

MRF 2025.106

Planklagenævnets afgørelse af 26. maj 2025, j.nr. 24/12188

Struer Kommune havde med rette afvist, at der ikke var lokalplanpligt efter planlovens § 13, stk. 2, ved opførelse af 9 rækkehuse i ubebygget grønt område i udkanten af eksisterende boligområde, da projektet ikke medførte væsentlige ændringer i det eksisterende miljø, og det tilstødende boligområde i forvejen var præget af uensartet bebyggelse.

Sagen vedrørte ansøgning om opførelse af 9 rækkehuse på hver ca. 90 m² på en ejendom i Struer i udkanten af et eksisterende boligområde. I tilknytning til hvert rækkehus skulle opføres carport, udhus og affaldsskur. Projektet omfattede også etablering af en parkeringsplads og en privat fællesvej, der gav adgang til rækkehusene fra offentlig vej. På ejendommen, der på ansøgningstidspunktet udgjorde et ubebygget grønt areal, havde tidligere været opført en boligblok i tre etager med i alt 18 lejligheder, der blev nedrevet i 2018-2019. Ejendommen var beliggende i byzone, men var ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. I kommuneplanen var området udlagt til boligområde med mulighed for bl.a. åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Struer Kommune traf i november 2024 afgørelse efter planlovens § 13, stk. 2, om, at det ansøgte projekt ikke var lokalplanpligtigt med henvisning til, at det ansøgte projekt ikke medførte væsentlige ændringer i det bestående bymiljø, da der allerede fandtes blandet bebyggelse i området. Afgørelsen blev påklaget af en nabo, der anførte, at projektet udløste lokalplanpligt, bl.a. fordi det ville medføre væsentlige

indbliksgener for klageren. Planklagenævnet bemærkede indledningsvis, at der efter planlovens § 13, stk. 2, skal tilvejebringes en lokalplan, før der kan gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, hvor det afgørende er, om projektet medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø. Nævnet fandt enstemmigt, at opførelsen af tæt-lav boligbebyggelse i form af 9 rækkehuse ikke medførte en sådan ændring i det bestående miljø, at projektet medførte lokalplanpligt. Nævnet lagde herved vægt på, at boligerne skulle opføres i udkanten af et eksisterende boligområde, der i forvejen var præget af uensartet bebyggelse, at boligerne skulle opføres på en ejendom, hvor der tidligere havde været opført en boligblok i 3 etager med 18 lejligheder, at der alene var tale om opførelse af 9 rækkehuse på et mindre areal af boligområdet, og at området i kommuneplanen var udlagt til både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. På den baggrund kunne nævnet ikke give medhold i klagen, idet nævnet bemærkede, at spørgsmålet om indbliksgener ikke udgjorde et retligt forhold omfattet af planloven, som nævnet havde kompetence til at prøve.

Kommentar: Afgørelsen understreger, at det beror på en konkret vurdering, om der er lokalplanpligt efter planlovens § 13, stk. 2, hvilket rimeligt oplagt måtte afvises i den konkrete sag. Om lokalplanpligt se tillige **MRF 2025.108 Pkn** om opmarchbane ved Bornholmsbåden og **MRF 2025.109 Pkn** om etagebyggeri i Aalborg, hvor lokalplanpligt i begge tilfælde ligeledes blev afvist.



Afgørelse i klagesag om Struer Kommunes afgørelse om, at opførelse af 9 rækkehuse på [A1], Struer, ikke er lokalplanpligtig

Sag: 24/12188

Dato: 26. maj 2025

Struer Kommune traf den 7. november 2024 afgørelse om, at opførelse af 9 rækkehuse på ejendommen [A1], 7600 Struer, ikke er lokalplanpligtig, jf. planlovens § 13, stk. 2.

En nabo har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er lokalplanpligtigt, jf. planlovens § 13, stk. 2.

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

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området

Klagen vedrører en ansøgning om opførelse af 9 rækkehuse på hver ca. 90 m² på [A1], 7600 Struer, som i dag er et ubebygget grønt areal på 2.933 m². Der har tidligere på ejendommen været opført en boligblok i 3 etager med i alt 18 lejligheder på ejendommen, som blev revet ned mellem 2018 og 2019.

Bebyggelsen opføres i 1 etage med en bygningshøjde på 5 m. Rækkehusene ønskes opført i 2 rækker, hvoraf 3 af rækkehusene placeres mod nord, mens 6 af rækkehusene placeres mod syd. Projektet omfatter desuden etablering af en carport til hver bolig med dertilhørende udhus og affaldsskur. Derudover

etableres der fælles udearealer samt 5 parkeringspladser til gæsteparkering. Der ønskes også etableret en privat fællesvej i forbindelse med projektet, som skal danne adgang fra rækkehusene til vejen Fredensgade.

Ejendommen ligger i byzone i et område i udkanten af et eksisterende boligområde, som hovedsageligt er præget af åben-lav bebyggelse. Derudover er der i området opført sammenbyggede enfamiliehuse i 1-2 etager og etagebebyggelse i 3 etager. Mod nord-øst afgrænses ejendommen og boligområdet af et baneareal med togskiner og remisebygninger, som anvendes til opbevaring og vedligeholdelse af togene.

Ejendommen, området og det ansøgte projekt kan ses af Bilag 1 med billedmateriale sidst i denne afgørelse.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

Området, hvor ejendommene ligger, er i kommuneplan 2020 omfattet af rammeområde 1 B 4, Bolig-kvarter øst for Søndergade, som udlægger området til boligområde med mulighed for åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse og offentlige formål.

1.2 Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen traf den 7. november 2024 afgørelse om, at opførelse af 9 rækkehuse på ejendommen [A1], 7600 Struer, ikke er lokalplanpligtig.

Kommunen vurderede i afgørelsen, at det ansøgte projekt ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående bymiljø, hvorfor projektet ikke er lokalplanpligtigt. Kommunen lagde vægt på, at projektet kun omfatter opførelsen af 9 boliger på et mindre areal, og at der allerede findes blandet bebyggelse i området i form af både åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt etagebyggeri. Kommunen henviste i den forbindelse til, at projektet ønskes opført i den østlige del af Struer By, som består af et større boligområde, og at en stor del af boligerne i området omkring grunden er opført som parcelhuse i 1-2 etager, men at der også findes sammenbyggede enfamiliehuse i 1-2 etager og etagebebyggelse i 3 etager i området. Kommunen lagde desuden vægt på, at projektet overholder kommuneplanrammen i forhold til anvendelse, bebyggelsesprocent og parkering.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i planlovens § 13, stk. 2.

1.3 Klagen og bemærkningerne hertil

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

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 19. december 2024.

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

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets behandling af sagen

I sagens behandling har følgende medlemmer deltaget: Helle T. Anker (formand), Stefanie S. Abild, Thomas Adelskov, Heidi Bank, Camilla Richter-Friis van Deurs, Johnny Heinmann, Ulf Kjellerup, Thomas Klyver, Helle Søeberg, Keld K. Sørensen og Flemming Thornæs.

2.2. Planklagenævnets kompetence

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

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

2.3. Lokalplanligt

2.3.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at projektet kræver udarbejdelse af en ny lokalplan, da kommuneplanen ikke tager tilstrækkeligt hensyn til områdets historik og miljø, herunder de væsentlige indbliksgener, som byggeriet vil medføre for klageren.

2.3.2. Generelt om lokalplanligt

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse.

Ved vurderingen af, om et byggeprojekt skal betragtes som et større bygge- eller anlægsarbejde, er det afgørende kriterium ifølge lovbestemmelsens motiver og praksis, om projektet vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Selve omfanget af projektet har stor betydning, men hertil kommer projektets konkrete visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser bedømt i forhold til områdets karakter. Derimod er det ikke afgørende, om projektet vil have en positiv indvirkning på området eller ej.

Kriteriet om væsentlige ændringer i det bestående miljø skal ses på baggrund af formålet med bestemmelsen om lokalplanpligt. Formålet er at sikre, at større projekter bliver vurderet i en planmæssig sammenhæng og at give borgere, virksomheder, myndigheder m.fl. mulighed for at få indflydelse på planlægningen.

Opførelse af tæt-lav boligbebyggelse vil i almindelighed forudsætte, at en lokalplan er tilvejebragt. Opførelse af ny bebyggelse, der i omfang og art ikke afviger væsentligt fra den bebyggelse, der allerede findes i det pågældende område, kan dog som hovedregel opføres uden lokalplan.^[2]

Opførelse af ny bebyggelse i et blandet område vil normalt udløse lokalplanpligt, medmindre byggeriet i sig selv er af beskedent omfang.^[3]

2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Et enstemmigt Planklagenævn finder, at opførelsen af tæt-lav boligbebyggelse i form af 9 rækkehuse *ikke* medfører en sådan ændring af det bestående miljø, at det medfører lokalplanpligt, jf. planlovens § 13, stk. 2.

Nævnet lægger vægt på, at boligerne opføres i udkanten af et eksisterende boligområde, hvor der – ud over de fritliggende enfamiliehuse, som området primært er præget af – også er opført sammenbyggede enfamiliehuse i 1-2 etager og etagebebyggelse i 3 etager, se Bilag 1, billede 3. Området er således i forvejen præget af uensartet bebyggelse. Nævnet lægger desuden vægt på, at boligerne opføres på en grund, der tidligere var bebygget med en boligblok i 3 etager og 18 lejligheder. Nævnet lægger endvidere vægt på, at projektet alene omfatter opførelse af 9 rækkehuse på et mindre areal i boligområdet, og at området i kommuneplanrammen er udlagt til både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Planklagenævnet kan på denne baggrund ikke give medhold i klagepunktet om lokalplanpligt.

2.4. Forhold, som ikke behandles

Hensigtsmæssighed

Det er i klagesagen gjort gældende, at det ansøgte projekt vil medføre væsentlige indbliksgener.

Dette vedrører ikke retlige forhold efter planloven, men afgørelsens hensigtsmæssighed, og Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle dette spørgsmål.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Struer Kommunes afgørelse af 7. november 2024 om, at opførelse af 9 rækkehuse på ejendommen [A1], 7600 Struer, ikke er lokalplanpligtig, jf. planlovens § 13, stk. 2.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 3 a i lov om Planklagenævnet.^[4]

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.

[1] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

[2] Vejledning om Lokalplanlægning, september 2009, side 18.

[3] FT 1974/75 (2. samling), tillæg B, spalte 654f.

[4] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet med senere ændringer.

Lovområder:

Planloven, retlig (efter 1. februar 2017)