

## MRF 2024.97/2

Retten i Lyngbys dom af 8. maj 2024, sag BS-3653/2023-LYN

*N (adv. Aleksander Pilgaard) mod Planklagenævnet (adv. Britta Moll Bown)*

***Tilladelse til udstykning af større grund til Furesøen til tre matrikler krævede ikke dispensation fra lokalplan mht. eksisterende bebyggelses afstand til skel, men udstykningstilladelse krævede dispensation fra lokalplan, hvis de matrikulerede grunde ned til Furesøen var under 1.200 m<sup>2</sup>. Retten ophævede derfor to af Planklagenævnets afgørelser om, at udstykningstilladelse var umiddelbart tilladt, mens retten tiltrådte to andre planklagenævnsafgørelser om, at udstykning var umiddelbart tilladt efter lokalplanen.***

E erhvervede i 2021 ejendom F-vej nr. 7 ned til Furesøen på over 3.500 m<sup>2</sup>. Ejendommen var omfattet af lokalplan nr. 195, Furesøkysten, hvoraf bl.a. fremgik, at ”for boligejendomme, der afgrænses af Furesøen, [må] bebyggelse ikke opføres nærmere naboskel end 5 meter”. Efter overtagelsen ansøgte E om tilladelse til udstykning i tre selvstændige grunde. Efter overtagelsen ansøgte E om tilladelse til udstykning i tre selvstændige grunde. Flere naboer herunder N gjorde indsigelser mod tilladelse til udstykningen i forbindelse med partshøring. I januar 2022 meddelte Lyngby-Taarbæk Kommune afslag på dispensation fra lokalplan. E ankede afslaget til Planklagenævnet, der i december 2022 ophævede afslaget med henvisning til, at udstykningen ikke krævede dispensation fra lokalplan (j.nr. 22/03031). Mens klagesagen verserede ansøgte E kommunen om en ændret udstykning, hvor kommunen ligeledes meddelte afslag fra lokalplan i juli 2022, hvilket efter klage fra E blev ophævet af Planklagenævnet i januar 2023 (**MRF 2023.47 Pkn**). Planklagenævnet henviste bl.a. til, at lokalplanens bestemmelse om afstand til skel alene gælder for opførelse af bebyggelse og ikke regulerede eksisterende bebyggelses afstand til skel i forbindelse med matrikulære ændringer, og at det efter lokalplanen 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. N, der som en af naboerne havde gjort indsigelser mod tilladelse til udstykning, anlagde i januar 2023 sag mod Planklagenævnet med påstand om, at nævnets afgørelser var ugyldige. Sagen blev efterfølgende udvidet til at omfatte yderligere to afgørelser fra Planklagenævnet i samme sag, som N

påstod var ugyldige, nemlig Planklagenævnets stadfæstelse i marts 2023 af kommunen afgørelse om fra oktober 2022 om, at E's udstykning ikke krævede dispensation fra lokalplan (j.nr. 22/17178) og Planklagenævnets stadfæstelse i august 2023 af kommunens afgørelse om en ændret ansøgt udstykning ikke krævede dispensation fra lokalplan (j.nr. 23/04072). Til støtte for påstandene om ugyldighed gjorde N bl.a. gældende, at de ansøgte udstykningstilladelser krævede dispensation fra lokalplanen. Planklagenævnet påstod frifindelse og henviste i det væsentlige til nævnets begrundelser i de fire afgørelser. Byretten lagde til grund, at der var tale om fire forskellige ansøgninger om udstykning af F-vej nr. 7 og foretog herefter en detaljeret prøvelse af, om hver af de fire ansøgninger om udstykning var umiddelbart tilladt efter lokalplanen, som Planklagenævnet havde fundet. I forhold til Planklagenævnets afgørelse fra december 2022 fandt retten, at lokalplanens bestemmelse om minimumstørrelse på 1.200 m<sup>2</sup>, måtte reglen fortolkes som omfattende alle grunde, der afgrænses af Furesøen. Den første ansøgning om udstykning krævede derfor dispensation fra lokalplan, hvorfor nævnets afgørelse fra december 2022 blev ophævet. I forhold til den anden ansøgning om udstykningstilladelse, fandt retten på linje med Planklagenævnet, at lokalplanens bestemmelser om byggeris afstand til skel ikke omfattede eksisterende bebyggelse, hvorfor der ikke var grundlag for at ophæve Planklagenævnets afgørelse i **MRF 2023.47 Pkn**. I forhold til den tredje ansøgning om udstykningstilladelse, tiltrådte retten Planklagenævnets vurdering af, at det kun er matrikulært udlagte vejarealer, der ikke medregnes i grundstørrelsen, og at arealet i øvrigt ikke var udlagt som privat fællesvej efter privatvejslovens § 10, stk. 1, nr. 3, og fandt herefter ikke grundlag for at underkende Planklagenævnets afgørelse fra marts 2023. I forhold til E's fjerde ansøgning om

udstykningsstilladelse forelå den samme problematik som ved den første udstykningstilladelse, hvorfor retten fandt, at denne udstykning krævede

dispensation fra lokalplanen og som følge heraf ophævede Planklagenævnets afgørelse fra august 2023.

**Kommentar:** Dommen er et eksempel på, at i sager om lokalplanovertrædelser henholdsvis dispensationer fra lokalplaner kan domstolene foretage en ganske indgående prøvelse af Planklagenævnets afgørelser. Byrettens dom blev oprindeligt anket af N, men ankesagen blev hævet i foråret 2025. Udstykningen gav i øvrigt anledning til en selvstændig sag mellem N og E om fortolkning af to servitutter fra 2000, hvilket endte med, at Østre Landsret i januar 2025 (**MRF 2025.26 Ø**) fastslog, at N skulle anerkende gyldighed af gensidig servitut fra 2000 med tidligere ejer af E's naboejendom og herved være forpligtet af forhåndsgodkendelse af udstykning på E's ejendom.

---



# RETEN I LYNGBY DOM

afsagt den 8. maj 2024

---

Sag BS-3653/2023-LYN

A  
(advokat Aleksander Pilgaard)

mod

Planklagenævnet  
(advokat Britta Moll Bown)

Denne afgørelse er truffet af kst. dommer Mette Munck Grønæk.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 23. januar 2023.

Sagen drejer sig om prøvelse af i alt fire afgørelser truffet af Planklagenævnet om udstykning af ejendommen beliggende Adresse 2 , 2830 Virum, som sagsøger er nabo til.

A har nedlagt følgende påstande:

### Påstand 1

Planklagenævnets afgørelse af 6. december 2022 i sag 22/03031 ophæves.

### Påstand 2

Planklagenævnets afgørelse af 3. januar 2023 i sag 22/08467 ophæves.

### Påstand 3

Principalt: Planklagenævnet skal anerkende, at nævnets afgørelse af 20. marts 2023 i sagerne 22/17178 og 22/17175 er ugyldig.

Subsidiært: Planklagenævnets afgørelse af 20. marts 2023 i sagerne 22/17178 og 22/17175 ophæves og hjemvises til fornyet behandling i Planklagenævnet

#### Påstand 4

Principalt: Planklagenævnet skal anerkende, at nævnets afgørelse af 1. august 2023 i sag 23/04072 er ugyldig.

Subsidiært: Planklagenævnets afgørelse af 1. august 2023 i sag 23/04072 ophæves og hjemvises til fornyet behandling i Planklagenævnet.

**Planklagenævnet** har nedlagt påstand om frifindelse.

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

#### **Oplysningerne i sagen**

Ejendommen Matr. Nr. 2 Virum By, beliggende Adresse 2 i Virum, reguleres af Lokalplan 195 for Furesøkysten i Virum. Lokalplanen, der udover en formålsbestemmelse om bl.a. at sikre områdets landskabelige og grønne karakter, indeholder i afsnit 4-6 bestemmelser om udstykninger og sammenlægninger, vej-, sti- og parkeringsforhold samt bebyggelsens omfang og placering som følger:

"...

#### **4. Udstykninger og sammenlægninger**

4.1 Inden for delområde 1, 3, 5 og 7 skal grundstørrelsen pr. bolig som minimum være 900 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal, jf. delområdet afgrænsning kortbilag 2A-2E.

For boligejendomme inden for delområde 1, 3, 5 og 7, der afgrænses af Furesøen, jf. kortbilag 4A-4D, gælder uanset ovenstående, at grundstørrelsen pr. bolig som minimum skal være 1.800 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal.

For boligejendomme inden for delområde 7, der afgrænses af Furesøen, jf. kortbilag 4E, gælder uanset ovenstående, at grundstørrelsen pr. bolig som minimum skal være 1.200 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal.

#### Note til pkt. 4.1:

Vejareal er, areal udlagt i matriklen, dvs. at koteletben (adgang til 1 matrikel), der ikke er udlagt som vej, kan medregnes i grundstørrelsen.

...

## **5. Vej-, sti- og parkeringsforhold**

5.1 Områdets veje og stier forbliver uændrede.

5.2 Inden for delområde 1, 3, 5 og 7 skal der udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.

...

## **6. Bebyggelsens omfang og placering**

6.1 Boligområderne 1, 3, 5 og 7

6.1.1 Inden for delområde 1, 3, 5 og 7 gælder, at bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

6.1.2 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra vejskel.

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

..."

Geo Partner indgav den 27. august 2021 på vegne af ejerne af Adresse 2 , ansøgning om udstykning af ejendommen i tre selvstændige ejendomme på henholdsvis 1.647 m<sup>2</sup>, 1.200 m<sup>2</sup> og 900 m<sup>2</sup>. Af ansøgningen fremgår det bl.a., at udstykningsforslaget indebærer sædvanlige og passende grunde, der er indrettet i overensstemmelse med kommunens tidligere tilkendegivelser og praksis.

Ansøgningen blev af Lyngby-Taarbæk Kommune sendt i høring hos de omkringliggende ejendomme, herunder ejeren af Adresse 3 , A , med bemærkning om, at det ansøgte ville kræve dispensation fra lokalplanen.

Lyngby-Taarbæk Kommune meddelte den 25. januar 2022 afslag på dispensation og anførte som begrundelse herfor, at det ansøgte udstykningsforslag ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om udstykning, ligesom det efter kommunens opfattelse ville være muligt at gennemføre en udstykning af ejendommen i tre matrikler, som overholder lokalplanen.

Kommunens afgørelse blev den 21. februar 2022 indbragt for Planklagenævnet, der den 6. december 2022 ophævede kommunens afgørelse med følgende begrundelse:

"...

### 2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanen fastsætter i § 4.1, at grundstørrelsen pr. bolig inden for delområde 1, 3, 5 og 7 skal være minimum 900 m<sup>2</sup> ekskl. vejareal. Dog skal boligejendomme inden for delområde 7, der af grænses af Furesøen, jf. kortbilag 4E, have en grundstørrelse på minimum 1.200 m<sup>2</sup> ekskl. vejareal.

Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at det for ejendommene <sup>Adresse 1</sup> og 7 [klagerens ejendom] gælder, at den øverste del af ejendommene, jf. kortbilag 4E, den del der er beliggende mod Furesøvej, kan udstykkes til selvstændige ejendomme med en grundstørrelse på minimum 900 m<sup>2</sup> ekskl. vejareal.

Planklagenævnet forstår på den baggrund § 4.1 sådan, at kravet om en grundstørrelse på minimum 1.200 m<sup>2</sup> alene gælder for den nederste del af ejendommen, som er skraveret på kortbilag 4E til lokalplanen. Hensigten med bestemmelsen har således efter nævnets opfattelse været at sikre, at evt. udstykkede boligejendomme, som ligger ned til søen, skal være større end de evt. udstykkede boligejendomme, som ligger i 2. række mod søen.

Der er ansøgt om en udstykning af ejendommen til tre selvstændige grunde på hhv. 1.647 m<sup>2</sup> (parcel 1), 1.200 m<sup>2</sup> (parcel 2) og 900 m<sup>2</sup> (parcel 3), som alle har matrikulært skel mod Furesø, se Bilag 1, billede 2.

Spørgsmålet er herefter, om parcel 3 må anses for at være *afgrænset* af Furesøen og dermed skal have en grundstørrelse på 1.200 m<sup>2</sup>.

Det fremgår af sagens oplysninger, at størstedelen af parcel 3, herunder byggefeltet, placeres på den øverste del af ejendommen - mod Furesøvej – som ikke er skraveret på lokalplanens kortbilag 4E. Udstykningsforslaget indebærer dog, at parcellen får et mindre areal på den del af ejendommen, som er skraveret på kortbilaget, i form af en stiforbindelse til Furesøen, se Bilag 1, billede 1-3.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at parcel 3 ikke er omfattet af den del af bestemmelsen, som fastsætter et krav om en minimumsgrundstørrelse på 1.200 m<sup>2</sup>. Nævnet lægger herved vægt, at parcel 3, herunder dets byggefelt, placeres mod Furesøvej, hvor der gælder en grundstørrelse på 900 m<sup>2</sup>. Det forhold, at der etableres et mindre areal, som danner adgang fra ejendommen til søen, medfører efter nævnets opfattelse ikke, at selve ejendommen må anses for at være afgrænset af Furesøen i stedet for vejen, hvor størstedelen af ejendommen, herunder boligen, placeres.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at den ansøgte udstykning er i overensstemmelse med lokalplanens § 4.1, 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.

..."

Ejerne af Adresse 2 indgav den 10. december 2021 en ny ansøgning om udstykning af ejendommen. Ansøgningen blev senere revideret og senest erstattet med ansøgning af 5. maj 2022. Denne ansøgning blev afslået ved kommunens afgørelse af 7. juli 2022 med den begrundelse, at det ikke vurderedes, at der var særlige forhold på ejendommen, der talte for en dispensation fra lokalplanens pkt. 6.1.3 om bebyggelse mod naboskel. Afgørelsen blev indbragt for Planklagenævnet, der den 3. januar 2023 ophævede kommunens afgørelse med følgende begrundelse:

"...

#### *2.2.3. Planklagenævnets vurdering*

Lokalplanen fastsætter i § 6.1.3, at det for boligejendomme, der afgrænses af Furesøren 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 minimum-grundstørrelser 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.  
 ...”

Ejerne af Adresse 2 indgav den 16. juni 2022 endnu en ansøgning om udstykning. Af ansøgningen fremgår bl.a., at denne ikke kræver dispensation, herunder da den overholder alle bestemmelser i Lokalplan 195 om grundstørrelser og afstandskrav. Lyngby-Taarbæk Kommune sendte den 15. juli 2022 ansøgningen i høring hos de omkringliggende ejendomme med bemærkning om, at ansøgningen, efter kommunens umiddelbare vurdering, ikke krævede dispensationer fra Lokalplan 195.

Lyngby-Taarbæk Kommune godkendte den 11. oktober 2022 ansøgningen om udstykning, hvilken afgørelse A den 4. november 2024 indbragte for Planklagenævnet med den begrundelse, at udstykningen forudsætter dispensation fra den gældende lokalplan.

Planklagenævnet stadfæstede den 20. marts 2023 kommunens afgørelse med følgende begrundelse:

” ...

#### *2.2.2. Generelt om 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.

#### *2.2.3. Planklagenævnets vurdering*

Lokalplanen fastsætter i § 4.1, at grundstørrelsen pr. bolig inden for delområde 1, 3, 5 og 7 skal være minimum 900 m<sup>2</sup> ekskl. vejareal. Dog skal boligejendomme inden for delområde 7, der afgrænses af Furesøen, jf. kortbilag 4E, have en grundstørrelse på minimum 1.200 m<sup>2</sup> ekskl. vejareal. Det fremgår af en note til bestemmelsen, at vejarealer er arealer udlagt i matriklen, dvs. at koteletben – som ikke er udlagt som vej – kan medregnes i grundstørrelsen.

Der er ansøgt om en udstykning af ejendommen, som ligger i delområde 7, til tre selvstændige grunde på hhv. 1.532 m<sup>2</sup> (del parcel 1), 1.314 m<sup>2</sup> (delparcel 2) og 900 m<sup>2</sup> (delparcel 3). Delparcel 1 og 2, som afgrænses af Furesøen, udstykkes som koteletgrunde, hvorved grundene får vejad-

gang fra Furesøvej via to indkørsler/koteletben langs den sydlige del af delparcel 3.

Spørgsmålet er herefter, om de to koteletben på delparcel 1 og 2 kan medregnes i grundstørrelsen, da delparcel 1 og 2 ellers ikke udgør mindst 1.200 m<sup>2</sup>.

Planklagenævnet finder, at § 4.1 sammenholdt med noten til bestemmelsen skal forstås sådan, at det kun er matrikulært udlagte vejarealer, der ikke kan medregnes i grundstørrelsen.

Det fremgår af sagens oplysninger, at de to koteletben på delparcel 1 og 2 ikke udlægges som matrikulære vejarealer. Arealerne kan således medregnes i grundstørrelserne, der dermed bliver mere end 1.200 m<sup>2</sup>, som fastsat i § 4.1.

Udstykningen er således i overensstemmelse med lokalplanens § 4.1, og forholdet kræver derfor ikke dispensation, jf. planlovens § 19.

Da koteletbenene ikke er udlagt som matrikulære vejarealer, finder Planklagenævnet desuden, at udstykningen allerede af den grund er i overensstemmelse med § 6.1.2, som fastsætter, at bebyggelse ikke må opføres nærmere end 5 m fra vejskel.

Da den ansøgte udstykning er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, har kommunen ikke skullet foretaget en skønsmæssig vurdering af, hvorvidt den ønskede at tillade den ansøgte udstykning. Planklagenævnet har herefter ikke fundet anledning til at tage stilling til klagepunktet om, at kommunen har varetaget usaglige hensyn og tilsidesat officialprincippet.

### **2.3. Naboorientering**

Det er i klagesagen gjort gældende, at der har været fremsat indsigelser fra flere naboer og beboere i området, og at langt flere burde være blevet hørt.

Planklagenævnet har forstået dette som et klagepunkt over manglende nabo-orientering og håndtering af indsigelser, jf. planlovens § 20.

Planlovens § 20 gælder alene, når et forhold kræver dispensation fra lokalplanen. Da udstykningen er umiddelbart tilladt og ikke kræver dispensation, jf. afsnit 2.2, er der ikke krav om naboorientering i medfør af planlovens § 20.

Planklagenævnet finder allerede af den grund, at kommunen ikke har tilsidesat reglerne om naboorientering og håndtering af indsigelser, jf. planlovens § 20.

## **2.4. Partshøring**

### **2.4.1. Klagerne**

Det er i klagesagen gjort gældende, at naboerne påvirkes konkret, væsentligt og individuelt af den tilladte udstykning, hvorfor disse er part i sagen og burde været blevet partshørt.

### **2.4.2. Generelt om partshøring**

De almindelige regler om partshøring i forvaltningslovens § 19 gælder ved siden af planlovens bestemmelser om naboorientering.

I forvaltningslovens § 19, stk. 1, er der fastsat nærmere bestemmelser om pligten til at høre sagens parter, inden der træffes afgørelse. Hvis en part i en afgørelsessag ikke kan antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om sagens faktiske omstændigheder eller eksterne faglige vurderinger, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet parten lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Der er dog kun pligt til at partshøre, hvis de faktiske oplysninger eller eksterne faglige vurderinger er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse. Manglende partshøring anses generelt for at være en væsentlig mangel, som fører til, at afgørelsen er ugyldig.

Partsbegrebet er ikke defineret i forvaltningsloven, men er udviklet i administrativ praksis. Adressaten for en konkret afgørelse er altid part i sagen, men også andre, der har en væsentlig og individuel interesse i sagen og dens udfald, har partsstatus. Det er således en forudsætning, at afgørelsen angår den pågældende med en vis styrke og intensitet, og at afgørelsen ikke berører en større, mere ubestemt kreds af personer. Derudover er det en forudsætning, at pågældendes interesse i sagen kan anses for værnet af de bestemmelser, som kommunen skal træffe afgørelse efter.

Væsentlighedsbetingelsen indebærer som udgangspunkt, at der skal være et vist direkte forhold mellem den involverede interesse og parten. Partsstatus er dog ikke udelukket ved enhver form for afledet interesse. Ved bedømmelsen af om en afledet interesse er tilstrækkelig væsentlig til at kunne medføre partsstatus, må der foretages en konkret vurdering, hvorunder blandt andet mængden og arten af de led, der indgår imellem sagens udfald og den aktuelle betydning for den pågældende tages i betragtning.

Naboskab – i betydningen tilgrænsende grundstykke – er ikke i sig selv tilstrækkeligt til at opnå partsstatus i forvaltningslovens forstand, men hvis et byggeri medfører konkrete og væsentlige gener, f.eks. betydelige lystab, indbliksgener eller lugtgener, må den pågældende anses for part. Hensynet til at bevare en udsigt kan også indgå i den samlede vurdering af, om vedkommende kan anses for part.

#### 2.4.3. Planklagenævnets vurdering

Kommunen har ikke foretaget partshøring af ejerne af naboejendommene, inden den traf afgørelse i sagen.

Udstykningen er som anført i afsnit 2.2 umiddelbart tilladt.

Planklagenævnet finder, at naboerne ikke er parter i sagen om udstykning, da afgørelsen ikke har tilstrækkelige direkte og automatiske virkninger for disse. Nævnet lægger herved vægt på, at afgørelsen alene medfører matrikulære ændringer, og at afgørelsen således i sig selv ikke medfører væsentlige gener for naboerne. Nævnet lægger desuden vægt på, at det er uafklaret, hvorvidt en evt. byggetilladelse til at bebygge den udstykkede grund vil kunne udsætte naboerne for konkrete og væsentlige gener, der kan begrunde partsstatus. Nævnet finder dermed ikke, at naboerne har konkrete gener ved udstykningen.

Planklagenævnet kan på den baggrund ikke give medhold i klagepunktet.

### 2.5. Begrundelse

Det er i klagesagen gjort gældende, at afgørelsen ikke er tilstrækkeligt begrundet, jf. forvaltningslovens § 22 og § 24. Klagerne henviser i den forbindelse til, at der hverken i afgørelsen eller følgebrevet til naboerne er en nærmere beskrivelse af de hovedhensyn, som kommunen har lagt vægt på ved vurderingen af udstykningens overensstemmelse med lokalplanen.

En skriftlig afgørelse skal indeholde en begrundelse, medmindre afgørelsen fuldt ud giver parten medhold, jf. § 22 i forvaltningsloven.

En begrundelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter, jf. forvaltningslovens § 24, stk. 1. En begrundelse skal desuden fremtræde som en forklaring på, hvorfor afgørelsen har fået det pågældende resultat. Hvis afgørelsen vedrører fortolkningen af en bestemmelse i en plan, skal begrundelsen derfor om fornødent indeholde en kort redegørelse for, hvorfor kommunen er kommet frem til den konkrete fortolkning.

Reglerne om begrundelse gælder kun i forhold til parter, jf. bestemmelsens ordlyd, og dermed ikke i forhold til f.eks. andre beboere i området.

Naboerne til ejendommen er som anført i afsnit 2.4 ikke parter i sagen. Da de øvrige ejendomme i lokalplanområdet ligger længere væk fra ejendommen kan disse derfor heller ikke antages at være så væsentligt individuelt berørte af udstykningen, at de er parter i kommunens afgørelse.

Da naboerne og beboerne i området ikke er parter, havde kommunen ikke pligt til at begrunde afgørelsen om, at udstykningen er i overensstemmelse med lokalplanen.

Nævnet kan således ikke give medhold i klagepunktet.

## **2.6. Inhabilitet**

Det er i klagesagen gjort gældende, at de samme medarbejdere i forvaltningen fortsatte med at behandle udstykningsansøgningen, uanset tidligere sagsbehandlingsfejl, og uanset at medarbejderne havde fremsat en indstilling til byplanudvalget, som var i strid med vurderingen fra kommunens advokat. Medarbejderne kan derfor ikke anses for at have været objektive i forbindelse med sagens behandling.

Planklagenævnet opfatter dette som et klagepunkt over, at de pågældende sagsbehandlere i kommunen har været inhabile, jf. forvaltningslovens § 3.

En offentligt ansat er inhabil i forhold til en bestemt sag, hvis vedkommende selv eller dennes nærtstående m.v. har en personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald, hvis vedkommende har en nær tilknytning til nogen, der har en særlig interesse i sagens udfald, eller hvis der i øvrigt foreligger omstændigheder, som er egnede til at vække tvivl om vedkommendes upartiskhed, jf. forvaltningslovens § 3, stk. 1. Efter stk. 2, foreligger der ikke inhabilitet, hvis der ikke kan antages at være fare for, at afgørelsen i sagen vil kunne blive påvirket af uvedkommende hensyn.

Det forhold, at en sagsbehandler har varetaget sagsbehandlingen af sagen på et tidligere tidspunkt medfører ikke i sig selv, at den konkrete sagsbehandler er inhabil.

Planklagenævnet finder i øvrigt ikke ud fra sagens oplysninger, at der er grundlag for at antage, at de pågældende sagsbehandlere i kommunen har været inhabile i afgørelsen om, at udstykningen er umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

Planklagenævnet kan således ikke give medhold i klagepunktet.

## 2.7. Forhold, som ikke behandles

### Den påklagede afgørelse

Det er i klagesagen gjort gældende, at deklARATIONERNE om adgangSareaLERne er i strid med lokalplanens § 9.1.1 om ubebyggede arealer.

Dette er imidlertid ikke omfattet af den afgørelse, der er klaget over, det vil sige kommunens afgørelse om, at udstykning af ejendommen er i overensstemmelse med lokalplanen. Planklagenævnet kan alene tage stilling til forhold, der er omfattet af den afgørelse, der er klaget over, og nævnet kan derfor allerede af den grund ikke behandle klagepunktet.

### Notatpligt

Det er i klagesagen gjort gældende, at kommunen har tilsidesat notatpligten, idet kommunen i forbindelse med dens forhåndsdialog med ejeren af ejendommen ikke har oprettet fyldestgørende referater fra mødet.

Planklagenævnet har ikke kompetence til at tage stilling til klager over isolerede sagsbehandlingsspørgsmål, som ikke har betydning for gyldigheden af en afgørelse, der er påklaget til nævnet. Tilsidesættelse af offentlighedslovens regler om notatpligt vil ikke i den konkrete sag kunne medføre ugyldighed af kommunens afgørelse. Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at tage stilling til dette klagepunkt.

...”

Ejerne af Adresse 2 indgav den 27. januar 2023 på ny ansøgning om udstykning af ejendommen, hvilken Lyngby-Taarbæk Kommune godkendte den 17. februar 2023. Det fremgår af afgørelsen, at de udstykkede ejendomme får grundstørrelser på henholdsvis 1.517 m<sup>2</sup>, 1.329 m<sup>2</sup> og 900 m<sup>2</sup>, og at ingen af ejendommene indeholder vejarealer.

A indbragte ligeledes denne afgørelse for Planklagenævnet, der den 1. august 2023 stadfæstede kommunens afgørelse med følgende begrundelse:

”...

### *Planklagenævnets vurdering*

Lokalplanen fastsætter i § 4.1, at grundstørrelsen pr. bolig inden for delområde 1, 3, 5 og 7 skal være minimum 900 m<sup>2</sup> ekskl. vejareal. Dog skal boligejendomme inden for delområde 7, der afgrænses af Furesøen, jf. kortbilag 4E, have en grundstørrelse på minimum 1.200 m<sup>2</sup> ekskl. vejareal.

Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at det for ejendommene <sup>Adresse 1</sup> og <sup>2</sup> gælder, at den øverste del af ejendommene, jf. kortbilag 4E, den del der er beliggende mod Furesøvej, kan udstykkes til selvstændige ejendomme med en grundstørrelse på min. 900 m<sup>2</sup> ekskl. vejareal.

Planklagenævnet forstår på den baggrund § 4.1 sådan, at kravet om en grundstørrelse på minimum 1.200 m<sup>2</sup> alene gælder for den nederste del af ejendommen, som er skraveret på kortbilag 4E til lokalplanen. Hensigten med bestemmelsen har således efter nævnets opfattelse været at sikre, at evt. udstykkede boligejendomme, som ligger ned til søen, skal være større end de evt. udstykkede boligejendomme, som ligger i 2. række mod søen.

Der er ansøgt om en udstykning af ejendommen til tre selvstændige grunde på hhv. 1.517 m<sup>2</sup> (parcel 1), 1.329 m<sup>2</sup> (parcel 2) og 900 m<sup>2</sup> (parcel 3), som alle har matrikulært skel mod Furesø, se Bilag 1, billede 1.

Spørgsmålet er herefter, om parcel 3 må anses for at være afgrænset af Furesøen og dermed skal have en grundstørrelse på 1.200 m<sup>2</sup>.

Det fremgår af sagens oplysninger, at størstedelen af parcel 3, herunder byggefeltet, placeres på den øverste del af ejendommen – mod Furesøvej – som ikke er skraveret på lokalplanens kortbilag 4E. Udstykningsforslaget indebærer dog, at parcellen får et mindre areal på den del af ejendommen, som er skraveret på kortbilaget, i form af en stiforbindelse til Furesøen, se Bilag 1, billede 1.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at parcel 3 ikke er omfattet af den del af bestemmelsen, som fastsætter et krav om en minimumsgrundstørrelse på 1.200 m<sup>2</sup>. Nævnet lægger herved vægt, at parcel 3, herunder dets byggefelt, placeres mod Furesøvej, hvor der gælder en grundstørrelse på min. 900 m<sup>2</sup>. Det forhold, at der etableres et mindre areal, som danner adgang fra ejendommen til søen, medfører efter nævnets opfattelse ikke, at selve ejendommen må anses for at være afgrænset af Furesøen i stedet for vejen, hvor størstedelen af ejendommen, herunder boligen, placeres.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at den ansøgte udstykning er i overensstemmelse med lokalplanens § 4.1, og udstykningen kræver derfor ikke dispensation fra denne bestemmelse, jf. planlovens § 19.

### **2.3. Naboorientering**

Det er i klagesagen gjort gældende, at klagerne ikke er blevet orienteret om sagen, ligesom at de ikke har haft mulighed for at fremkomme med

indsigelser, jf. planlovens 20, hvilket er en væsentlig sagsbehandlingsfejl, der begrundet ophævelse af afgørelsen.

Planlovens § 20 gælder alene, når et forhold kræver dispensation fra lokalplanen. Da udstykningen er umiddelbart tilladt og ikke kræver dispensation, jf. afsnit 2.2, er der ikke krav om naboorientering i medfør af planlovens § 20.

Planklagenævnet finder allerede af den grund, at kommunen ikke burde have naboorienteret klagerne i medfør af planlovens § 20.

#### **2.4. Forhold, som ikke behandles**

##### Den påklagede afgørelse

Det er i klagesagen gjort gældende, at servitutter, der bestemmer, at dele af en ejendoms ubebyggede arealer skal befæstes til tung trafik, er i strid med lokalplanens § 9.1.1, der fastsætter, at ubebyggede arealer kun må anvendes til gårdsplads, udeopholdsarealer og have samt parkering.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at kommunen ikke har hjemmel til at håndhæve servitutterne uden at dispensere fra lokalplanen.

Dette er imidlertid ikke omfattet af den afgørelse, der er klaget over, det vil sige kommunens afgørelse om, at udstykning af ejendommen er i overensstemmelse med lokalplanen. Planklagenævnet kan alene tage stilling til forhold, der er omfattet af den afgørelse, der er klaget over, og nævnet kan derfor allerede af den grund ikke behandle klagepunktet.

..."

#### **Parternes synspunkter**

A har i sit påstandsdokument af 27. marts 2024 anført:

"...

*Kort om sagen*

1.1 Retssagen handler om prøvelse af 4 afgørelser, som Planklagenævnet har truffet den 6. december 2022 i sag 22/03031 (bilag 1), 3. januar 2023 i sag 22/08467 (bilag 2), 20. marts 2023 i sagerne 22/17178 og 22/17175 (bilag 27) og 1. august 2023 i sag 23/04072 (Bilag 28).

1.2 Afgørelserne handler alle om udstykning af ejendommen Matr. Nr. 2 Virum by, Virum beliggende Adresse 2 i Virum. A ejer nabo-ejendommen Matr. Nr. 3 Virum by, Virum beliggende Adresse 3. Ejendommene er omfattet af Lokalplan 195 for Lyngby-Taarbæk Kommune.

1.3 Ved afgørelserne af 6. december 2022 og 3. januar 2023 ændrede Planklagenævnet afgørelser truffet af Lyngby-Taarbæk Kommune om ikke at meddele dispensation fra lokalplanen til ansøgte udstykninger. Planklagenævnet fandt, at de ansøgte udstykninger ikke krævede dispensation fra lokalplanen, og derfor var umiddelbart tilladte i henhold til planloven. Lyngby-Taarbæk Kommunes afslag var begge blevet påklaget af ejeren af Adresse 2 .

1.4 Ved afgørelserne af 20. marts 2023 og 1. august 2023 stadfæstede Planklagenævnet afgørelser truffet af Lyngby-Taarbæk Kommune om at tillade udstykninger af Adresse 2 , idet kommunen ved disse afgørelser fandt, at udstykningerne ikke krævede dispensation fra lokalplanen. Disse afgørelser var indbragt for Planklagenævnet af A . For så vidt angår Planklagenævnets afgørelse af 20. marts 2023 havde en gruppe beboere i området tillige påklaget Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelse.

1.5 A's overordnede anbringende under denne sag er, at de ansøgte udstykninger i alle tilfælde kræver dispensation fra lokalplanen. Planklagenævnets konstatering af, at udstykningerne er umiddelbart tilladte i henhold til lokalplanen, er derfor forkerte, og derfor har Planklagenævnets konklusioner om henholdsvis at ændre og stadfæste Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelser i alle sagerne været forkerte. Planklagenævnet burde i alle sagerne have fundet, at udstykningerne ikke skulle tillades.

1.6 Derudover gøres det gældende, at Planklagenævnet ikke har forholdt sig til relevante klagepunkter, som var af væsentlig betydning for vurderingen af, om udstykningerne er i overensstemmelse med lokalplanen eller ej.

### *Plangrundlaget*

1.7 Det relevante plangrundlag er Lokalplan 195 for Furesøkysten.

1.8 Lokalplanen indeholder følgende formålsbetemmelse:

#### ***"1 Formål***

1.1 *Det er lokalplanens formål:*

*at fastsætte en del af områdets anvendelse til boligformål, dels til énfamiliehuse til helårsbeboelse, dels til tæt-lav og etageboliger til helårsbeboelse,*

*at fastsætte en del af områdets anvendelse dels til offentlige formål, parker, og dels til landbrug og rekreative formål,*

*at sikre områdets landskabelige karakter og områdets grønne karakter,*

*at sikre bevaringsværdige bygninger, og særlig bevaringsværdig beplantning og træer,*

*at sikre det eksisterende skovareal og skovbælte mod Furesøen, så kyststrækningen langs Furesøen vil fremtræde med en mere sammenhængende skovklædt karakter."*

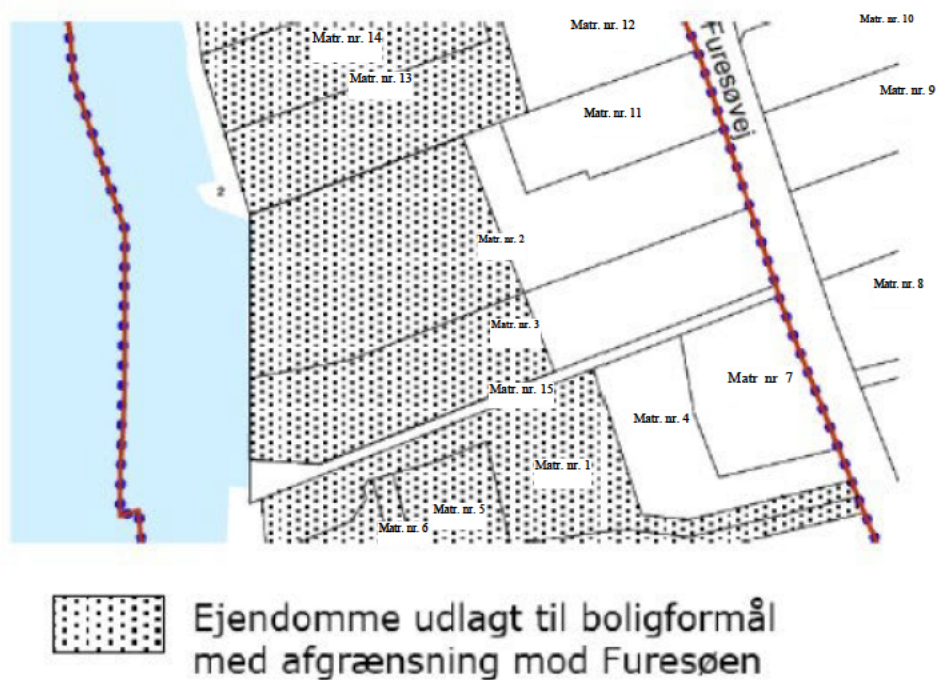
1.9 I lokalplanens § 4 er der fastsat bestemmelser om udstykninger og sammenlægninger, der lyder således:

*"4.1 Inden for delområde 1, 3, 5 og 7 skal grundstørrelsen pr. bolig som minimum være 900 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal jf. delområde afgrænsning kortbilag 2A – 2E. For boligejendomme inden for delområde 1, 3 og 5, der afgrænses af Furesøen jf. kortbilag 4A – 4D, gælder uanset ovenstående, at grundstørrelsen pr. bolig som minimum skal være 1.800 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal. For boligejendomme inden for delområde 7, der afgrænses af Furesøen jf. kortbilag 4E, gælder uanset ovenstående, at grundstørrelsen pr. bolig som minimum skal være 1.200 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal.*

Note til pkt. 4.1:

*Vejareal er, areal udlagt i matriklen, dvs. at koteletben (adgang til 1 matrikel), der ikke er udlagt som vej, kan medregnes i grundstørrelsen."*

1.10 Et udsnit af kortbilag 4E, som der er henvist til i lokalplanens pkt. 4.1, er indsat nedenfor:



Som det fremgår af kortudsnittet med tilhørende forklaring, er den vestligste del af Adresse 2 markeret som ejendom med afgrænsning mod Furesøen, hvorimod det ikke er tilfældet for den østligste del af ejendommen.

1.11 I lokalplanens § 6 er der bestemmelser om bebyggelsens placering og omfang. Det fremgår af § 6.1.2, at bebyggelse ikke må opføres nærmere end 5 meter fra vejskel. Derudover fremgår det af § 6.1.3., at for boligejendomme, der afgrænses af Furesøen, må bebyggelse ikke opføres nærmere naboskel end 5 meter. Disse bestemmelser er relevante i forhold til prøvelsen af begge Planklagenævnets afgørelser, idet afstanden mellem eksisterende bebyggelse på Adresse 2 (efter delvis nedrivning) og nye skel på visse strækninger vil være mindre end 5 meter.

1.12 I lokalplanens § 9.1.1 om ubebyggede arealer i delområde 7 er det bestemt, at ubebyggede arealer kun må anvendes til gårdsplads, udeopholdsarealer, have samt parkering.

*Ad påstand 1 - Planklagenævnets afgørelse af 6. december 2022 i sag 22/03031*

1.13 Planklagenævnets afgørelse skal tilsidesættes, idet den ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om afstand mellem bebyggelse og skel og lokalplanens bestemmelser om grundstørrelse.

1.14 Det indgår i den ansøgte udstykning, at der skal ske delvis nedrivning af den eksisterende bebyggelse på Adresse 2, og at afstanden mellem resterende bebyggelse og ny skellinje vil være under 5 meter på visse strækninger.

1.15 Afstandskravet på 5 meter i lokalplanens § 6.1.3 skal ses i forhold til lokalplanens baggrund, formålet med lokalplanen og lokalplanens principper.

1.16 Et af lokalplanens formål er at bevare og forstærke træbevoksningen, så kyststrækningen på længere sigt kan fremtræde som en mere sammenhængende skovklædt karakter. Virkemidlerne til at sikre, at skovbæltet ikke reduceres, er bl.a. regulering af grundstørrelser, udstykninger og bebyggelsesprocenten samt bebyggelsens placering i forhold til naboskel.

1.17 Det afgørende for oplevelsen af Furesøkystens landskabelige og naturmæssige værdier er grundstørrelser, beplantningens kvalitet, bebyggelsens placering på grunden, landskabets topografi og afstanden mellem bygningerne på ejendommene.

1.18 Bebyggelsesprocenten er således ikke afgørende for boligens synlighed, men til gengæld er en lav bebyggelsesprocent ofte ensbetydende med større afstand til naboskel og mere beplantning omkring bebyggelsen.

1.19 For at undgå, at bebyggelse på toppen af skrænten vil fremtræde som en sammenhængende facaderække, er det i lokalplanen fastsat, at bebyggelse ikke må placeres nærmere naboskel end 5 meter. Dette gælder også for de ejendomme, der er beliggende inden for delområde 7.

1.20 I forhold til delområde 7 fremgår følgende afsnit af lokalplanens s. 13:

*"Plantning af træer på den øverste del af grundene beror primært på tiltag fra de enkelte grundejere. Lokalplanen fastsætter, at for ejendomme der afgrænses af Furesøen skal der være levende hegn i alle skel, og at afstanden mellem bebyggelse og naboskel skal være 5 m." (min understregning)*

1.21 Det er altså netop afstanden mellem bygninger nævnt som et forhold, der har betydning for oplevelsen af Furesøkystens landskabelige og naturmæssige værdier. Yderligere fremgår det, at hensigten er, at afstandskravet skal gælde alle bebyggelser, idet formuleringen i pkt. 1.20 ovenfor ikke sonderer mellem ny bebyggelse eller eksisterende bebyggelse.

1.22 En fortolkning, hvorefter afstandskravet på 5 meter kun gælder ved nyopførelse eller tilbygninger, vil medføre, at ved udstykning vil bebyggelsen kunne blive meget tæt, hvis der – som i den foreliggende sag - på udstykningstidspunktet allerede er opført bebyggelse på en af delparcelerne.

1.23 En sådan fortolkning vil være i strid med ovenstående om baggrunden for lokalplanen, som er kommet til udtryk i den del af lokalplanens formål, der handler om at sikre områdets landskabelige karakter og områdets karakter. Herudover henvises til Lyngby-Taarbæk Kommunes begrundelse i afgørelsen af 7. juli 2022 om, at det er muligt for ejeren af Adresse 2 at foretage yderligere nedrivning for at overholde kravet. Kravet om afstand på 5 meter kan overholdes ved en anden placering af en ny skellinje.

1.24 Lyngby-Taarbæks afgørelse af 7. juli 2022 om, at den ansøgte udstykning kræver dispensation, er derfor korrekt, og Planklagenævnet skulle have behandlet klagen over denne afgørelse i overensstemmelse hermed og herunder afvist klagen, hvis den ikke vedrørte retlige forhold, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3. Planklagenævnets afgørelse af 3. januar 2023, jf. bilag 2, er derfor truffet efter forkert retsanvendelse og skal ophæves.

1.25 Udstykningen overholder for så vidt angår delparcel 3, heller ikke lokalplanens krav om, at ejendomme i lokalplanens delområde 7, der afgrænses af Furesøen, skal have en grundstørrelse på mindst 1.200 m<sup>2</sup>.

1.26 Det er uden betydning for afgørelsen af om kravet til grundstørrelse for delparcel 3, at hovedparten af denne delparcel ligger uden for det område, der anses for afgrænset af Furesøen, jf. kortudsnittet i pkt. 1.10, da det følger af ordlyden af § 4.1 i lokalplanen, jf. pkt. 1.9 ovf., at det er det forhold, at en ejendom, der afgrænses af Furesøen, der er afgørende for kravet om en grundstørrelse på 1.200 m<sup>2</sup>.

1.27 Delparcel 3 vil utvivlsomt være afgrænset af Furesøen som følge af den passage med tilhørende opholdsareal, der ønskes etableret. Passagen og opholdsarealet for den del af delparcellen, der er placeret i området markeret i lokalplanens kortbilag 4E, udgør ca. 25 % af den samlede delparcel. Dette kan ikke anses for at være en ubetydelig del.

1.28 Ordlyden af lokalplanens § 4.1 er klar, og giver ikke mulighed for anden fortolkning end, at det afgørende er den fysiske afgrænsning mellem en grund og Furesøen. Henvisningen til et kortbilag udgør ikke et fortolkningsbidrag, der med tilstrækkelig styrke kan tilsidesætte den naturlige sproglige forståelse af bestemmelsen i lokalplanens § 4.1.

1.29 Hensynet med ændringen af kortbilaget i forhold til det oprindelige forslag til lokalplan var alene at tilvejebringe mulighed for udstykning af grunde på 900 m<sup>2</sup>, som ikke var afgrænset af Furesøen. Det var derimod ikke hensigten, at det skulle gøres muligt at etablere grunde, der på den

ene side fysisk er afgrænsede af Furesøen, men omvendt ikke er omfattet af kravet om en grundstørrelse på 1.200 m<sup>2</sup>.

1.30 Ved fortolkningen af § 4.1 skal endvidere tages hensyn til, at der ikke er andre boligejendomme i lokalplanområdet, der har en fysisk afgrænsning mod Furesøen uden at blive anset for omfattet af lokalplanens definition af ejendomme, der er afgrænset af Furesøen. Desuden skal der tages hensyn til, at en anden ejendom, Matr. Nr. 1, er udformet med en passage ned til Furesøen, hvor der er et areal, der kan anvendes til ophold. Denne matrikel er på kortbilag 4E i sin helhed markeret som værende afgrænset af Furesøen. Begge forhold taler for, at det er den fysiske afgrænsning og ikke udformningen af kortbilaget, der er afgørende for, om en ejendom anses for afgrænset af Furesøen og dermed underlagt skærpede krav til grundstørrelse.

1.31 Det gøres herunder gældende, at lokalplanens pkt. 4.1 sammenholdt med kortbilaget ikke hjemler mulighed for at lægge vægt på, om kun en mindre del af delparcel 3 er placeret i det område, som i henhold til lokalplanen anses for afgrænset af Furesøen, jf. kortbilag 4E. I den forbindelse bemærkes særligt, at størrelsen af den del af delparcel 3, der er placeret i det område, som i henhold til lokalplanen anses for afgrænset af Furesøen, jf. kortbilag 4E, ikke fremgår af Planklagenævnets afgørelser, og det fremgår heller ikke, hvad der efter Planklagenævnets afgørelser udgør en mindre del af delparcel 3 i denne sammenhæng.

1.32 Den naturlige fortolkning af lokalplanens pkt. 4.1 sammenholdt med kortbilag 4E tilsiger, at ejendomme i deres helhed skulle være placeret i enten området, der anses for afgrænset af Furesøen eller ikke. Det er derfor også den naturlige fortolkning af bestemmelsen sammenholdt med kortbilaget, at de ejendomme på 900 m<sup>2</sup>, der ville kunne udstykkes fra Adresse 1 og 2 i deres helhed skulle være placeret udenfor det område, der anses for afgrænset af Furesøen. Der var på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse ikke andre ejendomme end Adresse 1 og 2 der var placeret i begge områder. Hensynet med undtagelsen for ejendommene Adresse 1 og 2 var, at der kunne udstykkes ejendomme, der ikke anses for afgrænset af Furesøen, dvs. i det hele ikke bliver en del af det område, som i henhold til lokalplanen anses for afgrænset af Furesøen, jf. kortbilag 4E.

1.33 Udstykning, hvorved der opstår en parcel, der fysisk afgrænses af Furesøen, må derfor også omfattes af kravet om grundstørrelse på mindst 1.200 m<sup>2</sup>., hvilket delparcel 3 ikke gør i de to klagesager, som Planklagenævnet afgjorde den 6. december 2022 og 1. august 2023.

1.34 De ansøgte udstykninger er derfor ikke umiddelbart tilladt efter lokalplanen, og Planklagenævnet skulle have behandlet dem som dispensationssager og henholdsvis stadfæstet Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelse af 25. januar 2022 og ophævet Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelse af 17. februar 2023.

1.35 For det tilfælde at retten finder, at der efter lokalplanen kan lægges vægt på, om en mindre del af en ejendom er placeret i området, der anses for afgrænset af Furesøen, gør A gældende, at i den konkrete sag er det en betydelig del af delparcel 3, der er placeret i det pågældende område. Det bemærkes, at Planklagenævnet ikke ses at have forholdt sig til, hvor mange kvadratmeter, der er placeret i det pågældende område, hvilket må anses for en nødvendighed for at kunne konstatere, om der er tale om en mindre del.

1.36 Planklagenævnet skulle i det mindste have søgt oplyst, hvor stor en del af delparcellen, der konkret er tale om, når der er tale om et forhold, der indgår med så stor vægt i nævnets afgørelse. Det kan lægges til grund, at dette ikke er sket, og afgørelsen er af den grund også truffet på et forkert grundlag og er ugyldig.

1.37 Som anført i 2. supplerende stævning, er det A's opfattelse, at ca. 25 % af delparcel 3 er placeret i det område, der anses for afgrænset for Furesøen, og dette er ikke en mindre del af delparcellen.

1.38 Planklagenævnets afgørelse af 6. december 2022 er derfor fejlbehæftet. Endvidere er forudsætningen om, at kun en mindre del af delparcel 3 befinder sig i det område, som i henhold til lokalplanen anses for afgrænset af Furesøen, jf. kortbilag 4E, ikke opfyldt.

1.39 Det gøres derfor samlet gældende, at Planklagenævnets afgørelse af 6. december 2022 bygger på forkert retsanvendelse og forkert bedømmelse af sagens faktum. Afgørelsen skal derfor ophæves, jf. påstand 1, hvorved Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelse om afslag på udstykningen står ved magt.

*Påstand 2 - Planklagenævnets afgørelse af 3. januar 2023 i sag 22/08467*

1.40 Denne udstykning indebærer, at eksisterende bebyggelse på ejendomme afgrænset af Furesøen (delparcel 1) vil være mindre end 5 meter fra naboskel. Dette er i strid med § 6.1.3 i lokalplanen, jf. ovenfor pkt. 1.13-1.24 ovf., hvortil der skal henvises.

1.41 Det fremgår af deklARATIONERNE om etablering af adgangsarealet til delparcel 1 og delparcel 2, at der pålægges begrænsninger på anvendelsen af de deklARATIONSbelagte arealer.

1.42 I deklARATIONsudkastene for adgangsarealet på delparcel 1 og delparcel 2 er fastsat følgende:

- At koteletben [1/2] skal befæstes til tung trafik i den fulde bredde af koteletbenet, således at brandredningskøretøjer kan færdes på og anvende dette;
- At koteletben [1/2] ikke må bebygges, beplantes eller på anden måde begrænses for trafik, herunder må der ikke parkeres eller opbevares løsøre på koteletben [1/2]; og
- At der ikke må etableres hegn, beplantning el.lign. mellem koteletben 1 og 2 på den strækning i kortbilag 1, som er markeret med orange stiplede linje.

1.43 De foreslåede deklARATIONER udelukker derved samtlige anvendelsesmåder, som lokalplanen tillader, jf. lokalplanens § 9.1.1. Det fremgår således udtrykkeligt af deklARATIONERNE, at der ikke må parkeres på de deklARATIONSbelagte områder. Der må endvidere ikke beplantes, og arealerne skal befæstes til tung trafik, hvilket udelukker anvendelse som have. Endelig udelukker deklARATIONERNES forbud mod opbevaring af løsøre anvendelse som udeopholdsarealer.

1.44 Konklusionen på dette er derfor også, at den ansøgte udstykning med de deraf følgende tinglysninger af deklARATIONER om anvendelse af ubebyggede arealer på delparcel 1 og delparcel 2 er i strid med gældende lokalplan. Udstykningen kan derfor ikke tillades uden dispensation fra lokalplanen.

1.45 Planklagenævnet har ikke inddraget dette forhold i sin vurdering af, at den ansøgte udstykning er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, hvilket er en fejl, der har direkte betydning for konklusionen om at ophæve Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelse.

1.46 Planklagenævnets afgørelse af 3. januar 2023 bygger derfor på forkert retsanvendelse, og afgørelsen skal derfor ophæves.

*Ad påstand 3 - Planklagenævnets afgørelse af 20. marts 2023 i sagerne 22/17178 og 22/17175*

1.47 Den udstykning, som Planklagenævnet har taget stilling til, jf. bilag 27, er ikke i overensstemmelse med Lokalplan 195. Planklagenævnets opfattelse af, at udstykningerne er umiddelbart tilladte efter lokalplanen, er derfor forkert, og Planklagenævnets afgørelse skal derfor ophæves som ugyldig.

1.48 Den ansøgte udstykning angik udstykning af to byggegrunde fra den eksisterende ejendom, Adresse 2 . Den ene af de nye grunde ("delparcel 2") vil få et byggefelt nærmest Furesøen. Den anden nye grund ("delparcel 3") vil få et byggefelt nærmest Furesøvej.

1.49 Adgang til de to grunde nærmest Furesø (delparcel 1 og delparcel 2) skal efter det ansøgte foregå via et 5 meter bredt adgangsareal, der via tinglysning af deklARATIONER juridisk opdeles i to koteletben, der skal befæstes i sin fulde bredde og ikke må bebygges, beplantes eller opdeles via etablering af hegn.

1.50 De to koteletben må anses for at være en privat fællesvej. Koteletbenene vil have en udformning, hvor det ikke er muligt for kørende at overholde den usynlige juridiske adskillelse af de to koteletben, der udgøres af skellinjen mellem delparcel 1 og delparcel 2. Selv hvis det er muligt, er det ikke sandsynligt, at opdelingen vil blive overholdt i praksis.

1.51 Private fællesveje defineres som veje, broer eller pladser, der ikke er offentlige veje, og som fungerer som færdselsareal for anden ejendom end den ejendom, som færdselsarealet ligger på, når ejendommen ikke har samme ejer, jf. lov om private fællesveje § 10, stk. 1, nr. 3.

1.52 Det afgørende for, om et færdselsareal er privat fællesvej er derfor, hvordan arealet fungerer. Hvis det kan lægges til grund, at de to koteletben, der forudsættes i den ansøgte udstykning, vil fungere som færdselsareal til både delparcel 1 og delparcel 2, vil færdselsarealet udgøre en privat fællesvej, jf. pkt. 1.51 ovf.

1.53 Efter udstykningslovens § 18, stk. 1, må der ikke ske udstykning, hvis der fremkommer en ejendom, der ikke har adgang til offentlig vej. Adgangsretten må ikke være tidsbegrænset eller betinget. Det fremgår yderligere af udstykningslovens § 18, stk. 2, at hvis adgangen til offentlig vej skal ske ad privat fællesvej, skal vejen være optaget på matrikelkortet. Det kan lægges til grund, at Geodatastyrelsen ikke er blevet anmodet om at fritage for kravet om, at vejen skal være optaget på matrikelkortet, idet Lyngby-Taarbæk Kommune ikke anser færdselsarealet for privat fællesvej.

1.54 Det følger derfor direkte af ordlyden af lov om private fællesveje § 10, stk. 1, nr. 4, sammenholdt med udstykningslovens § 18, stk. 2, at hvis de to koteletben vil fungere som privat fællesvej, skal arealet udlægges i matriklen. Herefter vil arealet ikke kunne medregnes i grundstørrelserne, jf. lokalplanens pkt. 4.1.

1.55 Hverken Lyngby-Taarbæk Kommune eller Planklagenævnet ses at have vurderet konsekvensen af udstykningslovens § 18, stk. 2, ved afgørelsen om, at færdselsarealet kan medregnes i grundstørrelserne. Hverken kommunen eller nævnet har endvidere forholdt sig til, om det kan forventes, at færdselsarealet i form af de to koteletben samlet vil fungere som adgangsvej til både delparcel 1 og delparcel 2.

1.56 Ved denne vurdering bør det først og fremmest tillægges betydning, at opdelingen i to parallelle koteletben med forbud mod færdsel på den del, der ikke ligger på samme ejendom, ikke kan forudsættes kendt af andre end ejendommenes ejere. Deklarationerne forudsætter netop, at færdselsarealet vil fremtræde som et samlet areal uden nogen fysisk adskillelse af de to matrikler.

1.57 Gæster og bude til ejendommene vil således ikke være bekendt med, at de kun må færdes på en del af arealet, når de skal besøge eller aflevere noget til enten delparcel 1 eller delparcel 2. Overholdelse af deklARATIONERNE vil endvidere forudsætte, at færdsel til f.eks. delparcel 1 vil skulle ske i venstre side af færdselsarealet og ikke i højre side af vejen, som er den normale side i Danmark.

1.58 Derudover har koteletbenene hver en bredde på 2,5 meter. Et køretøj må være op til 2,55 meter bredt, jf. § 3 i bekendtgørelse nr. 1497 af 1. december 2016 om køretøjers største bredde, længde, højde, vægt og akseltryk. Koteletbenene er derfor ikke brede nok, hvis det skal sikres, at forbuddet mod at anvende den del af færdselsarealet, der ikke ligger på samme ejendom, som færdsels sker, overholdes.

1.59 Der skal endvidere tages højde for, at den gennemsnitlige bilist må forventes at ville holde afstand til hækken i skel og derved tvinges tættere på og potentielt over den usynlige skellinje i midten af det fælles koteletben og dermed en krænkelse af deklARATIONEN.

1.60 Det gøres derfor gældende, at færdselsarealet vil fungere som fælles privatvej og skal udlægges i matriklen, jf. udstykningslovens § 18, stk. 2. Færdselsarealet kan derfor ikke medregnes i grundstørrelserne, hvorfor delparcel 2 ikke opfylder kravet om en grundstørrelse på 1.200 m<sup>2</sup>, jf. lokalplanens pkt. 4.1, og udstykningen er derfor ikke umiddelbar tilladt.

1.61 Planklagenævnet skulle derfor have givet medhold i A m.fl.'s klage over Lyngby-Taarbæk Kommunes principptilladelse, da denne tilladelse ligeledes bygger på en urigtig opfattelse af, at færdselsarealet ikke udlægges i matriklen.

1.62 Planklagenævnets afgørelse skal derfor allerede af den grund ophæves som ugyldig, da den er i strid med planlovens § 18, jf. den principale del af påstand 3.

1.63 For det tilfælde, at det fælles koteletben uanset udstykningslovens § 18, stk. 2, ikke skal udlægges i matriklen som privat fællesvej, gøres det gældende, at de deklarationer, der vil blive tinglyst forudsætter en arealanvendelse, der er i strid med lokalplanens bestemmelser om ubebyggede arealer, jf. 1.12. Der henvises til samme anbringender som i pkt. 1.40-1.46 ovf. Til støtte for, at udstykningen også af denne grund ikke kan tillades. Planklagenævnets afgørelse derfor er ugyldig og ophæves.

1.64 Herudover gøres det gældende, at Planklagenævnets afgørelse er behæftet med mangler, idet Planklagenævnet har undladt at tage stilling til væsentlige indsigelser, som blev fremsat af bl.a.

A overfor Lyngby-Taarbæk Kommune, men som ikke indgik i kommunens afgørelse.

1.65 Det spørgsmål vedrører også indsigelsen om, at anvendelsen af ubebyggede arealer, der servitutbelægges er i strid med lokalplanen. Det bestrides, at spørgsmålet om ubebyggede arealer ikke var en del af Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelse. Det kan ikke udledes af afgørelsen, der overfor ejeren er en begunstigende forvaltningsakt og ikke nærmere begrundet, at spørgsmålet ikke indgik i kommunens sagsbehandling.

1.66 Spørgsmålet om deklarationernes overensstemmelse indgik i indsigelserne til kommunen, og kommunens forvaltning kommenterede dem i kommenteret høringsoversigt. Dette ville være overflødigt, hvis deklarationerne ikke indgik i sagsbehandlingen og vurderingen af, om den ansøgte udstykning kunne tillades.

1.67 Et andet væsentligt forhold, som Planklagenævnet ikke tog stilling til, er indsigelsen om, at Lyngby-Taarbæk Kommune ikke havde oplyst sagen tilstrækkeligt. Denne indsigelse vedrører også den korrekte juridiske håndtering og klassificering af det fælles koteletben.

1.68 Det har herunder overfor Lyngby-Taarbæk Kommune været påpeget, at det ikke i praksis er muligt at overholde opdelingen i to koteletben på grund af den konkrete udformning, jf. pkt. 1.58f.

1.69 Kommunens egen advokat har endvidere i notatet af 28. februar 2022 påpeget vanskeligheden ved at overholde opdelingen i to koteletben, hvor der bl.a. peges på usikkerheden om, hvorvidt en vejteknisk vurdering kan påvirke vurderingen af, om der er tale om en privat fællesvej, og kommunens advokat har anbefalet, at kommunen indhentede en udtalelse fra Vejdirektoratet til brug for sagen.

1.70 Lyngby-Taarbæk Kommune undlod – på trods af opfordringer fra A og kommunens egen advokat – at indhente en konkret udtalelse fra Vejdirektoratet om den ansøgte udformning af adgangsarealet i forhold til privatvejslovens regler.

1.71 I stedet baserede Lyngby-Taarbæk Kommune i det hele sin vurdering af dette spørgsmål på Vejdirektoratets besvarelse af en generel forespørgsel fra ejeren af Adresse 2 . Ejers henvendelse til Vejdirektoratet var ikke vedlagt materiale, der oplyste om den konkrete udformning af koteletbenene, herunder udstykningsforslag, der viste forløbet. Henvendelsen var heller ikke vedlagt de deklARATIONER, der dokumenterer, at koteletbenene vil fremstå som et fælles adgangsareal for to ejendomme.

1.72 Der er væsentlig forskel på en generel udtalelse, som den ansøger har indhentet, og en konkret udtalelse, hvor der inddrages de specifikke forhold, som er af betydning for sagen. Som nævnt, havde kommunens egen advokat anbefalet, at kommunen indhentede en udtalelse om det specifikke areal, der omfatter den vejtekniske udformning.

1.73 En konkret vurdering af det omhandlede areals juridiske status er helt central for vurderingen af, om færdselsarealet vil fungere som privat fællesvej, og derfor skal udlægges i matriklen, jf. udstykningslovens § 18, stk. 2. Uden tilstrækkelige oplysninger om dette forhold kan det ikke vurderes, om lokalplanens krav til grundstørrelse er overholdt, og dermed om udstykningen kræver dispensation fra lokalplanen.

1.74 Planklagenævnet har heller ikke behandlet denne del af A's klage, uanset at det udtrykkeligt fremgår af klagen. Planklagenævnet har heller ikke begrundet, hvorfor nævnet ikke har behandlet dette klagepunkt.

*Ad påstand 4 - Planklagenævnets afgørelse af 1. august 2023 i sag 23/04072*

1.75 Denne afgørelse vedrører en udstykning, der i vidt omfang er identisk med den, som Planklagenævnet tog stilling til ved afgørelsen af 6. december 2022 i sag 22/03031, jf. påstand 1.

1.76 Planklagenævnets afgørelse af 1. august 2023 skal derfor tilsidesættes som ugyldig af samme grunde, som der er anført til støtte for påstand 1, jf. pkt. 1.13-1.39.

1.77 Subsidiært skal Planklagenævnets afgørelse ophæves og hjemvises til fornyet behandling, idet der er sket en væsentlig sagsbehandlingsfejl, idet hverken Lyngby-Taarbæk Kommune eller Planklagenævnet har forholdt sig til spørgsmålet om anvendelsen af ubebyggede arealer, som er en integreret del af ansøgningen om udstykning.

1.78 Ansøgningen lægger således også her op til, at de koteletben, der tjener som adgangsvej til delparcellerne 1 og 2 hver pålægges en servitut, der reserverer koteletbenene som tilkørselsareal, og forbyder bebyggelse, beplantning, hegning eller anden begrænsning for trafik, jf. bilag 30.

*Generelt om Planklagenævnets prøvelse af Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelser og rettens prøvelse af Planklagenævnets afgørelse*

1.79 I alle Planklagenævnets afgørelser har nævnet undladt at tage stilling til indsigelser fremsat af A overfor Lyngby-Taarbæk Kommune i forbindelse med kommunens sagsbehandling. Begrundelsen for Planklagenævnets afgørelse er, at indsigelsen ikke er indgået i kommunens afgørelse.

1.80 Det bestrides, at Lyngby-Taarbæk Kommunes undladelse af i kommunens afgørelser at inddrage relevante forhold, begrænser Planklagenævnets adgang til at tage stilling til det forhold, indsigelsen angår, f.eks. om overholdelse af andre bestemmelser i lokalplanen.

1.81 Planklagenævnets adgang til at begrænse sin prøvelse efter § 4a i lov nr. 1658 af 20. december 2020 om Planklagenævnet, omfatter efter sin ordlyd ikke, at begrænsningen relaterer sig til forhold, der er omfattet en kommunes afgørelse. I så fald vil en kommune, der ikke har taget stilling til konkrete velbegrundede indsigelser reelt afskære de klageberettigedes adgang til at få prøvet indsigelserne i Planklagenævnet. Dette er og kan ikke være hensigten med begrænsningen.

1.82 I de konkrete klagesager, som Planklagenævnet har taget stilling til, har A overfor Lyngby-Taarbæk fremsat synspunkter til støtte for, at udstykningerne ikke er i overensstemmelse med Lokalplan 195. Det

omfatter lokalplanens bestemmelser om grundstørrelser, afstand mellem bebyggelse og skel samt bestemmelser om ubebyggede arealer. Alle indsigelserne er relevante i forhold til, om udstykningerne er umiddelbart tilladte eller kræver dispensation.

1.83 Særligt bemærkes, at A var afskåret fra at påklage Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelser af 25. januar 2022 og 7. juli 2022, og han havde derfor ikke indflydelse på de forhold, som der blev klaget over.

1.84 For så vidt angår Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelser af 7. juli 2022 og 11. oktober 2022 skal det lægges til grund, at spørgsmålet om ubebyggede arealer har været en del af sagen og afgørelsesgrundlaget. Den omstændighed, at et forhold ikke er omtalt specifikt i afgørelsen, kan ikke føre til, at A og andre klager fratages klagemuligheden, hvilket er tilfældet, hvis Planklagenævnet kun behandler klager vedrørende forhold, der udtrykkeligt er nævnt i en kommunes afgørelser, og dermed også afskærer A fra domstolsprøvelse af dette forhold.

1.85 Det er derfor en fejl, at Planklagenævnet ikke har inddraget forholdet om ubebyggede arealer og taget stilling til dette klagepunkt, der vedrører et relevant forhold. Det er en væsentlig fejl, der begrundes, at afgørelserne er ugyldige, subsidiært at afgørelserne skal ophæves og hjemvises til fornyet behandling, jf. de nedlagte påstande.  
..."

**Planklagenævnet** har i sit påstandsdokument af 25. marts 2024 anført:

"...

### **3.1 Overordnede anbringender**

Planklagenævnet gør til støtte for påstandene om frifindelse over for sagsøgernes påstande overordnet gældende, at nævnets afgørelser af 6. december 2022, 3. januar 2023, 20. marts 2023 og 1. august 2023 er lovlige og gyldige.

Planklagenævnet har taget stilling til de retlige spørgsmål, som klagerne over Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelser har givet anledning til, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3. Rettens prøvelse er i retssagen begrænset til de samme retlige spørgsmål.

Planklagenævnet har med rette i afgørelserne af 6. december 2022 og 3. januar 2023 fundet, at de ansøgte udstykninger er umiddelbart tilladte og ikke kræver dispensation fra lokalplanens § 4.1 eller lokalplanens § 6.3.1.

Planklagenævnet har med rette i afgørelserne af 20. marts 2023 og 1. august 2023 ikke givet medhold i klagerne over Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelser om, at de ansøgte udstykninger ikke var i strid med lokalplanens § 4.1.

Afgørelserne er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag. Afgørelserne er heller ikke behæftet med fejl eller mangler, som medfører, at afgørelserne er ugyldige.

Der er ikke med stævningerne fremkommet nye væsentlige oplysninger eller beviser af betydning for sagen i forhold til Planklagenævnets afgørelsesgrundlag.

### 3.2 Planklagenævnets afgørelse af 6. december 2022 (bilag 1)

Lokalplan 195 indeholder i afsnit 4 bestemmelser om *”Udstykninger og sammenlægninger”*:

*”4.1 Inden for delområde 1, 3, 5 og 7 skal grundstørrelsen pr. bolig som minimum være*

*900 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal jf. delområde afgrænsning kortbilag 2A - 2E.*

*For boligejendomme inden for delområde 1, 3 og 5, der afgrænses af Furesøen jf. kortbilag 4A – 4D, gælder uanset ovenstående, at grundstørrelsen pr. bolig som minimum skal være 1.800 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal.*

*For boligejendomme inden for delområde 7, der afgrænses af Furesøen jf. kortbilag 4E, gælder uanset ovenstående, at grundstørrelsen pr. bolig som minimum skal være 1.200 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal.*

*Note til pkt. 4.1.:*

*Vejareal er, areal udlagt i matriklen, dvs. at koteletben (adgang til 1 matrikel), der ikke er udlagt som vej, kan medregnes i grundstørrelsen.*

*..”*

Planklagenævnet har i afgørelsens afsnit 2.3, side 4-5, med rette fundet, at § 4.1 skal forstås sådan, at kravet om en grundstørrelse på minimum 1.200 m<sup>2</sup> alene gælder for den nederste del af ejendommen, som er skraveret på kortbilag 4E til lokalplanen (bilag 3, s. 51). Nævnet har lagt vægt på, at hensigten med bestemmelsen har været at sikre, at evt. udstykkede boligejendomme, som ligger ned til søerne, skal være større end de evt. udstykkede boligejendomme, som ligger i 2. række mod søen.

Planklagenævnet har fundet, at parcel 3 ikke er omfattet af kravet om grundstørrelse på minimum 1.200 m<sup>2</sup>, da størstedelen af parcel 3 med byggefeltet placeres på den øverste del af ejendommen mod Furesøvej, som ikke er skraveret på kortbilag 4E. Det forhold, at der etableres et mindre areal, som danner adgang fra ejendommen til søen, medfører ikke, at selve ejendommen må anses for afgrænset af Furesøen i stedet for vejen, hvor størstedelen af ejendommen og boligen placeres.

Det bestrides, at § 4.1 må forstås på den måde, at hvis et mindre areal af parcellen i 2. række går ned til søen med henblik på at give adgang til søen, må hele parcellen blive anset for at være *afgrænset af Fure-søen* og kravet om en grundstørrelse på minimum 1.200 m<sup>2</sup>. En sådan forståelse er ikke understøttet af kortbilag eller af lokalplanens redegørelsesdel. Det gælder, uanset at der i forbindelse med adgangsvejen også er et mindre opholdsareal ved søen.

Det af sagsøger anførte om lokalplanens baggrund og formål, herunder sikring af områdets og landskabets karakter, kan ikke føre til en tilsidesættelse af nævnets fortolkning af lokalplanen.

Det bestrides, at det forhold, at en enkelt anden ejendom i lokalplanområdet ( Matr. Nr. 1 ) er udformet med en passage ned til Furesøen og i sin helhed skraveret på lokalplanens kortbilag 4E, kan føre til en tilsidesættelse af Planklagenævnets fortolkning af § 4.1. Der henvises til baggrunden for vedtagelsen af lokalplanen, herunder et forslag fra ejeren af Adresse 2 om en ændret afgrænsning af de to ejendomme (der som de eneste ikke allerede var udstykket med mindre grunde mod Furesøvej), som blev imødekommet, og hvortil forvaltningen i et indsigelsesnotat anførte:

*" [...] på baggrund af at de "historiske" tilladelser til udstykning af naboejendommene med mindre grunde mod Furesøvej vil forvaltningen foreslå, at der foretages ændring af lokalplan-forslag 195, således at den øverste del af ejendommene på Adresse 1 og 2 (svarende til 900 m<sup>2</sup>) beliggende mod Furesøvej udgår af kortbilag 4 E, så denne del af ejendommen ikke længere indgår som værende afgrænset af Furesøen. Forslaget er ligeledes i overensstemmelse med princippet om større grundstørrelse mod Furesøen. ", jf. bilag A (min fremhævelse)*

Der fremgår ikke noget i lokalplanen om, at disse mindre grunde mod Furesøvej ikke må udformes med en passage ned til søen.

Tilsvarende gør sig ikke gældende for Matr. Nr. 1 , hvor der på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse var udstykket to grunde mellem

denne matrikel (og dens byggefelt) og Furesøvej, jf. kortbilag 4E. De faktiske forhold for ejendommene kan derfor ikke sidestilles.

Planklagenævnet har lagt vægt på, at byggefeltet i den ansøgte udstykning placeres *mod Furesøvej*. Der vil ikke kunne bygges på den mindre del af parcel 3, som omfatter adgang til søen og et mindre opholds-areal ved søen. Det adskiller sig fra Matr. Nr. 1, hvor den eksisterende boligbebyggelse er placeret i en afstand til Furesøen tilsvarende de øvrige boliger inden for skraveringen.

Det bestrides, at Planklagenævnet i fortolkningen af § 4.1 skulle have inddraget og lagt vægt på, om den ansøgte udstykning overholder afstandskravet på 5 meter, som fremgår af lokalplanens § 6.3.1. Det er ikke en fejl ved afgørelsen, at nævnet ikke har inddraget lokalplanens § 6.3.1.

Det bestrides, at Planklagenævnets afgørelse skulle være truffet på grund af en forkert retsanvendelse, som anført af sagsøger.

### 3.3 Planklagenævnets afgørelse af 3. januar 2023 (bilag 2)

Lokalplan 195 indeholder i afsnit 6 bestemmelser om "*Bebyggelsens omfang og placering*":

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

Planklagenævnet har med rette i afgørelsens afsnit 2.2.3, fundet, at § 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 har lagt vægt på særligt ordlyden, og at det ifølge § 4 er muligt at udstykke eksisterende grunde, hvis kravene til mini-mumsgrundstørrelser overholdes. Det fremgår ikke tilstrækkeligt klart og præcist af § 6.1.3., at bestemmelsen også tilsigter at regulere afstandskrav til skel for eksisterende bebyggelse i forbindelse med matrikulære ændringer, herunder udstykning. Det kan ikke med sikkerhed konstateres, at eksisterende bebyggelse, som efter en udstykning er placeret mindre end 5 m fra naboskel, er i strid med bestemmelsen.

Det bestrides, at nævnets fortolkning af § 6.1.3 er i strid med lokalplanens formål, baggrund eller principper.

Det bestrides også, at lokalplanens redegørelsesdel, s. 13, som omhandler beplantning, viser, at § 6.3.1 også omfatter eksisterende bebyggelse. Det bemærkes, at det kun er de egentlige lokalplanbestemmelser, der har bindende retsvirkning. En lokalplans redegørelsestekst er alene af oplysende karakter, men kan anvendes som fortolkningsbidrag til lokalplanbestemmelserne. Det anførte i redegørelsesteksten side 13 omhandler alene beplantning i delområde 7 og må forstås i denne sammenhæng. Teksten kan ikke føre til en tilsidesættelse af Planklagenævnets fortolkning af § 6.3.1, hvorefter bestemmelsen alene omfatter bebyggelse, der *opføres* og dermed ikke forhindrer udstykning, som betyder, at eksisterende bebyggelse ligger mindre end 5 m fra naboskel.

Det forhold, at delvis nedrivning kræver byggetilladelse, har ingen betydning i denne sammenhæng. Det er Planklagenævnets opfattelse, at lokalplanen ikke med tilstrækkelig klarhed bestemmer, at udstykning kun kan foretages, hvis eksisterende bebyggelse efter udstykningen overholder afstandskravet i lokalplanens § 6.1.3.

Sagsøger anfører, at Planklagenævnet ved afgørelsen af 3. januar 2023 burde have inddraget lokalplanens § 9.1.1, hvorefter ubebyggede arealer kun må anvendes til gårdsplads, udeopholdsarealer, have og parkering, og vurderet, om den ansøgte udstykning med vedlagte deklarationstekster for adgangsarealer var i overensstemmelse med bestemmelsen.

Det bemærkes dertil, at kommunen ikke har taget stilling til § 9.1.1. Bestemmelsen var ikke en del af klagesagen, og der var ikke nogen anledning til at mene, at udstykningen ville være i strid med denne bestemmelse. Det gøres desuden gældende, at § 9.1.1 ikke indeholder afgørende fortolkningsbidrag til § 6.1.3, og at det ikke er en fejl, at Planklagenævnet ikke i forbindelse med fortolkningen af lokalplanens bestemmelser om udstykning og afstandskrav for ny bebyggelse har inddraget § 9.1.1. Det bemærkes, at § 9.1.1 begrænser anvendelsen af ubebyggede arealer, men bestemmelsen pålægger ikke ejeren at anvende arealerne på en bestemt måde. Det er i tråd med, at lokalplanbestemmelser som udgangspunkt ikke indebærer handlepligt.

De omtalte deklarationer har ingen betydning for fortolkningen af lokalplanen, og de er uden relevans for retssagen. Planklagenævnet har derfor med rette ikke inddraget eller lagt vægt på de til ansøgningen vedlagte deklarationstekster.

Det bestrides, at Planklagenævnets afgørelse skulle være truffet på grund af en forkert retsanvendelse, som anført af sagsøger.

### 3.4 Planklagenævnets afgørelse af 20. marts 2023 (bilag 27)

Lokalplan 195 fastsætter i § 4.1 en mindstegrundstørrelse på henholdsvis 900 m<sup>2</sup> og 1.200 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal. Det fremgår af noten til bestemmelsen, at *"Vejareal er, areal udlagt i matriklen, dvs. at kotelet-ben (adgang til 1 matrikel), der ikke er udlagt som vej, kan medregnes i grundstørrelsen"*.

Lokalplanen fastsætter i § 6.1.2:

"..

6.1.2 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra vejskel.

.."

Planklagenævnet har med rette i afgørelsens afsnit 2.2.3, side 4-5, fundet, at § 4.1, sammenholdt med noten til bestemmelsen, skal forstås sådan, at det kun er *matrikulært udlagte* vejarealer, der ikke kan medregnes i grundstørrelsen. Da de to koteletben på parcel 1 og 2 ikke udlægges som matrikulære vejarealer, kan arealerne medregnes i grundstørrelserne, der dermed bliver mere end 1.200 m<sup>2</sup>, som fastsat i lokalplanens § 4.1.

Planklagenævnet har desuden med rette vurderet, at udstykningen er i overensstemmelse med lokalplanens § 6.1.2, som fastsætter, at bebyggelse ikke må opføres nærmere end 5 m fra vejskel, allerede fordi koteletbenene ikke er udlagt som matrikulære vejarealer.

Det bestrides, at de to koteletben skal anses for at være privat fællesvej, jf. lov om private fællesveje § 10, nr. 3. Det er kommunen, der udlægger private fællesveje i byerne og bymæssige områder, jf. § 26, stk. 2, jf. § 39. Kommunen har ikke udlagt de to koteletben som vejarealer i form af privat fællesvej. Arealerne kan derfor medregnes i grundstørrelserne, der dermed bliver mere end 1.200 m<sup>2</sup>, som fastsat i lokalplanens § 4.1. Det er ikke korrekt, at det afgørende er, hvordan arealet fungerer. Det kan ikke føre til en tilsidesættelse af nævnets afgørelse, at der ikke er indhentet en konkret udtalelse fra Vejdirektoratet om udformning af adgangsarealet til udstykningerne.

Sagsøger har gjort gældende, at udstykningen ikke opfylder kravene til adgang i udstykningslovens § 18, stk. 1 og 2. Planklagenævnet har ikke og kan ikke tage stilling til, om udstykningen opfylder udstykningslovens bestemmelser om adgangsret. Det anførte kan ikke føre til en tilsidesættelse af nævnets afgørelse. Det samme gælder det anførte i pkt. 3.2.10 om bekendtgørelse nr. 1497 af 1. december 2016 om køretøjers største bredde, længde, vægt og akseltryk.

Det har ikke betydning for fortolkningen af lokalplanen, hvad gæster og bude til ejendommene vil "være bekendt med", eller hvordan den gennemsnitlige bilist må forventes at færdes.

Det anførte om overholdelse af deklARATIONER for arealet har ingen betydning for fortolkningen af lokalplanen. Indholdet af deklARATIONERNE er uden relevans for denne retssag, og deklARATIONERNE udgør ikke et fortolkningsbidrag til lokalplanen. Planklagenævnet har derfor med rette ikke inddraget eller lagt vægt på de til ansøgningen vedlagte deklARATIONSTEKSTER.

Det bestrides, at det er en sagsbehandlingsfejl ved afgørelsen, når Planklagenævnet ikke har taget stilling til klagepunktet om anvendelse af ubebyggede arealer. Kommunens afgørelse af 11. oktober 2022 drejede sig om udstykningens overensstemmelse med lokalplanen. Planklagenævnet har i afgørelsens afsnit 2.7, side 8, med rette fundet, at nævnet ikke kunne behandle klagepunktet om lokalplanens § 9.1.1. vedrørende ubebyggede arealer, som ikke var omfattet af den afgørelse, der var klaget over.

Det følger i øvrigt af fast retspraksis, at rettens prøvelse af Planklagenævnets afgørelse ikke kan udstrækkes til at omfatte forhold, som ikke var en del af klagesagen, jf. U2008.2793H og MAD2007.117Ø samt en række nyere landsretsdomme, herunder MAD2022.304Ø og MAD2022.267Ø.

Sagsøger gør gældende, at det er en væsentlig sagsbehandlingsfejl, at Planklagenævnet ikke har taget stilling til, om Lyngby-Taarbæk Kommunes sagsoplysning var tilstrækkelig. Det gøres heroverfor gældende, at Planklagenævnet med rette ikke har taget stilling til klagepunktet om kommunens sagsoplysning, idet kommunen ikke skal træffe afgørelse om dispensation, herunder foretage en skønsæssig vurdering.

### **3.5 Planklagenævnets afgørelse af 1. august 2023 (bilag 28)**

Der henvises til gengivelsen af lokalplanens § 4.1, i afsnit 3.2.

Planklagenævnet har med rette i afgørelsens afsnit 2.2.3, side 4-5, fundet, at lokalplanens § 4.1. skal forstås sådan, at kravet om grundstørrelse på minimum 1.200 m<sup>2</sup> alene gælder for den nederste del af ejendommen, som er skraveret på kortbilag 4E til lokalplanen (bilag 3, s. 51). I forhold til parcel 3 har nævnet fundet, at parcellen ikke er omfattet af den del af lokalplanens § 4.1, der fastsætter et krav om en minimumsgrundstørrelse på 1.200 m<sup>2</sup>. Nævnet har lagt vægt på, at parcel 3, herunder byggefeltet, placeres på den øverste del af ejendommen mod Furesøvej, som ikke er om-

fattet af skraveringen på kort-bilag 4E, og at der alene etableres et mindre areal i form af en stiforbindelse til Furesøen. Da størstedelen af ejendommen, herunder boligen, er placeret mod vejen, har nævnet med rette fundet, at den ansøgte udstykning er i overensstemmelse med lokalplanens § 4.1.

Det af sagsøger anførte om hensigten med ændringen af kortbilaget i forhold til det oprindelige forslag til lokalplan, bestrides. Hensigten med § 4.1. har været at sikre, at evt. udstykkede boligejendomme, som ligger ned til søen, skal være større end de evt. udstykkede boligejendomme, som ligger i 2. række mod søen.

Det bestrides, at § 4.1 må forstås på den måde, at hvis et mindre areal af parcellen i 2. række går ned til søen med henblik på at give adgang hertil, må hele parcellen dermed blive anset for at være "*afgrænset af Furesøen*" og være omfattet af det særlige størrelseskrav på 1.200 m<sup>2</sup>. En sådan forståelse af bestemmelsen er ikke understøttet af hverken kortbilag eller lokalplanens redegørelsesdel.

Sagsøger overser, at en udstykning alene kan anses for at være i strid med lokalplanens bindende bestemmelser, hvis det er tilstrækkeligt klart, at udstykningen er i strid med lokalplanen. Lokalplanen regulerer ikke udtrykkeligt den situation, at der ansøges om udstykning af parcel 3, hvor størstedelen af parcellen ligger i det område, hvor der alene er en mindste grundstørrelse på 900 m<sup>2</sup>, mens kun en mindre del af parcellen ligger inden for det skraverede felt i lokalplanens kortbilag 4E. Det er derfor nødvendigt at fortolke lokalplanens bestemmelser for at afgøre, om det ansøgte er i strid med lokalplanen.

Planklagenævnet har som anført lagt vægt på, at størstedelen af parcel 3 placeres mod Furesøvej, og at kun et mindre areal ligger inden for det skraverede felt og afgrænses mod Furesøen. Det anførte er utvivlsomt korrekt. Planklagenævnet skal alene tage stilling til de ansøgte udstykninger og ikke give generelle retningslinjer for, hvornår der er tale om mindre arealer.

Det anførte om udformningen af andre boligejendomme i lokalplanområdet, herunder det anførte om Matr. Nr. 1 Virum by, kan ikke føre til en tilsidesættelse af nævnets afgørelse. De faktiske forhold for ejendommene kan ikke sidestilles.

Det bestrides, at det er en sagsbehandlingsfejl, at Planklagenævnet ikke har taget stilling til klagepunktet om anvendelse af ubebyggede arealer. Kommunens afgørelse af 17. februar 2023 (bilag 29) drejede sig om, at ud-

styknings af ejendommen blev vurderet at være i overensstemmelse med lokalplanen. Plan-klagenævnet har i afgørelsens afsnit 2.4, side 5, med rette fundet, at nævnet ikke kunne behandle klagepunktet om lokalplanens § 9.1.1. vedrørende ubebyggede arealer. Nævnet har af samme grund ikke inddraget eller taget stilling til fortolkning af lokalplanens § 9.1.1., og det bestrides, at det anførte om fortolkning af de gældende deklarationer for arealet har betydning for de spørgsmål, som Planklagenævnet har taget stilling til.

Det anførte om overholdelse af deklarationer for arealet har ingen betydning for de spørgsmål om den rette fortolkning af lokalplanen, som Planklagenævnet har taget stilling til, og som denne retssag angår. Indholdet af deklarationerne er uden relevans for denne retssag, og deklarationerne udgør ikke et fortolkningsbidrag til lokalplanen.  
..."

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

### **Rettens begrundelse og resultat**

Som anført ovenfor skal retten i denne sag tage stilling til fire afgørelser, der er truffet af Planklagenævnet, og som alle vedrører udstykning af ejendommen beliggende Adresse 2 , Virum.

Det følger af planlovens § 18, at der hverken retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse heraf efter samme lovs § 30. Lokalplanen har således retsvirkning for enhver i relation til fremtidige dispositioner, og lokalplanen skal gøre det tydeligt for borgere og andre at forudse, hvilke dispositioner, der kan foretages på en ejendom.

Plangrundlaget i denne sag er ubestridt Lokalplan 195 for Furesøkysten i Virum. Ejendommen Adresse 2 er beliggende i lokalplanens delområde 7, hvilket delområde navnlig findes på kortbilag 4E.

### **Påstand 1 – Planklagenævnets afgørelse af 6. december 2022**

Ved indgivelsen af ansøgning af 27. august 2021 ansøgte ejerne af Adresse 2 om tilladelse til udstykning af ejendommen i tre selvstændige grunde på henholdsvis 1.647 m<sup>2</sup> (parcel 1), 1.200 m<sup>2</sup> (parcel 2) og 900 m<sup>2</sup> (parcel 3), som alle havde et matrikulært skel mod Furesøen. Parcel 1 og 2 var ifølge udstykningsforslaget i det hele afgrænset af Furesøen, mens parcel 3 var beliggende tættere mod Furesøvej, men med en stiforbindelse til Furesøen, der mundede ud i et opholdsareal herved.

Det følger af pkt. 4.1 i lokalplanen, at grundstørrelsen for boligejendomme inden for delområde 7, der afgrænses af Furesøen, jf. kortbilag 4 E, som minimum skal være 1.200 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal.

Som lokalplanens pkt. 4.1 er formuleret, finder retten, at kravet om en minimumsstørrelse på 1.200 m<sup>2</sup> må gælde for samtlige ejendomme, der afgrænses af Furesøen, uanset afgrænsningen alene vedrører en mindre del af ejendommen, idet det afgørende er, at ejendommen har matrikelskel mod Furesøen.

Det forhold, at det ikke af lokalplanen fremgår, at de mindre grunde mod Furesøvej ikke må udformes med en passage ned til søen, ændrer ikke herved. Hertil bemærkes, at parcel 3's adgangsvej til og opholdsgrund ved Furesøen udgør mere end blot en stiforbindelse.

Det kan endvidere ikke føre til et andet resultat, at hensigten bag lokalplanen har været at sikre, at evt. udstykkede ejendomme, der ligger ned til Furesøen, skal være større end de evt. udstykkede ejendomme, der ligger i 2. række mod søen, og at udstykningen efter en formålsfortolkning af lokalplanen ville være i overensstemmelse hermed.

Da den ansøgte udstykning herefter ikke er i overensstemmelse med lokalplanens pkt. 4.1, kræver udstykningen dispensation fra denne bestemmelse, jf. planlovens § 19, og på den baggrund ophæves Planklagenævnets afgørelse af 6. december 2022.

#### Påstand 2 – Planklagenævnets afgørelse af 3. januar 2023

Den ansøgte udstykning indebar ifølge ansøgning herom af 10. december 2021 bl.a., at dele af den på parcel 1 eksisterende bebyggelse ønskedes nedrevet.

Af pkt. 6.3.1 i Lokalplan 195 fremgår, at bebyggelse ikke må opføres nærmere naboskel end 5 m.

Retten tiltræder Planklagenævnets vurdering af, at det ikke tilstrækkeligt klart og præcist af lokalplanens pkt. 6.1.3 fremgår, at det med bestemmelsen er tilsigtet også at regulere afstandskrav til skel for eksisterende bebyggelse i forbindelse med matrikulære ændringer, herunder udstykning, og at bestemmelsen dermed ikke har 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.

Da en lokalplans retsvirkning bl.a. afhænger af, at det skal være tydeligt for borgere og andre at forudse, hvilke dispositioner, der kan foretages på en ejendom, finder retten, at der ikke i pkt. 6.1.3 kan indfortolkes et krav om, at "opføres" tillige omfatter allerede eksisterende bebyggelse, endsige partiel nedriv-

ning heraf. Det forhold, at det ifølge lokalplanens redegørelsesdel har været formålet at sikre, at der mellem bebyggelser på ejendomme, der afgrænses af skel mod Furesøen, skal være minimum 5 meter på hver side af skel, ændrer ikke herved.

Da der ikke i øvrigt er påvist mangler ved Planklagenævnets afgørelse, der er truffet med hjemmel i planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, og som ophæver Lyngby-Taarbæk Kommunes afslag på dispensation fra lokalplanen, er der således tale om en gyldig og lovlig afgørelse, og Planklagenævnets påstand om frifindelse tages på den baggrund til følge.

Det af A kan ikke føre til et andet resultat.

#### Påstand 3 – Planklagenævnets afgørelse af 20. marts 2023

Det fremgår af ansøgning om udstykning af 16. juni 2022 bl.a., at parcel 1 og 2, der afgrænses af Furesøen, skal udstykkes som to koteletgrunde, og at parcelerne derved får vejadgang fra Furesøvej via to koteletben langs parcel 3.

Ved inddragelsen af de to koteletben vil grundstørrelsen på parcel 1 og 2 være i overensstemmelse med lokalplanens pkt. 4.1 om en grundstørrelse på mindst 1.200 m<sup>2</sup>.

Retten tiltræder af de af Planklagenævnet anførte grunde, at lokalplanens pkt. 4.1 sammenholdt med noten hertil, skal forstås således, at det kun er matrikulært udlagte vejarealer, der ikke medregnes i grundstørrelsen og bemærker, at kommunalbestyrelsen ikke har udlagt de to koteletben til privat fællesvej i overensstemmelse med lov om private fællesveje § 26, stk. 2, jf. § 39. Af den grund er udstykningen heller ikke i strid med lokalplanens pkt. 6.1.2.

Uanset, at de fremtidige parcelejeres anvendelse af de to koteletben muligt vil indebære, at arealerne vil fungere som færdselsareal til både parcel 1 og 2, kan dette ikke i sig selv føre til, at adgangsvejen til ejendommene derved bliver en privat fællesvej, som dette er defineret i lov om private fællesveje § 10, stk. 1, nr. 3.

Det er alene afgørelser truffet med hjemmel i Planloven, der er underlagt Planklagenævnets prøvelse, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3. Det er således ikke en fejl ved Planklagenævnets afgørelse, at Planklagenævnet ikke har forholdt sig til indsigelserne i relation til udstykningsloven og bekendtgørelse nr. 1497 af 1. december 2016 om køretøjers største bredde, længde, vægt og akseltryk,

Da der ikke i øvrigt er grundlag for at antage, at afgørelserne er truffet på et mangelfuldt grundlag eller at de er fejlbehæftede, herunder i relation til klagerne over kommunens sagsbehandling, finder retten ikke grundlag for at

hjemvise sagen til fornyet behandling i Lyngby-Taarbæk Kommune, og Planklagenævnets påstand om frifindelse tages også i dette forhold til følge.

Afgørelsen af 1. august 2023

Af de grunde, som er anført ovenfor ved rettens stillingtagen til Planklagenævnets afgørelse 6. december 2022, vil afgørelsen af 1. august 2023 tillige være at ophæve.

Da hver part for sig har vundet en del og tabt en del, finder retten, at ingen af parterne skal betale omkostninger til den anden part, jf. retsplejelovens § 313, stk. 1.

**THI KENDES FOR RET:**

Planklagenævnets afgørelser af 6. december 2022 og 1. august 2023 ophæves.

I øvrigt frifindes Planklagenævnet.

Ingen af parterne betaler omkostninger til den anden part.