

MRF 2021.22

Planklagenævnets afgørelse af 28. januar 2021, j.nr. 20/04764, 20/04691, 20/10104, 20/10103, 20/10101, 20/10100, 20/10099, 20/10098, 20/10097, 20/08608 og 20/08505

Opførelse af 10 Skanlux sommerhuse på 182 m²-242 m² med 10-14 sengepladser var i modstrid med lokalplan, da bebyggelsen langt oversteg det forventelige i et feriecenter og ikke fremstod som sammenhængende med den eksisterende bebyggelse, hvorfor kommunens indirekte afgørelse om, at opførelse af 10 sommerhuse var i overensstemmelse med lokalplan, blev ophævet.

Guldborgsund Kommune meddelte i april og juni 2020 byggetilladelser efter byggelovens § 16 til opførelse af 10 sommerhuse på 182 m²-242 m² med 10-14 sengepladser. Husene ville blive opført på to ejendomme beliggende i et område, hvor der i forvejen var etableret 143 ferieboliger. Ejendommene var omfattet af delområde A i lokalplan nr. 19 for et feriecenter (Dansk Folkeferie) ved Bøtøvej i Marielyst fra 1987. Lokalplanen havde bl.a. til formål at gøre et daværende feriecenter tidssvarende ved at tillade nedrivning af ældre feriehuse med efterfølgende nyopførelse af 130-150 ferieboliger og fællesbygninger, som skulle samles på et landskabeligt og brugsæmst sammenhængende område. Af lokalplanens § 3.1 fremgik, at delområde A kun måtte anvendes til feriecenter i form af koncentreret feriebebyggelse til udlejning/ferieby, og at bebyggelsen kun måtte bestå af ferieboligbebyggelse med tilhørende fællesbygninger indeholdende reception, restaurant, fælleslokaler samt diverse fritidsfaciliteter. Afgørelserne blev påklaget af beboere i området, der bl.a. anførte, at byggeprojektet ville være i strid med planlovens § 39, hvorefter der i sommerhusområder som udgangspunkt ikke må opføres mere end én bolig pr. matrikel, og at byggeriet var i strid med lokalplanen bl.a. med henvisning til, at byggeprojektet ikke opfyldte begrebet ”feriecenter”, da husene vil blive opført som private ferieboliger. Planklagenævnet (formanden) afviste at have kompetence til at behandle klage vedrørende planlovens § 39, fordi kommunen ikke havde forholdt sig til overensstemmelsen med planlovens § 39 i forbindelse med meddelelsen af byggetilladelserne på trods af krav herom i bygningsreglementet, men havde udsendt denne stillingtagen til senere, hvormed spørgsmålet ikke var omfattet af de påklagede afgørelser. Nævnet tog herefter stilling til, om de af kommunen meddelte byggetilladelser, var i overensstemmelse med lokalplanen og dermed umiddelbart tilladt efter planloven. Nævnet lagde

til grund, at en byggetilladelse til byggeri på en ejendom, der er omfattet af en lokalplan, er en afgørelse om, at byggeriet er i overensstemmelse med planen, medmindre der er dispenseret herfra efter planlovens § 19. Kommunen havde ikke meddelt dispensation fra lokalplanen, hvorfor nævnet lagde til grund, at kommunen havde truffet indirekte afgørelse om, at byggeriet var i overensstemmelse med formåls- og anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen. Nævnet fandt, at det i sagen var afgørende, om den ansøgte bebyggelse kunne betegnes som en del af et ”feriecenter”, da det ikke kunne tillægges vægt, om den ansøgte feriebebyggelse havde én eller flere ejere, eller om der ville ske udlejning. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at lokalplanområdet ikke var udlagt til sommerhusområde, og at et ”feriecenter” adskiller sig fra et sommerhusområde. Nævnet lagde til grund, at begrebet ”feriecenter” i den konkrete sag måtte forstås som en gruppe af mindre feriehuse/-boliger/-lejligheder, som opføres koncentreret, og har adgang til en række fælles bygninger og faciliteter samt visuelt fremstår som et samlet område. Nævnet fandt herefter, at opførelsen af 10 huse på 182 m²-242 m² med 10-14 sengepladser var af et omfang, der langt oversteg det forventelige i et feriecenter, og at husene ikke fremstod som sammenhængende med den eksisterende bebyggelse. Nævnet bemærkede endvidere, at husene ville blive opført på et sted og i et mønster, som fraveg lokalplanens retningsgivende bebyggelsesplan. Nævnet fandt derfor at opførelsen af husene ikke var i overensstemmelse med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser, og at der endvidere ikke kunne gives dispensation fra bestemmelserne i lokalplanen efter planlovens § 19, da dette ville være i strid med lokalplanens principper. Nævnet fandt herefter ikke anledning til at tage stilling til de øvrige klagepunkter. Planklagenævnet ophævede herefter kommunens afgørelser.

MAD 2021.22

Kommentar: Planklagenævnets bemærkning om, at lokalplan nr. 19 for et feriecenter (Dansk Folkeferie) ved Marielyst ikke er beliggende i et sommerhusområde er uforståelig, da det direkte fremgår af lokalplanens § 2.3, at "lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde". Se: https://dokument.plandata.dk/20_1026520_APPROVED_1181805819406.pdf.

28. januar 2021

Sagsnr.: 20/04764, 20/04691,
20/10104, 20/10103, 20/10101,
20/10100, 20/10099, 20/10098,
20/10097, 20/08608 og 20/08505
Klagenr.: 1007232, 1005879,
1010064, 1010065, 1012251,
1012252, 1012250, 1012253,
1012254, 1012255 og 1009622

Planklagenævnet
NÆVNESES HUS
Toldboden 2
8800 Viborg

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

AFGØRELSE

i klagesag om Guldborgsund Kommunes indirekte afgørelser om, at opførelsen af sommerhuse på A 1 , Væggerløse, er i overensstemmelse med lokalplanen

Guldborgsund Kommune har den 27. april, 28. april, 18. juni og 26. juni 2020 truffet indirekte afgørelser om, at opførelsen af sommerhuse på A 1 [REDACTED], 4873 Væggerløse, er i overensstemmelse med lokalplan nr. 19, et feriecenter (V 1) ved A 3 i Marielyst inkl. tillæg nr. 1.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelserne.

Planklagenævnet ophæver afgørelserne. Det betyder, at kommunens afgørelser ikke længere gælder

Indholdsfortegnelse

1. Klagen til Planklagenævnet.....	3
2. Sagens oplysninger.....	3
2.1. Ejendommen og lokalplanen for området	3
2.2. Afgørelserne, der er klaget over	5
2.3. Klagerne og bemærkningerne hertil	5
2.3.1. Korrespondance under klagesagen.....	5
2.3.2. I strid med lokalplanens principper	6
2.3.3. Øvrige bestemmelser i lokalplanen	8
2.3.4. Planlovens § 39	8
2.3.5. Øvrige bemærkninger.....	8
3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse	9
3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse	9
3.1.1. Generelt om kompetence og prøvelse	9
3.1.2. Planklagenævnets forståelse af byggetilladelsen	9
3.1.3. Planlovens § 39	9
3.1.4. Servitut	10
3.1.5. Sommerhusloven.....	11
3.1.6. Ny lokalplan for området	11
3.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation	11
3.3. Planklagenævnets afgørelse	13
4. Gebyr.....	13

1. Klagen til Planklagenævnet

Klager 1¹ klagede den 17. januar 2020 og 26. maj 2020 samt 21. juli og 22. juli 2020 til Planklagenævnet over kommunens afgørelser af 27. april og 28. april 2020 samt 18. juni og 26. juni 2020.

Klager 2² klagede den 21. februar 2020 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse af 27. april 2020.

Klager 3³ klagede den 12. maj 2020 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse af 27. april 2020.

Alle tre klager er indgivet af beboere inden for lokalplanområdet.

Planklagenævnet modtog klagerne den 20. og 21. april 2020, 31. juli 2020, 4. august 2020 og 9. september 2020 fra kommunen.

Indholdet af klagerne gengives nærmere i afsnit 2.3.

Klager 3 har desuden klaget over kommunens afgørelser af 27. april og 28. april 2020 om, at opførelsen af sommerhuse på A 1 [REDACTED], 4873 Væggerløse, er i overensstemmelse med lokalplanen.

Sekretariatet for Planklagenævnet har den 19. august 2020 oplyst klager 3 om, at der skal betales et klagegebyr for hver selvstændig afgørelse, der påklages til nævnet, og at disse afgørelser derfor skal påklages særskilt. Nævnet har ikke modtaget flere klager til behandling fra kommunen.

2. Sagens oplysninger

2.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagerne vedrører to ejendomme, som ligger på A 1 [REDACTED], 4873 Væggerløse, matr.nr. [REDACTED] Matr.nr. [REDACTED] ligger ca. 40 m nord for matr.nr. [REDACTED]

Ejendommene er omfattet af lokalplan nr. 19, et feriecenter V 1

e) ved A 3 i Marielyst, som blev vedtaget i 1987. Kommunen vedtog i 1990 tillæg nr. 1 til lokalplanen, der havde til formål at inddrage nye ejendomme under feriecentrets område, så der blev mulighed for at udvide det eksisterende feriecenter med 20 ferieboliger.

Tillæg nr. 1 til lokalplanen regulerer en udvidelse af det nordlige område for lokalplan nr. 19. De to ejendomme ligger ikke inden for det område, der er

¹ Planklagenævnets sagsnr. 20/04691, 20/10104, 20/10103, 20/10101, 20/10100, 20/10099, 20/10098, 20/10097 og 20/08608. Klagenr. 1005879, 1010064, 1010065, 1012251, 1012252, 1012250, 1012253, 1012254, 1012255

² Planklagenævnets sagsnr. 20/04764. Klagenr. 1007232.

³ Planklagenævnets sagsnr. 20/08505. Klagenr. 1009622.

omfattet af lokalplantillægget, men alene inden for det område, der er omfattet af den oprindelige lokalplan nr. 19. Ejendommene ligger i lokalplanens delområde A.

Lokalplanens formål er fastsat i § 1:

1.1 Lokalplanen har til formål at gøre det eksisterende feriecenter tidssvarende ved at tillade nedrivning af de ældre feriehus og diverse fællesbygninger med efterfølgende nyopførelse af 130-150 ferieboliger samt fællesbygninger.

Lokalplanen har desuden til formål at gennemføre en vejforlægning af A 3, således:

- at trafikmiljøet og trafikikkerheden i området forbedres, dels ved at der på grund af vejforlægningen af A 3 (med et "forsinkende" vejforløb) tilskyndes til en formindskelse af trafikken på A 3 og en forøgelse af trafikken på den overordnede vej A 4, og dels ved at der tilvejebringes sti forbindelse for den gående og cyklende færdsel langs vejforlægningen af A 3 adskilt fra den kørende færdsel.*
- at den nye feriecenterbebyggelse etableres som een samlet bebyggelse indenfor et landskabeligt og brugsmæssigt sammenhængende område (uden krydsende veje).*

Af lokalplanens anvendelsesbestemmelse i § 3 fremgår:

Delområde A

3.1 Området må kun anvendes til feriecenter (koncentreret feriebebyggelse til udlejning/ferieby).

Bebyggelsen må kun bestå af ferieboligbebyggelse med tilhørende fællesbygninger indeholdende reception, restaurant, fælleslokaler, svømmehus samt diverse fritidsfaciliteter.

Bebyggelsen må desuden bestå af bolig til feriecentrets inspektør, bestyrer eller lignende.

[...]

Af lokalplanens § 7 om bebyggelsens omfang og placering fremgår følgende om delområde A:

7.6. Bebyggelse (ferieboliger og fællesbygninger) placeres retningsgivende som vist på kortbilag nr. 3.

[...]

På kortbilag 3 er der i delområde A indtegnet 6 grupper af huse. Der er ca. 10 huse i omtrent ensartede størrelser i hver gruppe, og de danner ovaler omkring fælles vej/sti.

2.2. Afgørelserne, der er klaget over

Guldborgsund Kommune gav den 27. og 28. april 2020 samt den 18. og 26. juni 2020 byggetilladelser til opførelse af sommerhuse på A 1 ■■■■■ , 4873 Væggerløse. Kommunen traf samtidig indirekte afgørelser om, at sommerhusene var i overensstemmelse med lokalplan nr. 19.

Det samlede byggeprojekt omfatter 10 huse på 182 m² - 242 m² med 10-14 sengepladser. Der er et samlet antal sengepladser på 124. Der etableres "bakker" mellem de fire nordlige huse og den øvrige bebyggelse i området.

Kommunen anførte bl.a. i tilladelsen, at kravene i lokalplanen skulle iagttages og respekteres, og at bygherren selv skulle undersøge om byggeprojektet overholdt eventuelle servitutter, som var tinglyst på ejendommen.

2.3. Klagerne og bemærkningerne hertil

2.3.1. Korrespondance under klagesagen

Klager 1

I sagen indgår klagen af 17. januar 2020 inkl. en række bilag. Klageren har sendt supplerende bemærkninger den 24. april, 27. april, 29. april, 5. maj, 7. maj, 11. maj, 12. maj, 20. maj, 24. juli, 28. august, 9. september, 14. september, 21. september, 9. oktober samt 22. oktober 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 21. april 2020.

Klager 2

I sagen indgår klagen af 21. februar 2020 inkl. en række bilag. Klageren har sendt supplerende bemærkninger den 29. april, 7. maj, 11. maj, 22. maj, 24. juli, 31. juli, 28. august, 9. september, 14. september, 21. september samt 22. oktober 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 21. april 2020.

Klager 3

I sagen indgår klagen af 12. maj 2020 inkl. bilag. Klageren har uddybet klagen den 10. august 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 3. juli 2020.

Klagerne og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor. Klagerne er omfattende og omhandler en lang række forhold, hvorfor kun hovedpunkterne er gengivet, men klagerne er i deres helhed indgået i nævnets behandling.

Høringer

Sekretariatet for Planklagenævnet har den 20. maj 2020 foretaget en høring af kommunen. Kommunen har besvaret høringen den 10. september 2020.

Sekretariatet har den 16. oktober 2020 sendt en høring til bygherren. Bygherren er ikke kommet med bemærkninger.

2.3.2. I strid med lokalplanens principper

Klager 1's bemærkninger

Klageren anfører, at byggeprojektet ikke opfylder begrebet "feriecenter".

Klageren anfører også, at området tidligere var et feriecenter ejet af V 1, men at de 143 eksisterende ferieboliger i området efter salget i 2008 nu er privatejede. De nye sommerhuse vil blive opført som private ferieboliger, hvilket ifølge klageren er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelse, ligesom byggeprojektet vil ligge uden for lokalplanens formål.

Klageren oplyser, at F 3 i dag omfatter ejendommen med de 143 ferieboliger (matr.nr. [redacted]) samt de to ejendomme, hvor de 10 nye sommerhuse opføres (matr.nr. [redacted]). Ifølge klageren er ejendommen med de eksisterende 143 ferieboliger ejet af Ejerforeningen F 3, som blev dannet i forbindelse med frasalget i 2008 af de eksisterende ferieboliger. Ferieboligerne er dog individuelt ejet som ejerlejligheder. Ejendommene, hvor de 10 sommerhuse opføres, er ifølge klageren ikke blev inkluderet i Ejerforeningen F 3's areal.

I forhold til fælles faciliteter inden for feriebyen anfører klageren, at der findes et fælleshus, tennisbaner, en boldplads samt en legeplads. Fælles faciliteterne ligger alle på matr.nr. [redacted] og tilhører Ejerforeningen F 3. Ifølge klageren er det ejerforeningen, der vedligeholder alle fælles faciliteter. Tennisbaner, fælleshus og viceværtskontor er låst og må kun bruges med bemyndigelse fra bestyrelsen i Ejerforeningen F 3. For legeplads, boldbane, græsplæner, skovområder og stier gælder, at lokalplanområdet er offentligt og udefra kommende må bruge området på eget ansvar, hvilket implicit også gælder beboerne af de nye sommerhuse. I forhold til parkering anfører klageren, at der er lavet en aftale mellem bygherren, kommunen og bestyrelsen i Ejerforeningen F 3 om udvidelse og fælles anvendelse af de eksisterende parkeringspladser i periferien af lokalplanområdet, som ligger på matr.nr. [redacted].

Klager 2's bemærkninger

Ifølge klageren er forskellen mellem de 143 eksisterende ferieboliger og de 10 sommerhuse, at de eksisterende ferieboliger er opført som et feriecenter/ferieby ved lokalplanens tilblivelse og efterfølgende omdannet. I modsætning vil de nye sommerhuse, som fra start opføres som private sommerhuse, være i strid med lokalplanens formål og anvendelse.

Klageren gør herudover gældende, at lokalplanen er forældet og ikke kan anvendes for tilladelser, der omhandler opførelse af sommerhuse, ligesom afvigelserne fra lokalplanens bestemmelser er så store, at byggeprojektet vil kræve en ny lokalplan, jf. planlovens § 13, stk. 2.

Klager 3's bemærkninger

Klageren gør gældende, at byggeprojektet, som kommunen har givet tilladelse til, klart er i strid med lokalplanens principper, da formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre et nyt feriecenter. Ifølge klageren er sommerhusene investeringsejendomme med hovedfokus på udlejning.

Klageren gør desuden gældende, at det godkendte byggeprojekt har en sådan størrelse og indvirkning på det eksisterende miljø, at det ikke kan tillades inden for den eksisterende lokalplans rammer. Klageren er af den opfattelse, at byggeprojektet kræver udarbejdelse af en ny lokalplan.

Kommunens bemærkninger

Kommunen henviser til formålsbestemmelsen i lokalplan nr.19 og anfører, at byggeprojektet hører under formålsbestemmelsen og dermed er i overensstemmelse med lokalplanen.

Kommunen anfører, at de eksisterende ferieboliger i feriebyen alle er privat-ejede, og at det samme kommer til at gælde for de nye sommerhuse. Sommerhusene bliver bygget på grunde, hvor der er byggeret, således at de ifølge kommunen vil have samme ejerforhold som de 143 eksisterende ferieboliger i området.

Herudover anfører kommunen, at lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 170 ferieboliger. Kommunen finder ikke, at der ved byggeprojektet af 10 nye sommerhuse fordelt på to byggegrunde er tale om videregående afvigelser fra lokalplanen, der kræver vedtagelse af ny en lokalplan.

I forhold til spørgsmålet om, hvorvidt sommerhusene på A 1 [REDACTED] er sommerhusbebyggelse, som indgår i et feriecenter/ferieby, anfører kommunen at:

sommerhusene indgår i området, der hedder F 3 (et oprindeligt feriecenter/ferieby), som V 1 solgte og lod private købe de ca. 143 individuelle feriehuse, beliggende på matrikel [REDACTED], samt de 2 grunde, matrikel [REDACTED]. Alle 3 matrikler har historisk tilhørt et feriecenter/ferieby. Ejerforholdene for de 143 eksisterende feriehuse er som ferielejligheder på fælles grund.

Kommunen anfører desuden, at der for de kommende ejere af de nye sommerhuse er tinglyst en forpligtigelse til at indgå i grundejerforeningen for F 3, og at ejerne derved bliver bidragsydere til vedligeholdelse af alle fællesarealer. Ifølge kommunen har hver enkelt ejer af de 143 feriehuse en tinglyst brugsret til det nærmeste udeareal (terrasse og fliseareal) til sit feriehus. Alle andre arealer uden om de 143 feriehuse er fælles- og fritidsare-

aler som kan tilgås af alle i grundejerforeningen. Kommunen anfører endvidere, at fritids- og fællesfaciliteter bl.a. tæller boldbane, græsplæner, stier, tennisbaner, fælleshus, parkeringsområder og viceværterkontor.

2.3.3. Øvrige bestemmelser i lokalplanen

Klager 2 gør gældende, at byggeprojektet heller ikke er i overensstemmelse med en række andre bestemmelser i lokalplan nr. 19.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at byggegrundene ikke indeholder fredskov, men indeholder de samme geologiske interesser som i resten af feriebyen.

Kommunen anfører også, at lokalplanens bestemmelser om parkering skal overholdes – også for de nye ejere af sommerhusene.

Herudover anfører kommunen, at området bebygges med under 15 %, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanen.

2.3.4. Planlovens § 39

Klagernes bemærkninger

Klager 1 og klager 2 anfører, at det vil være i strid med planlovens § 39 at opføre mere end én bolig på den samme ejendom.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at det ikke i lokalplanen nævnes specifikt, at der må opføres mere end én bolig pr. matrikel, men at det fremgår af § 4, at yderligere matrikulære udstykninger ikke må finde sted, men at sammenlægning af forenklingshensyn kan tillades. Kommunen bemærker desuden, at feriehus opføres på samme matrikel.

Kommunen oplyser desuden, at den eksisterende ejerkonstruktion i området er historisk betinget og således ikke vil kunne lade sig gøre i dag, og at kommunen arbejder på et oplæg til en ejerkonstruktion, der på tidssvarende vis fastlægger ejerforholdene af sommerhusene og fællesarealerne, så der ikke opstår nogen modstrid mellem de gældende lovgivninger.

2.3.5. Øvrige bemærkninger

Servitut

Klager 2 anfører, at byggeprojektet er i strid en tinglyst servitut for ejendommene.

Sommerhusloven

Klagerne anfører, at alle former for anvendelse, herunder udlejning samt videresalg til private og investorer, vil være i strid med sommerhusloven, og at kommunen ikke må give en byggetilladelse, før Erhvervsstyrelsens tilladelse

for byggeriernes anvendelse foreligger.

Ny lokalplan for området

Klager 3 gør gældende, at det er kritisabelt, at kommunen i sin besvarelse af 3. juli 2020 til Planklagenævnet har undladt at oplyse nævnet om, at kommunen er i gang med at udarbejde en ny lokalplan for området.

Klageren henviser til et svar, som klageren har fået den 5. august 2020 fra formanden for Teknik- og Miljøudvalget, hvoraf det fremgår, at administrationen har påbegyndt at undersøge mulighederne for en ny lokalplan, men at igangsættelsen af en ny lokalplan endnu ikke er politisk behandlet eller besluttet.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

3.1.1. Generelt om kompetence og prøvelse

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.⁴

Følgende betragtes som et retligt spørgsmål:

- om det, som kommunen har givet tilladelse til, er i overensstemmelse med lokalplanen og dermed umiddelbart tilladt efter planloven.

3.1.2. Planklagenævnets forståelse af byggetilladelsen

Det følger af bygningsreglementet, at kommunalbestyrelsen, inden der kan gives byggetilladelse, skal undersøge, om det ansøgte byggearbejde er i strid med bl.a. planloven. Hvis der er fastsat en lokalplan eller byplanvedtægt for området, forstår Planklagenævnet derfor som udgangspunkt en byggetilladelse som en afgørelse om, at projektet er i overensstemmelse med denne lokalplan eller byplanvedtægt (ud over de bestemmelser, der evt. er dispenseret fra). Dette gælder uanset, om lokalplanen eller byplanvedtægten er nævnt i byggetilladelsen.

Guldborgsund kommune har i byggetilladelserne anført, at byggerierne skal overholde lokalplanen. Kommunen har desuden været i besiddelse af tegningsmateriale. Kommunen har ikke givet dispensationer, og nævnet opfatter derfor afgørelsen på den måde, at kommunen har truffet en afgørelse om, at byggeprojektet er i overensstemmelse med formåls- og anvendelsesbestemmelser i lokalplan nr. 19.

3.1.3. Planlovens § 39

Klager 1 og klager 2 har anført, at det vil være i strid med planlovens § 39 at

⁴ Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere ændringer.

opføre mere end én bolig på den samme ejendom, jf. afsnit 2.3.4

Efter bestemmelsen i planlovens § 39 må der ikke – medmindre andet er fastsat i en lokalplan eller i en af de planer m.v., der er opretholdt ved § 68, stk. 2 – uden kommunalbestyrelsens tilladelse opføres eller indrettes mere end én bolig på en selvstændigt matrikuleret ejendom.

Som udgangspunkt må det antages, at en kommune i forbindelse en byggetilladelse tager stilling til, at planloven er overholdt, jf. også afsnit 3.1.2.

Planklagenævnet forstår imidlertid kommunens bemærkninger om et oplæg til en ejerkonstruktion, så der ikke opstår modstrid mellem gældende lovgivninger, på den måde, at kommunen – på trods af kravet herom i bygningsreglementet – ikke har forholdt sig til overensstemmelsen med planlovens § 39 i forbindelse med meddelelsen af byggetilladelserne, men at kommunen har udskudt stillingtagen til dette spørgsmål til senere.

Planklagenævnet kan alene tage stilling til spørgsmål, som er omfattet af den eller de afgørelser, der er påklaget. Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagepunktet, og nævnet afviser at behandle dette klagepunkt.

3.1.4. Servitut

Klager 2 har anført, at byggeprojektet er i strid med en servitut på ejendommen, jf. afsnit 2.3.5.

En kommunes mulighed for at administrere på grundlag af privatretlige servitutter fremgår af planlovens § 43. Efter denne bestemmelse kan kommunen ved påbud eller forbud håndhæve overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Kommunen beslutter selv, om den ønsker at bruge planlovens § 43 til at håndhæve bestemmelser i en privatretlig servitut, hvis betingelserne herfor i øvrigt måtte være opfyldt. En kommunes beslutning om ikke at ville bruge bestemmelsen – hvad enten dette skyldes, at kommunen ikke har ønsket at håndhæve servitutbestemmelsen, at kommunen ikke har fundet, at servitutbestemmelsen er overtrådt, eller at kommunen finder, at servitutbestemmelsen er bortfaldet – er ikke en afgørelse efter planloven og kan derfor ikke påklages til og efterprøves af Planklagenævnet.

Servitutter er ikke omfattet af kommunens tilsynspligt efter planlovens § 51. Det betyder, at kommunen ikke har pligt til – som det er tilfældet med lokalplaner – at påse, at privatretlige servitutter er overholdt. Et servitutstridigt forhold er desuden først ulovligt efter planloven, når kommunen har nedlagt et forbud eller påbud med hjemmel i § 43.

Guldborgsund Kommune har i dette tilfælde besluttet ikke at håndhæve servituten, og har således ikke truffet en afgørelse efter planloven. Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagepunktet vedrørende servituten

Såfremt klageren ønsker at få efterprøvet, hvorvidt byggeprojektet er i strid med servituten på ejendommen, må klageren således anlægge et civilretligt søgsmål ved domstolene, hvis betingelserne for at anlægge en sådan retssag i øvrigt er overholdt.

3.1.5. Sommerhusloven

Klagerne har anført, at byggeriet er i strid med sommerhusloven, jf. afsnit 2.3.5.

Det anførte i forhold til byggeprojektets overensstemmelse med sommerhusloven, vedrører ikke retlige forhold efter planloven, men anden lovgivning, og Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle disse spørgsmål.

3.1.6. Ny lokalplan for området

Klageren har oplyst, at kommunen er i gang med at udarbejde en ny lokalplan for området, jf. afsnit 2.3.5.

Dette ses ikke at have betydning for gyldigheden af den påklagede afgørelse.

Det fremgår desuden af svaret af 5. august 2020, at igangsættelse af en ny lokalplan endnu ikke er politisk behandlet eller besluttet. Oplysningen giver derfor heller ikke nævnet grundlag for at afvise klagesagen som følge af uaktualitet.

3.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Lokalplan nr. 19 fastsætter i § 1.1, at formålet med lokalplanen bl.a. var at gøre det eksisterende feriecenter tidssvarende og at gennemføre en vejforlægning af A 3 således, at den nye feriecenterbebyggelse etableredes som én samlet bebyggelse inden for et landskabeligt og brugsmæssigt sammenhængende område.

Det fremgår desuden af § 3.1, at området kun må anvendes til feriecenter i form af koncentreret feriebebyggelse til udlejning/ferieby. Bestemmelsen fastsætter endvidere, at bebyggelsen kun må bestå af ferieboligbebyggelse

med tilhørende fællesbygninger indeholdende reception, restaurant, fælleslokaler samt diverse fritidsfaciliteter.

Det afgørende i sagen er navnlig, om den ansøgte bebyggelse kan betegnes som en del af et "feriecenter". Nævnet bemærker indledningsvis, at lokalplanområdet ikke er udlagt til sommerhusområde, og at det må antages, at et "feriecenter" adskiller sig fra et sommerhusområde.

Planloven indeholder ikke en definition af begrebet "feriecenter". Begrebet er i lokalplanen defineret som "koncentreret feriebebyggelse til udlejning/ferieby", og det fremgår desuden, at formålet med lokalplanen bl.a. var at etablere én samlet bebyggelse.

Det var næppe i forbindelse med lokalplanens vedtagelse forudset, at der efterfølgende ville kunne ske salg af de enkelte ferieboliger eller opførelse af nye boliger med en anden ejer. Ejerforhold kan imidlertid ikke reguleres efter planloven. Det kan således ikke i sig selv tillægges vægt, om den ansøgte feriebebyggelse har én eller flere ejere, eller om der vil ske udlejning. Spørgsmålet er derfor, hvilke forhold – ud over ejer-/lejerforhold – der kendetegner et "feriecenter".

Det er efter nævnets opfattelse generelt forventeligt, at der i et feriecenter er fælles bygninger og fælles faciliteter i et omfang, som går ud over det, som er sædvanligt i almindelige sommerhusområder. Det må desuden forventes, at ferieboligerne i et feriecenter ligger langt tættere end sommerhuse i et sommerhusområde, ligesom der normalt ikke er haver eller afskærmninger mellem boligerne, og at feriecenterområdet visuelt fremstår som et samlet område, eventuelt opdelt i delområder. Ferieboligerne i et feriecenter må efter nævnets opfattelse forventes at være mindre bygninger, som typisk har plads til 2-6 personer og i enkelte tilfælde eventuelt op til ca. 8 personer.

I den konkrete sag forstår Planklagenævnet, på baggrund af ovennævnte generelle betragtninger og indholdet af lokalplanen, begrebet "feriecenter" som en gruppe af mindre feriehus/-boliger/-lejligheder, som opføres koncentreret, som visuelt fremstår som en samlet bebyggelse i et landskabeligt og brugsmæssigt sammenhængende område, og som har adgang til en række fælles bygninger og faciliteter.

Projektet i den konkrete sag omfatter 10 huse på 182 m² - 242 m² med 10-14 sengepladser. Husene har efter Planklagenævnets opfattelse et omfang, som langt overstiger det forventelige i et feriecenter. Husene fremstår endvidere ikke som sammenhængende med den eksisterende bebyggelse.

Hertil kommer, at de anbringes på et sted og i et mønster, som fraviger afgørende fra lokalplanens retningsgivende bebyggelsesplan. Nævnet finder, at dette i sig selv er i strid med planens principper.

Planklagenævnet finder som følge af ovennævnte ikke, at opførelsen af sommerhusene er i overensstemmelse med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser. Der vil endvidere ikke kunne gives en dispensation til husene, jf. planlovens § 19, idet dette er i strid med planens principper.

Kommunen må herefter beslutte, om der skal ske fysisk lovliggørelse eller eventuelt retlig lovliggørelse i form af en ny lokalplan for området, såfremt kommunen finder dette planlægningsmæssigt ønskeligt.

Planklagenævnet har på denne baggrund ikke fundet anledning til at tage stilling til de øvrige klagepunkter.

3.3. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet ophæver Guldborgsund Kommunes indirekte afgørelser af 27. april og 28. april 2020 samt 18. og 26. juni 2020 om, at opførelsen af sommerhuse på A 1 [REDACTED], 4873 Væggerløse, er i overensstemmelse med lokalplan nr. 19, et feriecenter V 1 [REDACTED] e) ved A 3 [REDACTED] i Marielyst inkl. tillæg nr. 1.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.⁵ 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

De indbetalte klagegebyrer tilbagebetales til klagerne. Beløbet vil blive overført til indbetalernes NemKonto inden for ca. en måned.

⁵ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.