ikke været muligt før, kommunen har medtaget klagers vej, som en del af det lokalplanlagte område. Sådan en ekspropriation synes dog aldeles unødvendig, og er i hvert fald ikke nødvendig, idet der findes flere allerede etablerede vejforbindelser til Dyskærsgaard.

I det tilfælde kommunen ikke agter at gøre direkte brug af den vej, som klager ejer, men lade vejen gå lige uden om klagers ejendom og tilslutte vejen ved indkørslen til klagers del af veje, men som er ejet af kommunen, gøres der tilsvarende indsigelse imod dette.

En sådan løsning må stadig anses for uproportionel og unødvendig taget de øvrige og allerede brugte tilkørselsmuligheder i betragtning. Den her påtænkte løsning vil med overvejende sandsynlighed blive brugt som ny primær forbindelsesvej for mange, som i dag bruger andre veje, hvorved klagers ejendom pludselig vil blive klemmt inde mellem to trafikerede veje, hvilket vil medføre væsentligt forøgede gener i form af udkig til vej, indkig, støj, lugt mm.

Hertil skal det anføres, at det ligeledes er undertegnede opfattelse, at det ansøgte projekt kræver landzonetilladelse, jf. Planlovens § 35, idet ejendommen hvorpå ansøger ønsker at etablere fondens hovedkontor, er beliggende i landzone.

Det er undertegnedes opfattelse, at der under alle omstændigheder ikke kan meddeles landzonetilladelse til den ønskede anvendelse af ejendommen Dyskærsgaard, hvorfor indgrebet/ekspropriationen på klagers ejendom synes dybt unødvendig og uproportionelt. Se nedenstående bemærkninger.

Generelt om landzonetilladelser

Det klare udgangspunkt, når det kommer til landzonetilladelser, er at der skal meddeles afslag. Dette følger ikke direkte af bestemmelsen, men er fastslået af både forarbejderne til Planlovens § 35 samt praksis på området. Grundkernen i bestemmelsen er således beskyttelsen af det åbne land mod spredt og uplanlagt bebyggelse. Som eksempler kan følgende afgørelser og domme nævnes:

MAD 2006.966 – Afgørelse fra natur- og miljøklagenævnet, hvor en tilladelse til udvidelsen af et maskinværksted blev ændret til et afslag, idet en tilladelse ville være i strid med de hensyn, der skal varetages gennem planlovens landzonebestemmelser. I afgørelsen blev der lagt vægt på, at der var tale om en virksomhedstype, som ikke hørte hjemme i det åbne land, og indstillede i stedet for virksomheden til at etablere sig inden for allerede udlagte erhvervsområder.

U 2000.1313 – Dom afsagt af Højesteret, hvor man ændrede anvendelsen af en ejendom beliggende i landzone fra en spejderhytte til en skovbørnehave. Denne ændrede anvendelse krævede tilladelse i henhold til Planlovens § 35, stk. 1. Hertil lagde Højesteret vægt på den øgede færdsel på ejendom, hvilken ville være til gene for naboer og omgivelser. Endvidere blev der lagt vægt på, at den øgede trafik på ejendommen særligt ville finde sted i hverdagene.

U 2000.890 H – Afslutningsvist henvises der til endnu en Højesteretsdom, hvor en ejer af en ejendom beliggende i landzone blev pålagt at foretage fysisk lovliggørelse af det ulovlige forhold, idet ejeren ikke havde haft en berettiget forventning om, at kommunen ville godkende det pågældende forhold, også selv om ejendommen havde været anvendt til beboelse mv. af ejerens familie i generationer.

Når det kommer til erhvervsvirksomhed, som ikke har tilknytning til landbrugs- eller fiskeri-erhvervet, lægges ofte vægt på, om virksomheden hører naturligt hjemme i det åbne land, eller om den har en sådan størrelse og karakter, at den bør henvises til områder i byzone, der i planlægningen er udlagt til industri/erhverv. Dette fremgår også klart og tydeligt af den anførte afgørelse MAD 2006.966.

I afgørelsen kunne et maskinværksted ikke anses som naturligt tilhørende i det åbne land. Det er undertegnedes opfattelse, at fondens aktiviteter ikke naturligt hører til i det åbne land. Fondens branchekode er på CVR anført som:

”889910: Foreninger, legater og fonde med sygdomsbekæmpende, sociale og velgørende formål”

Under fondens formål står anført, at fonden først og fremmest har til formål, at støtte børn og unges sociale, uddannelses- og sundhedsmæssige forhold samt i øvrigt støtte mødre og børns forhold i Danmark. Det findes efter undertegnede opfattelse ikke absolut nødvendigt, at en fond af denne karakter skal rykkes ud i det åbne land, hvorfor fondens hovedsæde bør rykkes til et allerede udlagt erhvervsområde eller lignende.

Samfundsmæssige og naboretlige hensyn

Ved stillingtagen til landzonetilladelse må der foretages en konkret vurdering under hensyntagen til en bred afvejning af en række forskellige hensyn i overensstemmelse med planlovens formålsbestemmelse. Afvejning sker navnlig på grundlag af de planlægningsmæssige hensyn og natur- og landskabshensyn, som efter lovens formål skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne.

Yderligere hensyn som indgår i vurderingen af, om der skal – og kan – meddeles tilladelse til det ansøgte er samfundsmæssige hensyn, herunder generelle medmenneskelige hensyn, hensyn til miljø, trafik mv, ligesom nabohensyn også skal indgå i vurderingen, jf. MAD 2000.291 H.

Helt konkret er det klagers opfattelse, at en tilladelse til at drive erhvervsvirksomhed af denne art vil medføre væsentlig øget trafik i området. Det vil naturligvis slide yderligere på vejene, at flere biler samt besøgende på gåben bevæger sig frem og tilbage fra ejendommen.

Endvidere vil sådan en vej unægteligt medføre væsentlige indbliksgener på mine klienters ejendom, ligesom støj, støv osv. som tidligere anført også vil genere i væsentligt øget omfang. Vejen, som ønskes benyttet, går lige forbi klagers hovedhus.

Afslutningsvist skal det anføres, at der ikke er særlige individuelle eller samfundsmæssige hensyn, der gør sig gældende for, at ansøger kan få anlagt den bestridte vej. Der er tale om en sædvanlig virksomhed, som lige så godt kunne etableres i et erhvervsområde eller lignende beboet område. Der er ikke tale om et asylcenter, behandlingscenter, hvis etablering i landzone er af samfundsmæssig nødvendighed, idet folk i tættere befolkede byer ikke ønsker sådanne centre som nabo.

Klager er således ikke i mod selve brugen af Liljenborg fondens brug af deres ejendom, men er blot af den opfattelse, at den ansøgte tilkørselsmulighed over/tæt forbi klagers ejendom ikke er nødvendig eller proportionel.

Med venlig hilsen

Sebastian Ekholm Scheffmann

ses@bjsj.dk