

MRF 2024.92/2

Retten i Esbjergs dom af 17. januar 2024, sag BS-53023/2022-ESB

A (adv. Sanne Tange Brøndberg) mod Planklagenævnet (adv. Britta Moll Bown)

Ikke grundlag for at underkende Planklagenævnets stadfæstelse af Varde Kommunes afslag på dispensation fra lokalplan til udstykning, da dispensation var i strid med lokalplanens principper.

Sagen omhandlede Planklagenævnets afgørelse af 21. juni 2022 (j.nr. 22/01931), hvor Planklagenævnet stadfæstet Varde Kommunes afslag på A's ansøgning i januar 2021 om dispensation fra lokalplan til udstykning af tre sommerhusgrunde, idet nævnet fandt, at den ansøgte dispensation til udstykning var i modstrid med lokalplanens principper mht. fordeling mellem bebyggede arealer og friarealer. A anlagde herefter sag mod Planklagenævnet med påstand om, at Planklagenævnet skulle anerkende, at A havde ret til at udstykke som ansøgt. Arealet, A ønskede udstykket, er omfattet af en lokalplan, hvorefter der kunne opføres op til 10 nye sommerhuse i den ene del af området. Denne grænse var nået på tidspunktet for A's ansøgning. Varde Kommune oplyste i brev af 17. juni 2021, at A ikke kunne forvente at få dispensation til at udstykke yderligere parceller med henblik på at opføre flere sommerhuse i området end lokalplanen fastsatte, da Varde Kommune ønskede at fastholde den vedtagne disponering af området. Ved brev af 27. august 2021 sendte A et nyt brev og bad Varde Kommune genoverveje, da bestemmelserne i lokalplanen var for uklare og upræcise til at kunne have retsvirkning. Varde

Kommune fastholdt i afgørelse fra december 2021 afslag på dispensation fra lokalplan og anførte supplerende, at den ansøgte udstykningen ville stride mod lokalplanens principper, hvorfor dispensation var udelukket, jf. § 19, stk. 1. Afgørelsen blev påklaget til Planklagenævnet, der den 21. juni 2022 stadfæstede afslaget, idet nævnet fandt, at lokalplanens bestemmelser var tilstrækkeligt præcise og tilsluttede sig kommunens opfattelse af, at en dispensation var i modstrid med lokalplanens principper, der også omfatter den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer. A anlagde herefter sag mod Planklagenævnet den 19. december 2022 med påstand om, at Planklagenævnets var forpligtet til at anerkende, at han var berettiget til at udstykke tre sommerhusgrunde fra sin matrikel. Til støtte herfor gjorde A principalt gældende, at udstykningen ikke krævede dispensation fra lokalplanen, og hvis dette var tilfældet, havde A krav på dispensation. Byretten tilsluttede sig Planklagenævnets opfattelse, at den ansøgte udstykning ville være i modstrid med lokalplanens principper, hvorfor der ikke kunne meddeles dispensation, hvorefter Planklagenævnet blev frifundet.

Kommentar: Dommen understreger, at i nogle lokalplaner må forhold mellem bebyggelse og friarealer anses for en del af lokalplanens principper, hvor dispensation fra lokalplan er udelukket. Dommens udfald er derfor på linje med fast praksis, men den i sagen nedlagte påstand fra ejeren giver dog anledning til en bemærkning om, at sagen egentlig burde være afvist. Planklagenævnets prøvelse af kommuners afgørelser i klagesager om dispensation fra lokalplan betyder, at Planklagenævnet ikke kan meddele dispensation, men alene kan prøve gyldigheden af en kommunes afgørelse, medmindre Planklagenævnet finder, at det ansøgte ikke kræver dispensation fra lokalplan. Finder Planklagenævnet, at et afslag på dispensation fra lokalplan er uberettiget, har Planklagenævnet alene mulighed for at hjemvise sagen til kommunen. Hvis byretten havde tilsluttet sig A's opfattelse af, at udstykning ikke stred mod lokalplanens principper, kunne byretten ikke give A medhold i den nedlagte påstand, men alene i en hjemvisningspåstand. Den af A nedlagte påstand var derfor alene relevant, hvis byretten måtte finde, at udstykningen ikke krævede dispensation fra lokalplan, men vil selv i dette tilfælde næppe være juridisk, da Planklagenævnet ikke har kompetence til at meddele udstykningstiladelse.



RETEN I ESBJERG DOM

afsagt den 17. januar 2024

Sag BS-53023/2022-ESB

A

(advokat Sanne Tange Brøndberg)

mod

Planklagenævnet
(advokat Britta Moll Bown)

Denne afgørelse er truffet af dommer Michael Wennicke.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om afslag på udstykning af tre parceller fra
, Lønne, til bebyggelse med sommerhus.

matr.nr.1

A

har nedlagt følgende påstand:

Planklagenævnet skal anerkende, at han er berettiget til at udstykke tre
sommerhusgrunde fra matr.nr.1, Lønne i henhold til
udstykningsforslag af den 20. januar 2021.

Planklagenævnet har nedlagt påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens §
218 a.

Oplysningerne i sagen

A

erhvervede det omtvistede areal den 1. juni 2013.

Arealet er omfattet af lokalplan 24, der blev udarbejdet på baggrund af
^A ansøgning om tilladelse til at udstykke til sommerhuse. Om området fremgår i planen bl.a.:

" ...

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er ca. 2 ha stort og ligger i landzone. Området er ubebygget og har ligget som skov indtil sommeren 2007, hvor området blev ryddet, så kun randbeplantningen nu står tilbage.

Området ligger i udkanten af klitlandskabet ca. 5 m over havets overflade.

De tilgrænsende, ældre sommerhusområder er karakteriseret ved relativt store grunde med meget beplantning, der giver områderne et lukket, skovagtigt præg. I modsætning hertil består det nye feriecenter Sea West af en tæt bebyggelse på åbne græsarealer.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres op til 10 nye sommerhuse i den sydlige del af området. Den nordlige del af området skal igen tilplantes, så den genskabes som en grøn kile/spredningskorridor mellem de tilgrænsende skove og grønne områder.

De enkelte grunde skal være mindst 1.500 m² incl. andel af vej og friareal i lighed med grundstørrelserne i de omkringliggende ældre sommerhusområder.

..."

Af lokalplanens bestemmelser fremgår bl.a.:

" ...

1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge lokalplanområdet til sommerhusformål,
- at sikre at området via indretning, beplantning mv. indpasses i sammenhæng med de naturmæssige og landskabelige omgivelser og med de omkringliggende sommerhusområder,
- at fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning og materialevalg, så området fremstår som en arkitektonisk helhed,

- og
- at sikre at den nordlige del af lokalplanområdet tilplantes, så den kan fungere som spredningskorridor mellem de omkringliggende skove og grønne områder.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 2, 3, 1, 4 og 5, Lønne, samt alle parceller, der udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.02

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til sommerhusområde.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

** En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold mv. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts. Byrådet kan dog i særlige tilfælde dispensere fra forbuddet, jf. planlovens § 40 og 41.*

3.01

Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.* Inden for delområdet må der opføres max. 10 sommerhuse i form af fritliggende huse.

3.02

Den nordlige del af området må ikke bebygges med skal ligge som beplantningsbælte/naturgrund, jf. kortbilag 3.

4. UDSTYKNING

4.01

Udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

4.02

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 1.500 m² incl. andel af vej og sti.

[...]

8. UBEBYGGEDE AREALER

*I henhold til deklaration tinglyst marts 1943 må der intet findes til hinder for den frie udsigt i en større højde end 1 m på matr.nr.5
, Lønne*

8.01

Det på kortbilag 3 med krydsskravering viste område må ikke bebygges, men skal tilplantes eller henligge som naturgrund.

8.02

Langs områdets nordskel udlægges areal til nyt beplantningsbælte i en bredde på 10 m og langs områdets vestskel areal til 8 m bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag 3.

Beplantningen skal bestå af naturligt hjemmehørende buske og træer og skal etableres med en afstand mellem planterne i rækken på 1,25 m og mellem rækkerne på 1,25, idet den yderste række kan plantes i lokalplanområdets skel.

8.03

Private arealer, der ikke bebygges, skal tilsås, beplantes eller befæstes.

8.04

Terrænudligning skal ske inden for den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal eller mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemurer eller lignende.

8.05

Opbevaringsplads til affaldsbeholdere til dagrenovation skal integreres i bebyggelsen eller kunne placeres, så beholderne ikke er synlige fra vejen.

8.06

Oplag af både, lastbiler, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

..."

Det omtvistede areal er angivet som friareal med grønt på kortbilag 3, ekstraktens side 53, hvortil det henvises.

Af brev af 20. januar 2021 fra LandSyd til Varde Kommune fremgår:

"...

Ansøgning om udstykning -

matr.nr.1

, Lønne

På vegne af ejer ^A
kendelse til at udstykke
gende på ^{adresse 1}
udstykningsforslag.

anmodes hermed om principiel godkendelse til at udstykke ^{matr.nr.1}, Lønne beliggende i tre grunde som vist på vedlagte

Arealet

matr.nr.1

, Lønne er beliggende i sommerhusområde og er omfattet af lokalplan 24 - Sommerhuse øst for ^{vej 1} ved Lønne/Hejbøl. Lokalplan 24 indeholder bestemmelser om udstykning af maksimalt 10 grunde inden for lokalplanområdet og kræver, at grundene er mindst 1500 m².

Udstykningen

matr.nr.1

ønskes opdelt i 3 grunde med følgende omtrentlige størrelser som vist på vedlagte udstykningsforslag.

Del nr. 1 med areal ca. 1.732 heraf vej ca. 226 m²

Del nr. 2 med areal ca. 1.508 m²

Del nr. 3 med areal ca. 2.244 m² heraf vej ca. 173 m²

Grundene kan udnyttes til sommerhusbebyggelse inden for de med gult viste byggefelter der ligger 5 meter fra skel samt det med grønt viste 10 meters afstand til nordskellet, hvori der skal bibeholdes beplantning iht. lokalplanen.

Der er udstykket 10 grunde Inden for lokalplanområdet, men der ligger et restareal tilbage hvor der kan udstykkes yderligere 3 grunde. Det kræver imidlertid dispensation fra lokalplanens §§ 3.01 og 4.1, hvis der skal udstykkes mere end 10 grunde.

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om det areal som ønskes udstykkes og som er benævnt "friareal" på lokalplanen kortbilag 3.

En udstykning vil efter min mening Ikke stride mod planens principper, da antallet af grunde ikke fremgår eksplicit eller Implicit af lokalplanens formålsbestemmelse. Det er derfor muligt at dispensere til udstykningen, hvis kommunen ønsker det.

Der vil blive fremsendt en egentlig matrikulær udstykningssag til godkendelse såfremt der kan opnås forhåndsgodkendelse til udstykningen.

Med venlig hilsen

Rasmus Elmann Berentzen
Landinspektør
..."

Der var til brevet vedlagt kort, hvortil der henvises.

Af brev af 17. juni 2021 fra Varde Kommune til LandSyd I/S fremgår:

" ...

matr.nr.1

, **Lønne**

I har på vegne af ejere ansøgt om principiel tilladelse til at udstykke yderligere 3 parceller til bebyggelse med sommerhuse fra ejendommen
matr.nr.1

Ejendommen er omfattet af lokalplan 24 – Sommerhuse øst for
vej 1 ved Lønne/Hejbøl. Lokalplanen indeholder bestemmelse om at udstykning skal ske i h.t. det retningsgivende kortbilag og at der maksimalt må opføres 10 sommerhuse indenfor lokalplanområdet.

Vores umiddelbare vurdering er, at der ikke kan forventes dispensation til at udstykke yderligere parceller med henblik på at opføre flere sommerhuse i området end lokalplanen fastsætter. Vi ønsker at fastholde den vedtagne disponering af området, herunder det udlagte friareal i den østlige del af lokalplanområdet.

Ejendommens ejer er orienteret om dette i telefonsamtale den 8. april 2021 og efterfølgende ved et møde den 9. juni 2021. På mødet blev det aftalt at sende svar på den principielle ansøgning. Det er efter aftale med ejer ikke en egentlig afgørelse, da ejer ønskede mulighed for at foretage yderligere overvejelser omkring projektet.

Vi afslutter hermed sagen og afventer eventuel ny ansøgning.

Kopi er sendt til A

Med venlig hilsen

Ane Volf

Ingeniør

..."

Af brev af 27. august 2021 fra Ret&Råd Advokater til Varde Kommune fremgår:

" ...

Jr.nr. 84484/21. Sagsnr. 21/1167.

Udstykning af matr.nr.1 , Lønne

Jeg retter henvendelse til jer som advokat for A der har ansøgt om tilladelse til udstykning af tre sommerhusgrunde på matr.nr.1 , Lønne. Varde Kommune har umiddelbart givet afslag på denne ansøgning.

Det er dog vores opfattelse, at afslaget er givet på et forkert grundlag.

Det fremgår således af lokalplanen pkt. 3.01, at lokalplanområdet skal anvendes til sommerhusbebyggelse. Af samme punkt fremgår tillige, at der i delområdet maks. må opføres 10 sommerhuse. Derudover fremgår det af lokalplanen pkt. 4.01, at udstykningen skal ske i overensstemmelse med kortbilag 2. I jeres brev af 17. juni 2021 fremgår det, at der maks. må opføres 10 sommerhuse i lokalplanområdet. Det er dog ikke overensstemmelse med det, der fremgår af lokalplanen, som alene anfø-

rer en begrænsning for opførelse af sommerhuse i "delområdet". Det er ikke i lokalplanen nærmere defineret, hvad "delområdet" er.

Af kortbilag 2 fremgår 10 udstykninger til sommerhusgrunde samt det friareal, som ^A nu ønsker at udstykke til yderligere tre sommerhusgrunde. Friarealet er ikke anført andre steder i lokalplanen bortset fra kortbilag 3.

Det er et krav, førend at lokalplanbestemmelser har retsvirkning over for borgerne i kommunen, at bestemmelserne heri er så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt bestemmelserne er overholdt eller ej. Der skal således med reel entydighed kunne udledes klare retningslinjer for, hvor udstykninger kan gennemføres henholdsvis med og uden dispensation fra lokalplanen. Dette fremgår af en afgørelse afsagt af Natur- og Miljøklagenævnet den 26. juni 2012 på baggrund af en tilkendegivelse fra Retten i Hillerød i 2011 i samme sag.

Henset til det ovenfor nævnte, fremgår det ikke klart og præcist af lokalplanen, om maksimumgrænsen for opførelsen af sommerhusene alene gælder delområdet, som henvises til i pkt. 3.01 og i kortbilag 2, således at friarealet, som ^A nu ønsker at udstykke, ikke er omfattet af denne begrænsning eller om det gælder for hele lokalplanområdet.

På baggrund af ovenstående skal vi bede kommunen genoverveje det umiddelbare afslag på udstykning, idet der efter vores opfattelse ikke kræves dispensation til at foretage udstykningen.

Med venlig hilsen
Advokat Kim Mouritsen
..."

Af brev af 17. juni 2021 fra Varde Kommune til Advokatfirmaet Grønbæk & Huuse I/S fremgår:

" ...

matr.nr.1

, Lønne

Varde Kommune meddeler afslag på ansøgning om udstykning af 3 parceller til bebyggelse med sommerhus fra ^{matr.nr.1}, Lønne.

Redegørelse for sagens forløb

Vi har den 31. august 2021 modtaget mail fra ejer ^A med vedhæftet brev dateret den 27. august 2021 og navngivet "Udkast

Brev Varde Kommune". Denne mail med tilhørende bilag har ^A
ved mail af den 10. november 2021 bedt om bliver betragtet
som en ansøgning om udstykning af 3 sommerhusgrunde fra
matr.nr.1 , Lønne.

Sideløbende har ^A advokat ved mails af den 15.
november og den 29. november 2021 bedt om, at det vedhæftede brev
nu benævnt "Brev Varde Kommune", men fortsat dateret den 27. au-
gust 2021 indgår i vores vurdering af forholdet.

Brevet dateret den 27. august 2021 betragtes herefter som en ansøgning
om udstykning af 3 parceller til selvstændig bebyggelse med sommer-
huse fra matr.nr.1 , Lønne.

Det fremgår af ansøgningen, at man mener, at Varde Kommune tidli-
gere har givet afslag på forkert grundlag vedrørende udstykning af
matr.nr.1 , Lønne.

Varde Kommune vil gerne præcisere, at vi ikke tidligere har truffet
afgørelse i sagen. Vi har efter vurdering af en tidligere ansøgning om
principiel tilladelse til udstykning drøftet forholdet med ejer i telefonen
og også afholdt møde med ejer. På mødet den 9. juni 2021 blev ejer ori-
enteret om, at der ikke kan forventes dispensation til en evt. udstyk-
ning. Det var tydeligt, at det ikke var en egentlig afgørelse, hvilket også
fremgår af kommunens brev af den 17. juni 2021, da ejer ønskede mu-
lighed for at foretage yderligere overvejelser omkring projektet.

I ansøgningen anføres desuden, at I ikke mener, at den påtænkte
udstyknin g kræver dispensation fra lokalplan nr. 24, da I ikke mener
bestemmelserne i lokalplanen er klart og præcist formuleret.

Begrundelse for afgørelsen

I Lokalplan 24 §4.01 fremgår det, at udstykningen skal ske i overens-
stemmelse med kortbilag 2. Området er udstykket præcist som vist på
kortbilag 2. Den faktuelle udstykning understøtter dermed, at bestem-
melserne om udstykning er tydelige og forståelige.

Varde Kommune medgiver, at det kun er på kortbilag 3, at friarealet er
angivet. Kortbilag 3 viser dog tydeligt, hvad intentionen har været med
lokalplanen nemlig udstykning af op til 10 sommerhusgrunde samt et
friareal. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen blev der udar-
bejdet en miljøscreening, hvori det tydeligt fremgår, at der er tale om
maksimalt 10 sommerhuse.

I henviser til en afgørelse fra Natur og Miljøklagenævnet i en sag fra Hillerød Kommune. De to sager er ikke umiddelbart sammenlignelige, da det i Lokalplan 24 klart fremgår, af både bestemmelser om udstykning og det tilhørende kortbilag 2, hvordan området skal udstykkes.

På baggrund af ovenstående vurderes den ansøgte udstykning ikke at være i overensstemmelse med lokalplanen, og er derfor dispensationskrævende. Vi vurderer, at der ikke kan gives dispensation til udstykning af matr.nr.1, Lønne, da udstykningen strider mod principperne i Lokalplan 24, jf. Planlovens § 19 stk.1.

Principperne er fastsat i formålsbestemmelserne og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet i lokalplanen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun gives til mindre betydende fravigelser. Principperne i lokalplanen omfatter også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer. Dispensation kan således som regel ikke gives til indgreb i grønne områder og fælles friarealer.

I formålet til Lokalplan 24 fremgår det, at området skal indpasses i sammenhæng med de naturmæssige og landskabelige omgivelser og med de omkringliggende sommerhusområder. Dette har været medvirkende til udformningen af anvendelsesbestemmelserne, hvor det i § 3.01 fremgår, at:

Inden for delområdet må der opføres max. 10 sommerhuse i form af fritliggende huse.

Det vurderes, at udstykning af yderligere 3 sommerhusgrunde procentuelt vil være en betydende fravigelse af anvendelsesbestemmelserne og er samtidig i strid med den retningsgivende udstykningsplan og dermed den planlagte struktur. Udstykning af 3 sommerhusgrunde på et areal, der er udpeget som friareal, strider mod den retningsgivende udstykningsplan og dermed den planlagte struktur. Samtidig vil udstykningerne være et indgreb i de grønne områder og fælles friarealer.

Det kan i øvrigt oplyses, at lokalplanen, på baggrund af indkomne bemærkninger, blev ændret forud for den endelige vedtagelse, så friarealet netop friholdes for bebyggelse. Byrådet besluttede dengang at justere lokalplanens udstykningsplan således, at den østlige del af lokalplanområdet friholdes for bebyggelse og fastlægges som grønt område med henblik på at sikre en bedre sammenhæng mellem de grønne arealer og sikre spredningskorridoren bedst muligt.

På denne baggrund vurderes det, at der ikke kan eller bør gives dispensation til det ansøgte. Derfor meddeles afslag på ansøgningen.

Lovhjemmel

Lokalplan 24 §1 og §3.01 samt Planlovens §19 stk. 1 og 2.

..."

Afslaget fra Varde Kommune blev den 10. januar 2022 påklaget til Planklagenævnet, der den 21. juni 2022 traf følgende afgørelse:

" ...

AFGØRELSE

i klagesag om Varde Kommunes afslag på dispensation fra lokalplan til udstykning på ^{vej 2}, Nørre Nebel

Varde Kommune gav den 16. december 2021 afslag på dispensation fra lokalplan nr. 24, sommerhuse øst for ^{vej 1} ved Lønne/Hejbøl, til udstykning af 3 parceller på ejendommen ^{adresse 2}, 6830 Nørre Nebel.

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 § 4.01.
- Om kommunen har haft hjemmel til at give afslag på dispensation, jf. planlovens § 19.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører en ansøgning om udstykning af 3 parceller til bebyggelse med sommerhuse på ^{adresse 2}, 6830 Nørre Nebel.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 24, sommerhuse øst for ^{vej 1} ved Lønne/Hejbøl.

Lokalplanen fastsætter i § 3.01, følgende om områdets anvendelse:

Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse. Inden for delområdet må der opføres max. 10 sommerhuse i form af fritliggende huse.

Lokalplanen fastsætter i § 4.01 følgende om udstykning:

Udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 16. december 2021 afslag på dispensation fra lokalplan nr. 24, sommerhuse øst for ^{vej 1} ved Lønne/Hejbøl, til udstykning af 3 parceller på ejendommen ^{adresse 2}, 6830 Nørre Nebel.

Kommunen vurderede, at den ansøgte udstykning er i strid med lokalplanen og derfor kræver dispensation. Kommunen henviste til, at det af lokalplanens § 4.01 fremgår, at udstykning skal ske i overensstemmelse med kortbilag 2, og at området faktisk er udstykket præcist som vist på kortbilag 2. Kommunen henviste desuden til, at kortbilag 3 tydeligt viser, at intentionen med lokalplanen har været udstykning af op til 10 sommerhusgrunde samt et friareal.

Kommunen vurderede videre, at der ikke kan gives dispensation, da udstykningen strider mod lokalplanens principper. Kommunen henviste til, at udstykning af yderligere tre sommerhusgrunde procentuelt vil være en betydelig fravigelse af anvendelsesbestemmelserne. Kommunen henviste desuden til, at udstykning af tre sommerhusgrunde på et areal, der er udpeget som friareal, strider mod den retningsgivende udstykningsplan og dermed den planlagte struktur og vil samtidig være et indgreb i de grønne områder og fælles friarealer.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 15. februar 2022.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

2.1.1. Planklagenævnets kompetence

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

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

2.1.2. Planklagenævnets prøvelse

Planklagenævnet har foretaget en prøvelse i forhold til alle klagepunkter i sagen. De bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

2.2.1. Klagen

Det er i klagesagen anført, at udstykningen ikke kræver dispensation, da den ikke er i strid med lokalplanen. Klageren henviser til, at lokalplanbestemmelserne ikke fremtræder klare og præcise, og at det således ikke er åbenbart, hvilke udstykningsmuligheder der er. Klageren henviser desuden til, at lokalplanens § 3.01 sammenholdt med kortbilag 3 må forstås sådan, at lokalplanområdet består af et delområde samt et friareal, og at udstykningsbegrænsningen på 10 sommerhuse alene gælder for delområdet.

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 § 4.01, at udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Planklagenævnet finder, at lokalplanens § 4.01, sammenholdt med kortbilag 2 som bestemmelsen henviser til, klart og præcist fastsætter, hvorledes udstykning skal ske i lokalplanområdet som helhed.

Planklagenævnet finder således, at lokalplanens § 4.01 sammenholdt med kortbilag 2, regulerer udstykningsmulighederne for hele lokalplanområdet.

Den ansøgte udstykning af 3 parceller er dermed ikke i overensstemmelse med lokalplanen, og udstykningen kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

2.3. Mulighed for at give dispensation

2.3.1. Klagen

Det er i klagesagen anført, at udstykningen ikke er i strid med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser, og at kommunen derfor har hjemmel til at give dispensation.

2.3.2. Reglerne om muligheden for at give dispensation

En kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller hvis dispensationen tidsbegrænses, jf. planlovens § 19, stk. 1. Videregående afvigelser end dem, der er nævnt i stk. 1, kræver vedtagelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter ifølge forarbejderne også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanen fastsætter i § 3.01, som er en del af lokalplanens anvendelsesbestemmelser, at der inden for delområdet må opføres max 10 sommerhuse.

Samtidig fremgår det af lokalplanens kortbilag 3, som viser områdets indretning, at lokalplanområdets vestlige del er udlagt til 10 grunde, mens lokalplanområdets østlige del er udlagt til friareal.

Planklagenævnet finder, at bestemmelsen i § 3.01, sammenholdt med kortbilag 3, fastlægger fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer i lokalplanområdet og dermed den planlagte struktur.

Kommunen har således ikke hjemmel til at give dispensation, idet den ansøgte udstykning er i strid med lokalplanens principper og dermed også i strid med planlovens § 19.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Varde Kommunes afgørelse af 16. december 2021 om afslag på dispensation fra lokalplan nr. 24, sommerhuse øst for ^{vej 1} ved Lønne/Hejbøl, til udstykning af 3 parceller på ejendommen ^{adresse 2}, 6830 Nørre Nebel.

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. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke. Klagegebyrer tilbagebetales kun, hvis nævnet har afvist at behandle sagen, hvis klagen tilbagekaldes, eller hvis nævnet giver klageren medhold eller i øvrigt ændrer den afgørelse, der er klaget over. Det er ikke tilfældet i denne sag. Planklagenævnets afgørelse vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Der henvises til § 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet.

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Varde Kommune (Teknik og Miljø, sagsnr. 22/529) samt for klageren og dennes eventuelle repræsentant (sagsnr. 590-057068) via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://pkn.naevneneshus.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret. Bilag offentliggøres ikke.

Inge Rønberg
Stedfortrædende formand
..."

Stævning blev den 19. december 2022 indleveret til Retten i Esbjerg.

Forklaringer

^A har afgivet forklaring.

^A har forklaret, at det er rigtigt, at det var ham, der i sin tid ansøgte Varde Kommune om tilladelse til at udstykke sommerhusgrunde fra sin grund. Han fik tilladelse og gik derefter i gang med at udstykke 10 grunde, som

vist på tegningen. Han solgte alle grundene, bortset fra en, som han valgte at beholde. På mødet med kommunen drøftede de oversigtsforholdene fra jernbanen og den grønne del, måske også den nordlige del, men de drøftede ikke den østlige del. Det er af økonomiske årsager, at han nu vil udstykke yderligere tre grunde. Planen er dog, at han vil beholde en grund.

Parternes synspunkter

^A har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at sagsøgtes afgørelse er forkert, og sagsøger derfor skal gives tilladelse til at foretage udstykningen af de tre sommerhusgrunde på ^{matr.nr.1}, Lønne, i overensstemmelse med det i bilag 3 fremlagte udstykningsforslag af den 20. januar 2021.

Tilladelse til udstykning

Det gøres gældende, at udstykningen af tre sommerhusgrunde på ovennævnte matrikel ikke kræver dispensation fra lokalplanen. Tilladelse til udstykning bør derfor gives.

Det følger af Planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan umiddelbart er bindende over for borgerne, således at dispositioner, der er i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen, er umiddelbart tilladte, mens dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen, ikke kan ske, medmindre kommunen kan dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

For at kommunen kan håndhæve bestemmelserne kræves det, at bestemmelserne er så klart og præcist formuleret, at der ikke kan være tvivl om, hvorvidt de er overholdt eller ej. Ejeren skal altså kunne læse sin dispositionsret direkte i planen.

Det gøres gældende, at lokalplanen ikke er klart og præcist formuleret. Det fremgår af pkt. 3 og 4 i lokalplanen, at der kan opføres 10 sommerhuse i delområdet, og at denne udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan, jf. bilag 2.

Pkt. 3 deler lokalplanen op i et lokalplanområde og et delområde. Det følger af en almindelig ordlydsfortolkning af pkt. 3, at delområdet alene er en del af lokalplanområdet. Udstykningsbegrænsningen i pkt. 3.01 må derfor alene gælde for delområdet og ikke hele lokalplanområdet. Pkt. 3.01 regulere kun, hvor mange sommerhuse, der må opføres inden

for delområdet. Det er ikke i lokalplanen angivet, hvad den resterende del af lokalplanområdet skal benyttes til.

Heller ikke lokalplanens pkt. 4 giver tilstrækkelig vejledning om, hvor udstykning kan ske. I pkt. 4 er der en henvisning til kortbilag 2, der angiver, hvor der kan ske udstykning. Når pkt. 4 læses i sammenhæng med pkt. 3, må det fortolkes således, at pkt. 4 alene henviser til delområdet på samme måde som pkt. 3.

Det gøres derfor gældende, at det alene er de egentlige lokalplansbestemmelser, og ikke kortbilagene, der har retsvirkning over for borgerne. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem teksten i de egentlige lokalplanbestemmelser og kortbilagene til lokalplanen, er det selve lokalplanteksten, der er gældende, jf. U 2003.1979 Ø og MAD2003.1101 NKN.

Det gøres på den baggrund gældende, at pkt. 3.01 og 4.01 i lokalplanen ikke kan fortolkes uafhængige af hinanden, sådan som sagsøgte anfører. En almindelig ordlydsfor-tolkning af disse to punkter (og herunder også henvisningen til kortbilag 2) må føre til, at udstykningsbegrænsningen alene gælder inden for delområdet, som anført i pkt. 3.01. Pkt. 4.01 og kortbilag 2 regulerer således kun udstykningsmulighederne inden for delområdet og ikke hele lokalplanområdet.

Det gøres gældende, at det ikke fremgår nogen steder i lokalplanen, at der er forskellige anvendelseskrav for delområdet og for den resterende del af lokalplanområdet. Det areal, der er angivet som friareal på kortbilag 3, jf. bilag 2, er på intet tidspunkt nævnt i lokalplanen, og det er således sagsøgers opfattelse, at der kan ske udstykning på ^{matr.nr.1} .

Når pkt. 3.01 og 4.01 læses i sammenhæng, er der en sådan uklarhed mellem bestemmelserne, at disse ikke kan anses for at være klart og præcist formuleret, hvorfor bestemmelserne i lokalplanen ikke kan håndhæves over for sagsøger.

I formålsbestemmelsen er der ikke angivet noget om det maksimale antal af sommerhuse i hele lokalplanområdet. Af formålsbestemmelsen i lokalplanen fremgår, at lokalplanen har til formål at sikre, at området indpasses i sammenhæng med de naturmæssige omgivelser samt at sikre, at den nordlige del af lokalplanområdet tilplantes.

Det gøres gældende, at pkt. 3 i lokalplanen sammenholdt med kortbilag 3 ikke entydigt fastlægger fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer i lokalplanområdet. Lokalplanens pkt. 3.02 har følgende ordlyd:

"Den nordlige del af området må ikke bebygges med skal ligge som beplantningsbælte/naturgrund, jf. kortbilag 3."

Pkt. 3.02 angiver således alene hvad der skal ske med den nordlige del af lokalplanområdet. Ikke den østlige.

I pkt. 8.01 og 8.02 fremgår det, at det skraverede areal i kortbilag 3 ikke må bebygges og skal henligge som beplantning eller naturgrund. Det må lægges til grund, at det areal, der henvises til, er det nordlige areal. Der er ikke andre områder på kortbilag 3, der er skraverede. Det er altså et krav ifølge lokalplanen, at det nordlige område beplantes og ikke bebygges. Pkt. 8.01 og 8.02 i lokalplanen angiver med al tydelighed hvilke områder, der skal friholdes til beplantning og som friarealer. Den østlige del er ikke reguleret. Den ansøgte udstykning vil ikke stride mod bestemmelserne i pkt. 8.01 og 8.02. Som det fremgår af bilag 3, er der netop i den ansøgte udstykning taget højde for, at det nordlige bælte skal beplantes.

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at lokalplanens indhold ikke fremtræder entydigt, idet anvendelsesbestemmelserne alene beskriver, hvordan udstykning skal ske inden for delområdet samt den nordlige del af lokalplanområdet, mens det ikke er reguleret i lokalplanen, hvad den resterende del af lokalplanområdet skal anvendes til.

Det er Varde Kommune, som affatter af lokalplanen, og ikke borgeren, der bærer risikoen for, at det ikke i lokalplanen er beskrevet entydigt, hvad der skal ske med den resterende del af lokalplanområdet. Det har den konsekvens, at det ikke kan anses for fastlagt, hvad det resterende areal – som sagsøger nu ønsker at udstykke – kan anvendes til.

Det gøres gældende, at retsvirkningerne af en lokalplans bestemmelser alene indtræder, hvis bestemmelserne er klare og præcise. Lokalplanens bestemmelser i pkt. 3 og 4 har derfor ikke retsvirkning over for sagsøger, idet det ikke er tilstrækkeligt klart og præcist formuleret, hvordan den resterende del af lokalplanområdet skal/må udnyttes. Udstykning af tre sommerhusgrunde på ovennævnte matrikel kræver derfor ikke dispensation fra lokalplanen, og tilladelse til udstykning bør derfor umiddelbart gives.

Dispensation fra lokalplanen til udstykning

Såfremt Retten finder, at den ansøgte udstykning kræver dispensation, gøres det gældende, at dispensation skal gives, jf. Planlovens § 19, stk. 1. En dispensation vil ikke være i strid med principperne i lokalplanen.

Varde Kommune har i deres afgørelse, jf. bilag 6, anført, at en dispensation vil være i strid med principperne i lokalplanen med henvisning til, at det af formålsbestemmelsen fremgår, at området skal indpasses i sammenhæng med de naturmæssige og landskabelige omgivelser og med de omkringliggende sommerhusområder. Både Varde Kommune og sagsøgte henviser også til, at det af lokalplanens pkt. 3.01 fremgår, at der inden for delområdet alene kan udstykkes 10 sommerhusgrunde. Det gøres gældende, at den ansøgte udstykning ikke strider mod hverken anvendelses- eller formålsbestemmelsen i lokalplanen.

Som anført ovenfor gøres det gældende, at bestemmelsen i pkt. 3.01 ikke er klart og præcist formuleret. Der er i formålsbestemmelsen ikke angivet noget om det maksimale antal af sommerhuse i hele lokalplanområdet. Af formålsbestemmelsen i lokalplanen fremgår, at lokalplanen har til formål at sikre, at området indpasses i sammenhæng med de naturmæssige omgivelser samt at sikre, at den nordlige del af lokalplanområdet tilplantes.

Af udstykningsforslaget fremgår, at der efterlades et bælte i den nordlige del af området til beplantning. Udstykningsforslaget er derfor også i overensstemmelse med lokalplanens pkt. 3.02.

Anvendelsesbestemmelsen i lokalplanens pkt. 3.01 regulerer ikke, hvad der skal ske med hele lokalplanområdet, men alene en del af lokalplanområdet, og derfor kan en udstykning af tre sommerhusgrunde i en del af lokalplanområdet, der tilmed ikke er reguleret i lokalplanen, ikke stride mod hverken principperne i planen eller anvendelsesbestemmelsen.

Det gøres derfor gældende, at principperne i og formålet med lokalplanen er overholdt i den ansøgte udstykning, og en udstykning vil derfor ikke være i strid med principperne i lokalplanen.

Det gøres gældende, at der ikke af lokalplanen med reel entydighed kan udledes nogle klare retningslinjer for, hvor udstykninger kan gennemføres enten med eller uden dispensation, hvorfor kommunen ikke med hjemmel i lokalplanen har kunnet modsætte sig den ansøgte udstykning.

Det gøres gældende, at den ansøgte udstykning er i overensstemmelse med lokalplanens formål, hvorfor der skal gives dispensation til den ansøgte udstykning.

..."

Planklagenævnet har i sit påstandsdokument anført:

" ...

3.1 Overordnede anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gøres det overordnet gældende, at Planklagenævnets afgørelse af 21. juni 2022 (bilag 8) er lovlig og gyldig.

Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og den er ikke behæftet med fejl eller mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig.

Planklagenævnet har med rette ikke givet sagsøger medhold i klagen over Varde Kommunes afgørelse af 16. december 2021 (bilag 6) om afslag på dispensation fra lokalplan nr. 24, Sommerhuse øst for ^{vej 1} ved Lønne/Hejbøl, til udstykning af tre parceller fra ^{matr.nr.1} , Lønne til bebyggelse med sommerhuse.

Der er ikke under retssagen fremkommet væsentlige nye oplysninger af betydning for sagen i forhold til Planklagenævnets afgørelsesgrundlag. Ud over det nedenfor anførte henvises der derfor til begrundelsen i nævnets afgørelse (bilag 8).

Planklagenævnets afgørelse er truffet i medfør af planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, hvorefter nævnet alene kan efterprøve retlige spørgsmål. De retlige spørgsmål, som Planklagenævnet har taget stilling til, er, om den ansøgte udstykning er umiddelbart tilladt efter lokalplanen eller kræver dispensation, samt om kommunen har haft hjemmel til at give afslag på dispensation fra lokalplanen.

Prøvelsen under retssagen mod Planklagenævnet er afgrænset tilsvarende.

3.2 Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

Det gøres gældende, at Planklagenævnet med rette har fundet, at udstykning af tre sommerhusgrunde på ^{matr.nr.1} , Lønne ikke er i overensstemmelse med lokalplanen og derfor ikke er umiddelbart tilladt.

Lokalplan nr. 24, Sommerhuse øst for ^{vej 1} ved Lønne/Hejbøl, fastsætter følgende i § 3 om områdets anvendelse:

"§ 3.01

Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse. Inden for delområdet må der opføres max. 10 sommerhuse i form af fritliggende huse.*

§ 3.02

Den nordlige del af området må ikke bebygges men skal ligge som beplantningsbælte/naturgrund, jf. kortbilag 3."

I lokalplanens § 4.01 er fastsat følgende om udstykning:

"§ 4.01

Udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan."

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.

Kortbilag har bindende virkning, hvis der er henvist til dem i de egentlige lokalplanbestemmelser. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem teksten i de egentlige lokalplanbestemmelser og kortbilag til lokalplanen er det selve lokalplanteksten, der er gældende, jf. f.eks.

U2003.1979Ø og MAD2000.1101NKN.

På denne baggrund har Planklagenævnet med rette fundet, at lokalplanens § 4.01 sammenholdt med kortbilag 2, som bestemmelsen henviser til, opfylder ovennævnte krav, idet bestemmelsen og kortbilaget klart og præcist fastsætter, hvorledes udstykning skal ske i lokalplanområdet som helhed. Der hersker derfor ikke tvivl om, hvorvidt bestemmelsen er overholdt eller ej. Der foreligger ikke uoverensstemmelse mellem teksten i lokalplanbestemmelsen og kortbilag 2, og kortbilaget har derfor bindende virkning.

Planklagenævnet har også med rette vurderet, at lokalplanens § 4.01 sammenholdt med kortbilag 2 regulerer udstykningsmulighederne for

hele lokalplanen. Det fremgår ikke af § 4.01, at bestemmelsen – i modsætning til § 3.01 – alene vedrører delområdet. Det må medføre, at § 4.01 regulerer hele lokalplanområdet. Dertil kommer, at § 3.01 og § 3.02 er placeret i lokalplanens afsnit 3 med overskriften ”områdets anvendelse”, hvorimod § 4.01 er placeret i afsnit 4 med overskriften ”udstyknings”.

Lokalplanens §§ 3.02, 8.01 og 8.02 samt bilag 3 ændrer ikke ved, at udstykning skal ske i overensstemmelse med § 4.01 og bilag 2, jf. ovenfor. Der er intet i lokalplanen, der peger i den retning, at lokalplanens bestemmelser giver mulighed for, at den østlige del af lokalplanområdet kan udstykkes. Det bemærkes hertil, at området allerede er udstykket som vist på kortbilag 2.

Den ansøgte udstykning af tre parceller er dermed ikke i overensstemmelse med lokalplanen, og udstykningen kræver derfor dispensation fra lokalplanen, jf. planlovens § 19.

3.3 Der kan ikke meddeles dispensation til det ansøgte

Sagsøger gør gældende, at der – hvis retten måtte finde, at den ansøgte udstykning kræver dispensation – skal gives dispensation, jf. planlovens § 19, idet en dispensation ikke vil være i strid med principperne i lokalplanen.

En kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper eller tidsbegrænses, jf. planlovens § 19, stk. 1. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Dispensation fra en anvendelsesbestemmelse kan kun gives i ganske særlige tilfælde, hvis der er tale om en anvendelse, som ligger meget tæt på den umiddelbart tilladte.

Det fremgår af lokalplanens formålsbestemmelse i § 1.01, at lokalplanen bl.a. har til formål at sikre, at området via indretning, beplantning mv. indpasses i sammenhæng med de naturmæssige og landskabelige omgivelser og med de omkringliggende sommerhusområder.

Lokalplan nr. 24 fastsætter i § 3.01 – som en del af lokalplanens anvendelsesbestemmelser – at der indenfor delområdet må opføres *maksimum* 10 sommerhuse. Det fremgår samtidig af lokalplanens kortbilag 3, som viser områdets indretning, at lokalplanområdets vestlige del er udlagt til 10 grunde, mens lokalplanområdets østlige del er udlagt til friareal. Bestemmelsen i § 3.01 sammenholdt med kortbilag 3 fastlægger fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer i lokalplanområdet og dermed den planlagte struktur.

Den ansøgte udstykning er placeret i lokalplanområdets østlige del, som i lokalplanen er udlagt til friareal. Udstykning af yderligere tre sommerhusgrunde på et areal, der er udlagt som friareal, strider mod lokalplanens retningsgivende udstykningsplan og planlagte struktur.

Det gøres gældende, at Planklagenævnet med rette har fundet, at kommunen ikke har hjemmel til at dispensere fra lokalplanen, jf. planlovens § 19, idet den ansøgte udstykning er i strid med lokalplanens principper.
...”

Parterne har under hovedforhandlingen i overensstemmelse hermed nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Efter bevisførelsen lægges det til grund, at det omtvistede areal i kortbilag 3 til lokalplan 24 er markeret med grønt og udlagt som friareal, der ikke må bebygges. Arealet er derfor omfattet af den i lokalplan 24 planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Det kræver herefter dispensation, hvis der skal udstykkes mere end de 10 grunde, der allerede er, og maksimalt må, udstykkes fra arealet.

Det følger af planlovens § 19, stk. 1, at kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan mv., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Efter stk. 2. kan videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Principperne i planen er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer. Der gives som udgangspunkt ikke dispensation til indgreb i grønne områder og fælles friarealer.

Herefter og da en dispensation, som anført i pkt. 2.3.3. i afgørelsen fra Planklagenævnet, vil være i strid med lokalplanens principper, er der ikke hjemmel til at meddele dispensation efter planlovens § 19.

Planklagenævnets påstand om frifindelse tages herefter til følge.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal ^A inden 14 dage betale sagens omkostninger til Planklagenævnet med i alt 60.000 kr. Beløbet omfatter 60.000 kr. til udgifter til advokatbistand.

Beløbet til dækning af udgiften til advokatbistand er med moms, da Planklagenævnet ikke er momsregistreret. Retten har ved fastsættelsen af beløbet til advokatbistand lagt vægt på sagens økonomiske værdi, dens omfang og forløb, herunder hovedforhandlingens meget korte varighed.

THI KENDES FOR RET:

Planklagenævnet frifindes.

^A skal til Planklagenævnet betale sagsomkostninger med 60.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.