

## MRF 2023.47

Planklagenævnets afgørelse af 3. januar 2023, j.nr. 22/08467

***Ophævet afslag på dispensation fra lokalplan til udstykning af en ejendom, så bebyggelsen ville være mindre end 5 meter fra skel, da lokalplanbestemmelsen alene gjaldt ved opførelse af ny bebyggelse.***

Sagen vedrørte en ansøgt udstykning af en ejendom, hvorved ejendommen skulle udstykkes til tre selvstændige grunde på hhv. 1.513 m<sup>2</sup> (parcel 1), 1.334 m<sup>2</sup> (parcel 2) og 900 m<sup>2</sup> (parcel 3). Projektet indebar, at afstanden fra det eksisterende enfamiliehus på parcel 1 blev mindre end 5 meter til naboskel mod parcel 2. Ejendommen var omfattet af lokalplan nr. 195, Furesøkysten i Virum, hvori det var bestemt, at ”for boligejendomme, der afgrænses af Furesøen, [må] bebyggelse ikke opføres nærmere naboskel end 5 meter”. Lyngby-Taarbæk Kommune gav den 7. juli 2022 med henvisning til lokalplanbestemmelsen afslag på dispensation fra lokalplanen til den ansøgte udstykning. Kommunen begrundede afslaget med, at bestemmelsen også gjaldt for eksisterende bebyggelse, når der var tale om etablering af nye ejendomsskel. Afgørelsen blev påklaget af ejendommens ejer, der anførte, at bestemmelsen alene omfattede opførelse af bebyggelse, hvorfor udstykningen var i overensstemmelse med lokalplanen. Planklagenævnet (formanden) fandt med henvisning til lokalplanbestemmelsens ordlyd, at

bestemmelsen skulle forstås således, at den alene gjaldt for opførelse af bebyggelse og dermed ikke regulerede eksisterende bebyggelses afstand til skel i forbindelse med matrikulære ændringer. Nævnet lagde desuden vægt på, at det i øvrigt i henhold til lokalplanens var muligt at udstykke eksisterende grunde, herunder den omhandlede ejendom, hvis kravene til minimumgrundstørrelser blev overholdt. Det fremgik i lyset heraf ikke tilstrækkeligt klart og præcist af lokalplanbestemmelsen, at det var tilsigtet også at regulere afstandskrav til skel for eksisterende bebyggelse i forbindelse med matrikulære ændringer, herunder udstykning. Bestemmelsen havde dermed ikke den fornødne klarhed og præcision til, at det med tilstrækkelig sikkerhed kunne konstateres, at eksisterende bebyggelse, som efter en udstykning var placeret mindre end 5 meter fra skel, var i strid med bestemmelsen. Planklagenævnet fandt derfor, at den ansøgte udstykning var i overensstemmelse med lokalplanen og ikke krævede dispensation efter planlovens § 19, hvorfor nævnet ophævede afslaget.

---

# Afgørelse i klagesag om Lyngby-Taarbæk Kommunes afslag på dispensation fra lokalplan til udstykning af en ejendom på [A1], Virum - Verserende retssag

22/08467

Lyngby-Taarbæk Kommune gav den 7. juli 2022 afslag på dispensation fra lokalplan nr. 195, Furesøkysten i Virum, til udstykning af ejendommen [A1], i tre selvstændige ejendomme.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra lokalplanens § 6.3.1.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen, idet det ansøgte ikke kræver dispensation fra lokalplanens § 6.3.1. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

## 1. Sagens oplysninger

### 1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører en ansøgt udstykning af ejendommen [A1], hvorved ejendommen udstykkes til tre selvstændige grunde på hhv. 1.513 m<sup>2</sup> (parcel 1), 1.334 m<sup>2</sup> (parcel 2) og 900 m<sup>2</sup> (parcel 3). Projektet indebærer efter det oplyste, at afstanden fra det eksisterende enfamiliehus på parcel 1 bliver mindre end 5 m til naboskel mod parcel 2.

Ejendommen og den ansøgte udstykning kan ses af Bilag 1 med billedmateriale sidst i denne afgørelse.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 195, Furesøkysten i Virum ([https://dokument.plandata.dk/20\\_1429355\\_1421416486651.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1429355_1421416486651.pdf)), og ligger i delområde 7.[1]

Lokalplanen fastsætter følgende i § 6.1.3 om afstand til skel.

*6.1.3 For boligejendomme, der afgrænses af Furesøen jf. kortbilag 4A – 4E, gælder, at bebyggelse ikke må opføres nærmere naboskel end 5 m.*

## 1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 7. juli 2022 afslag på dispensation fra lokalplan nr. 195, Furesøkysten i Virum, til udstykning af ejendommen [A1], i tre selvstændige ejendomme.

Det fremgår af afgørelsen, at der i forbindelse med den ansøgte udstykning foretages nedrivning et drivhus, en carport og ca. 25 m<sup>2</sup> af den østligste del af det eksisterende enfamiliehus. Den tilbageblivende del af enfamiliehuset vil herefter ligge på parcel 1 med en afstand på under 5 m til parcel 2's koteletben.

Kommunen gengav og henviste i afgørelsen til lokalplanens § 6.1.3. Det var kommunens vurdering, at den nævnte bestemmelse også gælder for eksisterende bebyggelse, når der er tale om etablering af nye ejendomsskel, hvorfor udstykningsforslaget – som indebærer, at det eksisterende hus på parcel 1 får en afstand på 2,5-5 m fra naboskellet mod parcel 2 – er i strid med lokalplanens § 6.1.3.

## 1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 2 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 12. august 2022.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

## 2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

### 2.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.[2]

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

### 2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

#### 2.2.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at den ansøgte udstykning er i overensstemmelse med lokalplanens § 6.1.3, da det ifølge bestemmelsens ordlyd er afgørende, at der er tale om *opførelse* af bebyggelse, som efter en naturlig sproglig forståelse som minimum må forudsætte, at der tilføres ejendommen ny bygningsmasse. Dette er ikke tilfældet i den aktuelle sag, hvor der sker matrikulære ændringer og en nedrivning/reduktion af bebyggelsen på ejendommen.

Klageren henviser til, at bestemmelser i en lokalplan skal være så klare og præcise, at der ikke kan herske tvivl om en bestemt anvendelse. For en borger giver en læsning af lokalplanens § 6.1.3 det klare indtryk, at afstandskravet på 5 m alene finder anvendelse ved "opførelse af bebyggelse" (f.eks. nye ejendomme eller tilbygninger), og at der i forhold til eksisterende bebyggelse gælder de almindelige regler i bygningsreglementet, dvs. et afstandskrav på 2,5 m. Lokalplanens § 6.1.3 er dermed ganske klar og der synes reelt ikke at være rum for fortolkning: Bestemmelsen finder anvendelse på "opførelse af byggeri".

#### 2.2.2. Generelt om 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.

En bestemmelse i en lokalplan må – for at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse – være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej i den situation, som sagen vedrører.

### 2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanen fastsætter i § 6.1.3, at det for boligejendomme, der afgrænses af Furesøen jf. kortbilag 4A – 4E, gælder, at bebyggelse ikke må opføres nærmere naboskel end 5 m.

Der er ansøgt om udstykning af ejendommen til tre selvstændige grunde, se Bilag 1, billede 1 og 2. Den eksisterende bebyggelse på parcel 1 ligger efter udstykningen mindre end 5 m fra skel mod parcel 2. Der ønskes ikke opført ny bebyggelse på parcel 1.

Planklagenævnet finder, at lokalplanens § 6.1.3 skal forstås sådan, at bestemmelsen, herunder afstandskravet, alene gælder for *opførelse af bebyggelse* og dermed ikke regulerer eksisterende bebyggelses afstand til skel i forbindelse med matrikulære ændringer. Nævnet lægger herved særlig vægt på ordlyden af bestemmelsen. Nævnet lægger desuden vægt på, at det i henhold til lokalplanens § 4 er muligt at udstykke eksisterende grunde, herunder den omhandlede ejendom, hvis kravene til minimumgrundstørrelser overholdes. Det fremgår i lyset heraf ikke tilstrækkeligt klart og præcist af lokalplanens § 6.1.3, at det med bestemmelsen er tilsigtet også at regulere afstandskrav til skel for eksisterende bebyggelse i forbindelse med matrikulære ændringer, herunder udstykning. Bestemmelsen har dermed ikke den fornødne klarhed og præcision til, at det med tilstrækkelig sikkerhed kan konstateres, at eksisterende bebyggelse, som efter en udstykning er placeret mindre end 5 m fra skel, er i strid med bestemmelsen

Planklagenævnet finder på den baggrund, at den ansøgte udstykning er i overensstemmelse med lokalplanens § 6.3.1, og udstykningen kræver derfor ikke dispensation fra denne bestemmelse, jf. planlovens § 19.

Nævnet har på den baggrund ikke fundet anledning til at tage stilling til klagerens øvrige klagepunkter.

## 3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelse af 7. juli 2022 om afslag på dispensation fra lokalplan nr. 195, Furesøkysten i Virum, til udstykning af ejendommen [A1], i tre selvstændige ejendomme.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.<sup>[3]</sup> Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

---

[1] Planerne kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>  
(<http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>).

[2] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

[3] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

**Sag:**

22/08467

**Dato:**

3. januar 2023.

**Emner:**

Indbragt for rette...  
Planloven, retlig (...)

**Planklagenævnet** (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>) • Nævnenes Hus • Toldboden 2 •  
8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • [Plan@naevneneshus.dk](mailto:Plan@naevneneshus.dk) (<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)  
**Tilgængelighedserklæring** (<https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk>)