

MRF 2025.22/2

Vestre Landsrets dom af 29. august 2025, 1. afd., sag BS-35801/2024-VLR
(Henrik Twilhøj, Astrid Bøgh og Bo Dietz (kst.))

A og B (adv. Rasmus Richard Duggen) mod Planklagenævnet (adv. Josephine Fie Legarth)

Ikke grundlag for at underkende Planklagenævnets afgørelse i MRF 2023.185 i naboers klagesag over byggeris overensstemmelse med lokalplan, da formålsbestemmelser var for upræcise til at kunne håndhæves. Naboerne havde ikke partsstatus i forhold til lokalplanens bevaringsbestemmelser, hvorfor kommunen ikke var forpligtet til at foretage partshøring eller begrunde afgørelsen i forhold til naboer.

Aabenraa Kommune meddelte i juni 2021 byggetilladelse til E's opførelse af et enfamiliehus inkl. fotostudie, garage, overdækket areal og skur på en ejendom omfattet af lokalplanen for et område ved Fjordvejen ved Kollund. Afgørelsen blev påklaget af naboerne A og B til Planklagenævnet, der ved afgørelse fra august 2021 fandt, at byggeriet var i overensstemmelse med lokalplanen, hvorfor A og B ikke fik medhold i klagen. A og B indbragte nævnets afgørelse for Retten i Sønderborg. I forbindelse med retssagen gjorde A og B nævnet opmærksom på, at nævnet havde lagt et forkert bygningsreglement til grund for beregningen af bebyggelsesprocenten, og at nævnet havde overset et klagepunkt om, at husets hovedbygning var i strid med lokalplanens § 6.3 om tagudformning. På denne baggrund genoptog Planklagenævnet sagen og behandlede samtidigt A og B's indsigelser om, at nævnet havde tilsidesat officialprincippet og lighedsgrundsætningen. Planklagenævnet fandt i en afgørelse fra august 2023 (**MRF 2023.185 Pkn**), at kommunens beregning af bebyggelsesprocenten var forkert og hjemviste dele af afgørelsen med henblik på stillingtagen til dispensation fra lokalplanen. Samtidig fastslog nævnet, at kun lokalplanens bindende bestemmelser kunne håndhæves, men at A og B's indsigelser vedrørende bygningshøjde og udseende ikke havde en så bestemt karakter, at de kunne håndhæves. Endelig fandt nævnet, at A og B ikke var parter i forvaltningslovens forstand, og at kommunen derfor ikke havde haft pligt til at begrunde afgørelsen efter forvaltningslovens § 22. A og B fastholdt på denne baggrund retssagen mod nævnet, hvor A og B nedlagde endelig påstand om, at nævnet skulle anerkende at afgørelsen i **MRF 2023.185 Pkn** var delvis ugyldig. Til støtte herfor gjorde A og B gældende, at byggetilladelsen stred mod lokalplanens formål, omfangs- og højdekrav samt krav til helhed, tagudformning og materialer, og at kommunen havde

tilsidesat regler om naboorientering, partshøring og begrundelse. Planklagenævnet påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at formålsbestemmelsen ikke var bindende, at en generel æstetisk helhedsbestemmelse ikke kunne håndhæves grundet manglende klarhed, og at verandaens træelementer ikke udgjorde egentlige facader. Byretten lagde til grund, at kun lokalplanens bindende bestemmelser havde retsvirkning, at formålsbestemmelsen alene angav overordnede målsætninger og ikke opstillede bindende vilkår, og at redegørelser og illustrationer i lokalplanen ikke var bindende uden henvisning i lokalplanbestemmelserne. Byretten tiltrådte derfor, at byggeriet med de af Planklagenævnet anførte bemærkninger var umiddelbart tilladt i forhold til lokalplanens formålsbestemmelse, og at der ikke var pligt til at vurdere 'åbenhed', 'harmoniforhold' eller bevaringshensyn som selvstændige bindende krav, og at en generel æstetisk helhedsbestemmelse ikke havde den fornødne klarhed og præcision til håndhævelse. Materialekrav for bygningens ydre var opfyldt, idet "udvendige bygnings-sider" måtte forstås som facader, og verandaen/overdækningen i træ udgjorde ikke i sig selv en bygningsside. I forhold til partstatus tilsluttede byretten sig Planklagenævnets vurdering af, at byggeriet ikke medførte væsentlige og konkrete gener for A og B, herunder væsentlige indblik- og skyggegener, og at A og B ikke på grundlag af bevaringsværdierne i området kunne anses for at være part i sagen, hvorfor kommunen ikke var forpligtet til partshøring eller begrundelse. De i sagen indhentede skønserklæringer om værdiforringelse som følge af mindre fjordudsigt medførte ikke sådanne konkrete og væsentlige gener, at A og B var part i sagen, hvorefter nævnet blev frifundet. A og B ankede til landsretten, hvor parterne gentog deres påstande og anbringender. Landsretten lagde til grund, at lokalplanens formålsbestemmelser var af en så overordnet

karakter, at de ikke kunne håndhæves, og tilsluttede sig byrettens vurdering af, at lokalplanbestemmelsen om bebyggelsens udformning ikke havde den fornødne klarhed og præcision til at kunne håndhæves, og at lokalplanens materialekrav til bygningens ydre var opfyldt, da “udvendige bygningssider” måtte forstås som facader, og

verandaen/overdækningen i træ ikke i sig selv udgjorde en bygningsside. Landsretten tilsluttede sig ligeledes byrettens begrundelse for, at A og B ikke kunne anses for part, hvorefter landsretten stadfæstede byrettens frifindende dom.

Kommentar: *Dommen vedrører naboers mulighed for at kræve, at kommunen håndhæver lokalplanbestemmelser ved byggetilladelse til byggeri på naboejendomme. I overensstemmelse med fast praksis fastslog landsretten, at generelle formålsbestemmelser og skønsbetonede æstetiske krav til byggeri ikke kan håndhæves, når kommunen har givet byggetilladelse, ligesom sådanne bestemmelser ikke i sig selv giver naboer partsstatus, hvilket dog ikke ændrer ved, at naboer i almindelig har klageret over direkte og indirekte afgørelser efter planloven, og at naboer skal høres ved dispensation fra lokalplanen efter planlovens § 20. Da Planklagenævnet havde hjemvist den del af afgørelsen, der vedrørte dispensationen, var dette imidlertid ikke et spørgsmål under retssagen. Se også U 2025.3904 Ø (MRF 2025.34), hvor en nabo ikke fik medhold i et søgsmål mod Gribskov Kommune om gyldigheden af en byggetilladelse til ny tagkonstruktion og udhuse var ugyldig, da lokalplanens bestemmelser var for upræcise til at kunne håndhæves.*



RETEN I SØNDERBORG DOM

afsagt den 11. juli 2024

Sag BS-7059/2023-SON

A
(advokat Jacob Gleie)

og

B
(advokat Jacob Gleie)

mod

Planklagenævnet
(advokat Josephine Fie Legarth Aggesen
v/advokatfuldmægtig Freja Aahøj)

Denne afgørelse er truffet af dommer Mette Hartmann Andresen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 9. februar 2023.

Sagen drejer sig om gyldigheden af Planklagenævnets afgørelse af 25. august 2023, som har erstattet Planklagenævnets tidligere afgørelse af 11. august 2022.

A og B har nedlagt følgende påstand:

Planklagenævnet tilpligtes at anerkende, at Planklagenævnets afgørelse af 25. august 2023 er delvis ugyldig.

Subsidiært: Planklagenævnet tilpligtes at anerkende, at Planklagenævnets afgørelse af den 25. august 2023 er delvis ugyldig, og at afgørelsen ophæves og hjemvises til fornyet behandling hos Planklagenævnet.

Planklagenævnet har nedlagt påstand om frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Aabenraa Kommune meddelte den 18. juni 2021 byggetilladelse til opførelse af et enfamilieshus, garage og overdækket areal samt fotostudie og skur på ejendommen beliggende Adresse 1 , 6340 Kruså. Ejendommen er genbo til A og B ejendom beliggende Adresse 2 i Kruså.

A og B klagede over afgørelsen om meddelelse af byggetilladelse, og Planklagenævnet traf på denne baggrund afgørelse i sagen den 11. august 2022. Da A og B ikke var enig i Planklagenævnets begrundelse, indbragte de sagen for retten.

Under sagens forberedelse genoptog Planklagenævnet af egen drift sin afgørelse og traf den 25. august 2023 en ny afgørelse, som A og B har ønsket sagen videreført for så vidt angår de dele, som de ikke har fået medhold i.

Det fremgår af Planklagenævnets afgørelse af 25. august 2024:

"...

GENOPTAGELSE OG DELVIS ANNULLATION

af Planklagenævnets afgørelse om Aabenraa Kommunes afgørelse om, at byggeri på Vinkelvej, Kruså, er i overensstemmelse med lokalplan, sagsnr. 21/09524

Planklagenævnet traf den 11. august 2022 afgørelse i en sag om Aabenraa Kommunes afgørelse af 18. juni 2021 om, at opførelse af et enfamiliehus inkl. fotostudie, garage, overdækket areal og skur på ejendommen Adresse 1 , 6340 Kruså, er i overensstemmelse med lokalplan nr. 4/86, et område ved Fjordvejen i Kollund.

Planklagenævnet har af egen drift besluttet at genoptage afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet herefter behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra lokalplanens §§ 1, 3, 5.1-5.2, 6.1-6.5 og 8.1.
- Om reglerne om partshøring er overholdt, jf. forvaltningslovens § 19.
- Om kommunen har begrundet afgørelsen, jf. forvaltningslovens §§ 22 og 24.
- Om reglerne om naboorientering er overholdt, jf. planlovens § 20.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet ophæver og hjemviser del den af Aabenraa Kommunes afgørelse af 18. juni 2021, der vedrører, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens § 5.1 om bebyggelsesprocent og § 6.3 om tagudformning.

Det betyder, at denne del af kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i den resterende del af klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse om, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens §§ 1, 3, 5.2, 6.1, 6.2, 6.4, 6.5 og 8.1 fortsat gælder.

Denne afgørelse erstatter Planklagenævnets tidligere afgørelse af 11. august 2022.

1. Genoptagelse

1.1. Planklagenævnets tidligere afgørelse

Planklagenævnet traf den 11. august 2022 afgørelse i en sag om Aabenraa Kommunes afgørelse af 18. juni 2021 om, at opførelse af et enfamiliehus inkl. fotostudie, garage, overdækket areal og skur på ejendommen Adresse 1 , 6340 Kruså, er i overensstemmelse med lokalplan nr. 4/86, et område ved Fjordvejen i Kollund.

Planklagenævnet gav ikke medhold i klagen.

1.2. Baggrunden for genoptagelse

Klagerne indbragte ved stævning af 9. februar 2023 Planklagenævnets afgørelse af 11. august 2022 for Retten i Sønderborg.

Klagerne har i forbindelse med retssagen gjort Planklagenævnet opmærksomt på, at nævnet i klagesagen lagde et forkert bygningsreglement til grund for beregningen af bebyggelsesprocenten, jf. lokalplanens § 5.1. Klagerne har desuden gjort opmærksom på, at nævnet i forbindelse med klagesagen havde overset et klagepunkt om, at husets hovedbygning er i strid med lokalplanens § 6.3 om tagudformning.

1.3. Beslutning om genoptagelse

1.3.1. Generelt om genoptagelse

Planklagenævnet har kompetence til at tage stilling til, om der skal ske genoptagelse af en afgørelse, som nævnet tidligere har truffet.

Planklagenævnet har pligt til at vurdere, *om* en sag skal genoptages, hvis en part beder om det.

Planklagenævnet har desuden pligt til at *genoptage sagen* og vurdere den på ny, hvis en af følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Hvis der er nye faktiske oplysninger af så væsentlig betydning, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet resultat, hvis oplysningerne havde foreligget ved nævnets tidligere stillingtagen til sagen.
- 2) Hvis nævnet ved den tidligere behandling af sagen har begået væsentlige sagsbehandlingsfejl.
- 3) Hvis der er væsentlige nye retlige forhold, f.eks. hvis domstolene i en tilsvarende sag har underkendt nævnets fortolkning eller praksis.

1.3.2. Planklagenævnets vurdering

Nævnet finder, at nævnets afgørelse lider af en retlig mangel i form af en forkert henvisning til, hvilket regelsæt bebyggelsesprocenten skulle have været beregnet efter. Det fremgår af afgørelsen, at bebyggelsesprocenten skulle beregnes efter beregningsreglerne i bygningsreglement for småhuse 1985 (BR-S 85), hvilket er en fejl, idet det er beregningsreglerne i bygningsreglement BR-S 98, som var gældende på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse, som skal anvendes ved beregningen.

Planklagenævnet finder desuden, at nævnet har begået en sagsbehandlingsfejl, idet nævnet ikke var opmærksomt på, at der var klaget over, at tagudformningen på husets hovedbygning er i strid med lokalplanens § 6.3, og derfor ikke tog stilling til klagepunktet.

Nævnet har på den baggrund valgt at genoptage nævnets afgørelse af 11. august 2022. Nævnet har foretaget en ny vurdering af klagepunkterne vedr. lokalplanens § 5.1 om bebyggelsesprocent, § 5.2 om bygningshøjde og § 6.3 om tagudformning, jf. afsnit 3.3, 3.4 og 3.5.

Klagerne har i forbindelse med sagens genoptagelse anført nye klagepunkter, som er behandlet i afsnit 3.8, 3.9 og 3.11.2.

Afgørelsen er for så vidt angår de øvrige klagepunkter uændret.

2. Sagens oplysninger

2.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører en ansøgning om at opføre et enfamiliehus inkl. fotostudie, garage, overdækket areal og skur på Adresse 1 , 6340 Kruså.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 4/86, et område ved Fjordvejen i Kollund.² Ejendommen ligger i delområde 1.

Lokalplanen er vedtaget den 13. oktober 1999.

Lokalplanens § 1.1 om lokalplanens formål fastsætter følgende:

*Lokalplanen har til formål at sikre:
at området anvendes til boligområde, offentlige formål og grønne områder,
at fastholde områdets karakter med store, gamle villaer, gamle træer og åbenhed i bebyggelsen,
at styrke områdets udtryk og karakter ved i enkelte tilfælde at give mulighed for en fortætning af bebyggelsen ved udstykning af enkelte grunde,
at der er tilstrækkelige bygge- og udvidelsesmuligheder inden for de enkelte matrakter,
at bevaringsværdige bygninger og bebyggelseshelheder bevares,
at markante træer og beplantninger bevares,
at der skabes grundlag for en forbedring, forskønnelse og udvikling til gavn for området som helhed.*

Lokalplanens § 3 om områdets anvendelse fastsætter bl.a. følgende:

*3.1 Delområde 1 må kun anvendes til boligformål og rekreative områder.
Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse med en bolig på hver ejendom.*

*3.2 I delområde 1 kan Byrådet tillade, at der på ejendommene kan drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan indpasses, så karakteren af boligområde opretholdes. Det er en forudsætning, at der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen, og at virksomheden ikke skaber trafik- og parkeringsproblemer eller forårsager lugt og støjgener for beboerne i området i øvrigt.
[...]*

Lokalplanens § 5 om bebyggelsens omfang og placering fastsætter bl.a. følgende:

5.1 I delområde 1 fastsættes bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom efter følgende graduering:

<i>For grundstørrelser på indtil 1.500 m²</i>	<i>25</i>
<i>For grundstørrelser på 1.500 - 2.500 m²</i>	<i>20</i>
<i>For grundstørrelser på 2.500 m² og derover</i>	<i>15</i>

*5.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
Byrådet kan dog tillade en større højde end 8,5 m, hvis det ved en visualisering*

påvises, at bygningen dermed indpasses i området på en mere overbevisende måde, end hvis de 8,5 m overholdes.

[...]

Lokalplanens § 6 om bebyggelsens ydre fremtræden fastsætter bl.a. følgende:

6.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve, m.v.

6.2 Ved ny bebyggelse på matr. nr. 1, Kollund, eller på eventuelle udmatrikuleringer fra matr. nr. 2, skal bygningernes facade mod Fjordvejen udformes med gavlkvist, i princippet som vist på illustrationen side 16.

6.3 Tage på beboelsesbygninger og lignende hovedbygninger skal udføres som symmetriske saddeltage, hvis tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 50°. De skal dækkes med tegl eller mørke materialer i farverne brun, mørkerød, rødbrun, sort eller blåsort. Glaserede tagsten må kun anvendes i farven sort. Andre tagformer og materialer kan anvendes efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Tage på øvrige bygninger og udhuse skal dækkes med samme materialer som hovedhuset eller med tagpap.

På matr. nr. 3, 1, 4, 5 og 2, Kollund, skal tage på beboelsesbygninger og lignende hovedbygninger udføres som symmetriske saddeltage. Tagfladernes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45° og 50° og tagryggen skal være parallel med Fjordvejen. Dog kan tagryggen på matr. nr. 2 og eventuelle udmatrikuleringer herfra være parallel med eller vinkelret på Fjordvejen.

6.4 Udvendige bygningssider skal udføres i stenmaterialer som den fremtrædende konstruktive bygningsdel enten som blank mur, vandskuret eller pudset. Til udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger kan der anvendes andre materialer, såfremt deres farve er i harmoni med hovedhuset.

6.5 Til facader og gavle, herunder også gavltrekanter, må der kun anvendes jordfarverne (og svensk rød) samt sort og hvid. Dog kan vinduer og dørpartier males i andre farver.

[...]

Lokalplanens § 8.1 om parkeringsforhold og stier fastsætter følgende:

8.1 I delområde I skal der, ved ændret anvendelse eller nybyggeri, etableres 2 parkeringspladser pr. bolig - placeret ved boligen.

2.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen har den 18. juni 2021 givet byggetilladelse til at opføre et enfamiliehus inkl. fotostudie, garage, overdækket areal og skur på Adresse 1 , 6340 Kruså.

2.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 22 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 20. august 2021.

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

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence

3.1.1. Planklagenævnets kompetence

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

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

Planklagenævnets forståelse af kommunens afgørelse

Det følger af bygningsreglementet, at kommunalbestyrelsen, inden der kan gives byggetilladelse, skal undersøge, om det ansøgte byggearbejde er i strid med bl.a. planloven.

Hvis der er fastsat en lokalplan eller byplanvedtægt for området, forstår Planklagenævnet derfor som udgangspunkt en byggetilladelse som en afgørelse om, at projektet er i overensstemmelse med denne lokalplan eller byplanvedtægt (ud over de bestemmelser, der evt. er dispenseret fra). Dette gælder uanset, om lokalplanen eller byplanvedtægten er nævnt i byggetilladelsen.

Kommunen har truffet afgørelse om byggetilladelse. I den konkrete sag er der fastsat en lokalplan for området, og Planklagenævnet forstår derfor byggetilladelsen som en afgørelse om, at projektet er i overensstemmelse med denne lokalplan.

Der er således i sagen truffet en (indirekte) afgørelse efter planloven, som Planklagenævnet kan tage stilling til.

3.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

3.2.1. Generelt om umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som

ikke er reguleret af lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Det er kun de egentlige lokalplanbestemmelser, der har bindende retsvirkning. Lokalplanens redegørelsestekst er alene af oplysende karakter, men kan i et vist omfang anvendes som fortolkningsbidrag til lokalplanbestemmelserne.

Kortbilag til en lokalplan har kun bindende virkning, hvis der er henvist til dem i de egentlige lokalplanbestemmelser. Såfremt der er uoverensstemmelse mellem kortbilag og lokalplanbestemmelser, går lokalplanbestemmelserne desuden forud.

3.2.2. Lokalplanens § 1 om lokalplanens formål

Klagerne har anført, at byggeriet strider mod lokalplanens formålsbestemmelse.

I medfør af planlovens § 15, stk. 1, skal en lokalplan bl.a. indeholde oplysninger om planens formål. En lokalplans formålsbestemmelse afgrænser nærmere de formål, som skal varetages med planens øvrige og mere detaljerede bestemmelser om f.eks. anvendelse og udformning af bebyggelse. Et forhold, som ønskes reguleret gennem lokalplanen, kan således ikke sikres gennem formålsbestemmelsen alene, men skal komme til udtryk i planens konkrete bestemmelser.

Formålsbestemmelsen i lokalplanens § 1 fastsætter alene overordnede målsætninger om bl.a. at fastholde områdets karakter med store, gamle villaer, gamle træer og åbenhed i bebyggelsen, og at skabe grundlag for en forbedring, forskønnelse og udvikling til gavn for området som helhed.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at det ansøgte byggeri er umiddelbart tilladt efter lokalplanens formålsbestemmelse. Nævnet bemærker i øvrigt, som nævnt ovenfor i afsnit 3.2.1, at lokalplanens redegørelse ikke har bindende retsvirkning.

Planklagenævnet kan derfor ikke give medhold i klagepunktet om, at byggeriet er i strid med lokalplanens formål og redegørelse.

3.2.3. Lokalplanens § 3 om områdets anvendelse

Klagerne har anført, at byggeriet inkl. etablering af et fotostudie ikke er i overensstemmelse med lokalplanens §§ 3, da fotostudiet skal anvendes til erhvervsmæssige formål. Klagerne har desuden anført, at kommunen har tilsidesat officialprincippet ved ikke at have tilstrækkeligt undersøgt forholdene omkring erhvervsaktiviteterne på ejendommen.

Lokalplanens § 3.1, 1. pkt., fastsætter, at delområde 1 kun må anvendes til boligformål og rekreative områder.

Det følger af praksis, at erhverv i egen bolig ikke kan hindres i et område, som i en lokalplan eller byplanvedtægt er udlagt til boligområde, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens karakter af boligejendom og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagplejere og lignende.

Denne praksis skal ses i lyset af, at de aktiviteter, som finder sted i en privat bolig, som udgangspunkt ikke har en sådan planretlig relevans, at de bør kunne forhindres med hjemmel i planloven.

Da sådanne erhverv ikke kan forhindres eller begrænses i en lokalplan eller en byplanvedtægt, anses det for umiddelbart tilladt, jf. planlovens § 18, uanset hvad der fremgår af lokalplanen eller byplanvedtægten. Forholdet kræver derfor ikke dispensation.

Kommunen har mulighed for i en lokalplan at tillade erhvervsvirksomhed i videre omfang. I sådanne tilfælde kan der ikke stilles krav om, at virksomheden udøves af den, der bor i boligen.

Kommunen har givet tilladelse til opførelse af et fotostudie på 20 m² på ejendommen. Kommunen har i forbindelse med klagesagens behandling oplyst, at der ikke er søgt om indretning af lokaler til erhverv, og at fotostudiet alene er påtænkt anvendt på hobbybasis. Der er således efter det oplyste ikke ansat medhjælp.

Uanset om anvendelsen af fotostudiet har karakter af erhverv, finder Planklagenævnet, at en anvendelse til fotostudie må sidestilles med de typer af erhverv, som det efter praksis er umiddelbart tilladt efter planloven at udøve fra sin bolig.⁵ Nævnet finder desuden, at en anvendelse til fotostudie uden ansat medhjælp ikke vil have en sådan karakter, at kvarterets præg af boligområde ændres. Anvendelsen til fotostudie er således umiddelbart tilladt efter planloven, selv om anvendelsen er et led i ejerens erhverv. Nævnet finder på den baggrund, at kommunen ikke har handlet i strid med officialprincippet som følge af, at kommunen ikke har foretaget en nærmere undersøgelse af forholdene omkring evt. erhvervsaktiviteter på ejendommen.

3.2.4. Lokalplanens § 3.1 om antal boliger på ejendommen

Klagerne har anført, at bygningen, hvori fotostudiet indgår, er en selvstændig aneksbygning til helårsbeboelse på ejendommen, hvilket er i strid med lokalplanens § 3.1, idet der efter denne bestemmelse kun må etableres en bolig på ejendommen.

Lokalplanen fastsætter i § 3.1, 2. pkt., at bebyggelsen kun må bestå af åbenlav bebyggelse med en bolig på hver ejendom.

Det fremgår af sagens oplysninger, at bygningen, hvori fotostudiet ligger, er placeret separat fra den øvrige bygning, og at bygningen består af fotostudiet og et skur.

Planklagenævnet finder, at den separate bygning ikke udgør en selvstændig bolig. Nævnet lægger herved særligt vægt på, at der hverken er køkken eller badeværelse i bygningen. Bygningen fremstår således efter nævnets opfattelse ikke som en selvstændig bolig.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at den separate bygning er i overensstemmelse med lokalplanens § 3.1, 2. pkt., jf. planlovens § 18, og forholdet kræver således ikke dispensation.

3.2.5. Lokalplanens § 6.1 om bebyggelsens udformning m.v.

Klagerne har anført, at byggeriet er et voldsomt indgreb i den bevaringsværdige bebyggelseshelhed, og dermed er i strid med lokalplanens § 6.1.

Lokalplanens § 6.1 fastsætter, at bebyggelsen på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve, m.v.

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

Planklagenævnet finder, at bestemmelsen ikke har den fornødne klarhed og præcision til, at den kan håndhæves af kommunen i den konkrete sag. Nævnet lægger herved vægt på, at det er uklart, hvad der ligger i kravet om, at den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed. Fortolkningen af bestemmelsen vil således i høj grad bero på en skønsmæssig vurdering, og der vil derfor kunne være tvivl om, hvorvidt bestemmelsen er overholdt eller ej.

Det ansøgte byggeri er dermed umiddelbart tilladt efter bestemmelsen, og kræver derfor ikke dispensation, jf. planlovens § 19.

3.2.6. Lokalplanens § 6.2 om bebyggelsens facade

Klagerne har anført, at byggeriet ikke er i overensstemmelse med lokalplanens § 6.2, hvorfor byggeriet er et indgreb i den bevaringsværdige bebyggelseshelhed.

Lokalplanens § 6.2 fastsætter, at ved ny bebyggelse på matr.nr. 1 , Kollund, som er den påklagede ejendom, skal bygningernes facade mod Fjordvejen udformes med gavlkvist i princippet som vist på illustrationen side 16.

Hvis det fremgår af en lokalplan, at bestemte elementer skal placeres "i princippet" som vist på et kortbilag eller tegning, vil der ikke være krav om, at der er fuldstændig overensstemmelse med det, som fremgår af kortbilaget eller tegningen. Større afvigelser vil dog efter omstændighederne kunne forudsætte en dispensation eller i særlige tilfælde eventuelt være i strid med den planlagte struktur.

Planklagenævnet finder, at bebyggelsens facade mod Fjordvejen ikke afviger så væsentligt fra illustrationen på lokalplanens side 16, at byggeriet er i strid med lokalplanens § 6.2. Nævnet lægger vægt på, at hovedbygningen fremstår med sad-detag og gavlkvist, som det er illustreret i lokalplanen. Nævnet lægger desuden vægt på, at illustrationen på lokalplanens side 16 ikke er særligt detaljeret, og at § 6.2 alene fastsætter, at facaden skal udformes "i princippet" som vist på illustrationen.

Nævnet finder på den baggrund, at byggeriet er umiddelbart tilladt efter § 6.2.

3.2.7. Lokalplanens 6.4 om bygningssider

Klagerne har anført, byggeriet ikke overholder lokalplanens § 6.4, idet træmaterialet, som anvendes til gelænderet og den fremskudte veranda, medfører, at bygningssiden ikke fremstår i stenmateriale.

Lokalplanens § 6.4 fastsætter, at udvendige bygningssider skal udføres i stenmaterialer som den fremtrædende konstruktive bygningsdel, enten blank mur, vand-skuret eller pudset.

Planklagenævnet finder, at det ansøgte byggeri er umiddelbart tilladt for så vidt angår lokalplanens § 6.4 og kræver dermed ikke dispensation, jf. planlovens § 19. Nævnet lægger vægt på, at gelænderet og de øvrige trækonstruktioner ved verandaen ikke er en del af bygningssiden.

3.2.8. Lokalplanens § 8.1 om parkering

Klagerne har anført, at parkeringsforholdene ved det nye byggeri er i strid med lokalplanen, fordi det er en integreret del af bebyggelsen, og dermed ikke er placeret ved boligen.

Det fremgår af § 8.1 i lokalplanen, at der ved nybyggeri skal etableres 2 parkeringspladser, som placeres ved boligen.

Det fremgår ikke nærmere af bestemmelsen, hvor eller hvordan parkeringspladserne skal placeres.

Planklagenævnet finder, at etableringen af 2 parkeringspladser i den integrerede garage er umiddelbart tilladt efter § 8.1 og kræver dermed ikke dispensation, jf. planlovens § 19.

3.3. Ny vurdering af lokalplanens § 5.1 om bebyggelsesprocent

Klagerne har anført, at kommunen har udregnet bebyggelsesprocenten efter de forkerte beregningsregler, at den overdækkede veranda skal medregnes, og at bebyggelsesprocenten overskrider det tilladte efter lokalplanens § 5.1.

Når der i en lokalplan er fastsat bestemmelser om bebyggelsesprocent, skal beregningen som udgangspunkt ske efter de beregningsregler i bygningsreglementet, der var gældende på tidspunktet for vedtagelsen af lokalplanen.

Da lokalplan nr. 4/86 er endeligt vedtaget den 13. oktober 1999, er det beregningsreglerne i Bygningsreglement for småhuse 1998 (BR-S 98), som var gældende på dette tidspunkt, der finder anvendelse i denne sag.

Kommunen har beregnet bebyggelsesprocenten efter reglerne i Bygningsreglement for småhuse 1985 (BR-S 85), som var gældende frem til den 15. september 1998.

Planklagenævnet finder, at det forhold, at kommunen har beregnet bebyggelsesprocenten efter det forkerte regelsæt, er en retlig mangel ved afgørelsen.

Idet beregningen vil kunne føre til et andet resultat, finder nævnet endvidere, at der er tale om en væsentlig retlig mangel, og at kommunens afgørelse om, at bebyggelsesprocenten er i overensstemmelse med § 5.1 dermed er ugyldig.

3.4. Ny vurdering af lokalplanens § 5.2 om bygningshøjden

Klagerne har anført, at højden på byggeriet er i strid med lokalplanens § 5.2, herunder at niveauplanet er fastsat forkert.

Det fremgår af lokalplanens § 5.2, at intet punkt af en bygningstagflade må overstige 8,5 m over terræn, og at dette skal måles efter reglerne i bygningsreglementet.

Af bygningsreglement for småhuse 1998 (BR-S 98), som finder anvendelse i denne sag, jf. afsnit 3.3, fremgik det, at højder skulle måles lodret fra grundens naturlige terræn, jf. reglementets pkt. 2.7.1. Det fremgik endvidere, at hvis grunden har skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle, måles der fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen.

Planklagenævnet opfatter på den baggrund lokalplanens § 5.2 på den måde, at hvis der er fastlagt et niveauplan, skal bygningshøjden måles fra dette niveauplan.

Det fremgår af byggetilladelsen, at niveauplanet for byggefeltet er fastsat til kote 14.60 (DVR). Det fremgår af sagens oplysninger, at bygningshøjden ikke overstiger 8.5 m målt fra niveauplanet.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at bygningshøjden er umiddelbart til-
ladt og ikke kræver dispensation fra lokalplanens § 5.2.

Nævnet bemærker, at niveauplanet for byggeriet er fastsat i byggetilladelsen, og at lokalplan nr. 4/86 ikke regulerer fastsættelse af niveauplan. Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle en klage over kommunens fastsættelse af niveauplanet for ejendommen, idet fastsættelse af niveauplanet sker i henhold til byggelovgivningen, jf. afsnit 3.10.9.

3.5. Ny vurdering af lokalplanens § 6.3 om tagudformning

Klagerne har anført, at byggeriet er i strid med lokalplanens § 6.3, som fastsætter, at ny bebyggelse skal opføres med saddeltag, idet det kun er hovedbygningen, som opføres med denne tagform. Klagerne henviser til, at tagudformningen på hovedbygningen kun delvist er udformet som symmetrisk saddeltag, da den fremskudte bygningsdel, overdækningen/verandaen samt den integrerede dobbeltgarage har en flad tagudformning.

Lokalplanens § 6.3 fastsætter bl.a., at tage på beboelsesbygninger og lignende hovedbygninger skal opføres som symmetriske saddeltage.

Det fremgår af sagens oplysninger, at det tilladte byggeri består af et hovedhus med saddeltag, to fremskudte bygningsdele med fladt tag i hver ende af saddeltaget, en overdækning/veranda med fladt tag, en garage med fladt tag, som er bygget sammen med hovedhuset, samt en fritliggende bygning med fladt tag, der er indrettet til skur og fotostudie.

Det fremgår ikke af bestemmelsen, hvad der forstås med "lignende hovedbygning", og lokalplanen indeholder heller ikke fortolkningsbidrag. Nævnet finder, at det ikke fremgår med tilstrækkelig klarhed og præcision, at garagen har karakter af en *lignende hovedbygning*, uanset at den er sammenbygget med beboelsesbygningen (hovedbygningen). Garagen har heller ikke karakter af en beboelsesbygning.

Nævnet finder, at overdækningen/verandaen og det fritliggende skur/fotostudie heller ikke kan karakteriseres som en "beboelsesbygning eller lignende hovedbygning". Nævnet lægger herved vægt på, at bestemmelsen må forstås sådan, at den fastsætter krav om saddeltag på beboelsesbygninger, som har karakter af en hovedbygning, og dermed ikke omfatter overdækninger og mindre sekundære bygninger, uanset om disse er indrettet til beboelsesformål som f.eks. et anneks, hobbyrum mv.

Taget på garagen, overdækningen/verandaen og skuret/fotostudiet er dermed umiddelbart tilladt efter § 6.3, og kræver således ikke dispensation, jf. planlovens § 19.

Nævnet finder dog, at de to fremskudte bygningsdele i hver ende af saddeltaget på hovedbygningen må karakteriseres som en del af hovedbygningen, og at de er ansøgt opført med fladt tag, hvilket kan ses af Bilag 1, billede 1 og 2.

Planklagenævnet finder derfor, at taget på de to fremskudte bygningsdele er i strid med lokalplanens § 6.3, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

3.6. Annullation af nævnets afgørelse af 11. august 2022

3.6.1. Generelt om annullation

Hvis en myndighed har truffet en afgørelse, som lider af en retlig mangel, som er væsentlig, vil den udstedende myndighed normalt have pligt til at genoptage og annullere afgørelsen. Det er dog en forudsætning, at der ikke er modstridende hensyn til en borger eller almene samfundsinteresser, der med styrke taler for at opretholde afgørelsen.

Er der tale om en hjemmelsmangel, vil afgørelsen som klart udgangspunkt være ugyldig, og afgørelsen må annulleres. I helt særlige tilfælde må afgørelsen dog opretholdes. I afvejningen indgår bl.a. konsekvenserne for parten, f.eks. hvor indgribende ugyldigheden vil være for parten, herunder om parten har foretaget dispositioner i tillid til afgørelsen. Partens subjektive forhold indgår også, herunder om parten burde have vidst, at afgørelsen savnede hjemmel eller var udstedt på baggrund af forkerte oplysninger, og om der er forløbet lang tid. Desuden indgår kommunens forhold, herunder om der er udvist passivitet. Herudover indgår hensynet til de interesser, som lovgivningen varetager, hvor meget afgørelsen afviger fra det korrekte resultat, og om andre retssubjekter skulle have været inddraget i beslutningsprocessen.

3.6.2. Planklagenævnets vurdering i forhold til annullation

Planklagenævnet fandt ved afgørelsen af 11. august 2022, at bebyggelsesprocenten skulle beregnes efter BR-S 85, og at bebyggelsesprocenten var i overensstemmelse med lokalplanens § 5.1.

Som det fremgår af afsnit 3.3 ovenfor må nævnet konstatere, at bebyggelsesprocenten i stedet skulle have været beregnet efter BR-S 98.

Planklagenævnet fandt desuden ved afgørelsen af 11. august 2022, at tagudformningen på garagen og skuret/fotostudiet var i overensstemmelse med lokalplanens

§ 6.3, men tog ikke stilling til tagudformningen på hovedhuset, da nævnet havde overset klagepunktet herom.

Som det fremgår af punkt 3.5 ovenfor har nævnet vurderet, at tagudformningen på hovedhuset er i strid med lokalplanens § 6.3 og derfor kræver dispensation.

Planklagenævnets afgørelse af 11. august 2022 om, at byggeriet er i overensstemmelse med § 5.1 og § 6.3 er således behæftet med en væsentlig retlig mangel. Dette taler med betydelig vægt for, at Planklagenævnet må annullere disse dele af afgørelsen af 11. august 2022 og ophæve kommunens afgørelse om, at bebyggelsesprocenten og tagudformningen er i overensstemmelse med lokalplanen.

Nævnet vurderer, at der i den konkrete sag ikke er særlige hensyn, som medfører, at nævnets afgørelse må opretholdes. Nævnet lægger herved vægt på, at Planklagenævnets afgørelse af 11. august 2022 er indbragt for Retten i Sønderborg, som må forventes at ville omgøre disse dele af nævnets afgørelse.

Ud fra en samlet afvejning finder nævnet således, at den del af nævnets afgørelse af 11. august 2022, der vedrører byggeriets overensstemmelse med lokalplanens §§ 5.1 og 6.3, skal annulleres.

Planklagenævnet ophæver på den baggrund kommunens afgørelse om, at det ansøgte byggeri er i overensstemmelse med §§ 5.1 og 6.3 i lokalplanen, og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen.

Kommunen skal herefter beregne bebyggelsesprocenten efter BR-S 98 og vurdere, om byggeriet er umiddelbart tilladt efter § 5.1 eller kræver dispensation. Såfremt byggeriet kræver dispensation fra § 5.1, må kommunen vurdere, om den ønsker at dispensere, eller om byggeriet skal lovliggøres fysisk. For så vidt angår byggeriets tagudformning må kommunen ligeledes tage stilling til, om forholdet skal lovliggøres retligt eller fysisk.

3.7. Partshøring

3.7.1. Klagen

Klagerne har anført, at de bør anses for at være parter i sagen, og derfor burde være partshørt.

3.7.2. Generelt om partshøring

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.

3.7.3. *Planklagenævnets vurdering*

Planklagenævnet finder, at klagerne ikke kan anses for at være parter i sagen om opførelse af det ansøgte byggeri.

Nævnet lægger herved vægt på, at der er vej og hæk mellem klagernes ejendom og den omhandlede ejendom, og at den del af byggeriet, som opføres nærmest klagernes bolig, er en garage, som ikke medfører indbliksgener. Nævnet lægger desuden vægt på, at der er ca. 16 m fra klagernes bolig til den del af det ansøgte beboelsesbyggeri, der anvendes til ophold. Nævnet finder på den baggrund, at byggeriet ikke medfører væsentlige og konkrete gener, herunder væsentlige indblik- og skyggegener, for klagerne.

Nævnet bemærker, at bevaringsværdierne i området i øvrigt ikke kan medføre, at klagerne må anses for at være parter i sagen.

Kommunen var allerede af den grund ikke forpligtet til at partshøre klagerne.

3.8. Begrundelse

3.8.1. Klagen

Klagerne har i forbindelse med sagens genoptagelse anført, at kommunens afgørelse ikke er begrundet, jf. forvaltningslovens §§ 22-24.

3.8.2. Generelt om begrundelse

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

3.8.3. Planklagenævnets vurdering

Forvaltningslovens § 22 gælder kun i forhold til parter. Allerede fordi klagerne ikke er parter i afgørelsen om, at det ansøgte byggeri er i overensstemmelse med lokalplanen, jf. afsnit 3.7.3, havde kommunen ikke pligt til at begrunde afgørelsen.

Nævnet kan således ikke give medhold i klagepunktet.

3.9. Lighedsgrundsætningen, officialprincippet og konkret vurdering

3.9.1. Klagen

Klagerne har i forbindelse med sagens genoptagelse anført, at kommunens afgørelse er i strid med lighedsgrundsætningen og officialprincippet, og at kommunen ikke har foretaget en konkret vurdering.

3.9.2. Planklagenævnets vurdering

Da det ansøgte byggeri er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. afsnit 3.2 og afsnit 3.4, har kommunen ikke skullet foretage en skønsæssig vurdering af, hvorvidt den ønskede at tillade det ansøgte byggeri. Planklagenævnet har herefter ikke fundet anledning til at tage stilling til klagepunktet om lighedsgrundsætningen, officialprincippet, og at kommunen ikke har foretaget en konkret vurdering.

Planklagenævnet har ophævet og hjemvist kommunens afgørelse om, at byggeriet er i overensstemmelse med §§ 5.1 og 6.3, jf. afsnit 3.3 og 3.5, og nævnet har derfor heller ikke fundet anledning til at tage stilling til klagepunktet i forhold til denne del af afgørelsen.

3.10. Naboorientering

3.10.1. Klagen

Klagerne har anført, at opførelse af en selvstændig anneksbygning til helårsbeboelse kræver dispensation, og at kommunen ikke har gennemført den påkrævede naboorientering efter planlovens § 20.

3.10.2. Generelt om naboorientering

Planlovens § 20 gælder ved siden af den almindelige regel om partshøring i forvaltningslovens § 19. Hvis en nabo (eller andre) er part i forvaltningslovens for-

stand, skal kommunen også iagttage kravet om partshøring efter forvaltningslovens § 19.

Efter planlovens § 20, stk. 1, kan der først dispenseres fra en lokalplan 2 uger efter, at kommunen skriftligt har orienteret bl.a. ejere og brugere i lokalplanområdet og naboer.

3.10.3. Planklagenævnets vurdering

Planlovens § 20 gælder alene, når et forhold kræver dispensation fra lokalplanen. Da det ansøgte er umiddelbart tilladt efter lokalplanens § 3.1 og ikke kræver dispensation, jf. afsnit 3.2.4, 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.

3.11. Forhold, som ikke behandles

3.11.1. Byggeriet er i strid med planlovens regler om planlægning

Det er i klagesagen gjort gældende, at byggeriet strider mod planlovens §§ 11 f, stk. 4, § 11 a, nr. 15 og 16, og § 16, stk. 4.

Planlovens § 11 f, stk. 4, og § 16, stk. 4, vedrører kommune- og lokalplanlægning i kystnærhedszonen. § 11 a vedrører krav til kommuneplanens retningslinjer.

Bestemmelserne gælder ikke i forbindelse med vurderinger af konkrete byggeprojekter, men kun i forbindelse med vedtagelsen af hhv. kommuneplaner og lokalplaner. Planklagenævnet har derfor forstået dette som en klage over vedtagelsen af lokalplanen og kommuneplanen.

En klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. § 2, stk. 1, i planklagebekendtgørelsen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen, jf. § 2, stk. 2. Det er således for sent at klage over kommune- eller lokalplanen, som blev vedtaget i henholdsvis 2017 og 1999, og Planklagenævnet kan derfor ikke behandle klagepunktet.

3.11.2. Forholdet til kommuneplanen

Klagerne har i forbindelse med sagens genoptagelse anført, at byggeriet er i strid med kommuneplanens rammedel, og at kommunens afgørelse efter § 12, stk. 3, således påklages.

Det er en forudsætning for at kunne klage til Planklagenævnet, at kommunen har truffet en afgørelse efter planloven, jf. ordlyden af planlovens § 58.

Bestemmelser i en kommuneplan er – i modsætning til bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt – ikke umiddelbart bindende over for borgere/bygherrer. Kommuneplanens bestemmelser skal som udgangspunkt alene skal danne grundlag for lokalplanlægningen, der ikke må være i strid med kommuneplanen, jf. planlovens § 13, stk. 1, nr. 1. En vurdering af, om et forhold er i strid med eller i overensstemmelse med kommuneplanen, jf. planlovens § 12, stk. 1, har derfor ikke i sig selv retsvirkning for borgerne, og nævnet anser på den baggrund ikke en sådan vurdering for en afgørelse efter planloven, jf. planlovens § 58.

Selv hvis kommunen i den konkrete sag har vurderet, om det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen, er der derfor ikke truffet en afgørelse efter planloven.

Planklagenævnet kan derfor ikke behandle klagepunktet.

3.11.3. Hensigtsmæssighed

Klagerne har anført, at byggeriet vil medføre et uigenkaldeligt tab af særlige visuelle oplevelsesmuligheder, høj fortælleverdi og historisk autenticitet, samt skabe en uønsket præcedensvirkning i forhold at fastholde og fremme det værdifulde bymiljø bestående af fritliggende murermestervillaer, og at kommunen ikke har inddraget disse faktorer i afgørelsen. Det gøres desuden gældende, at byggeriet vil påføre klagerne et værditab på deres ejendom samt udsætte klagerne for indblik-, lys- og skyggegener samt tab af udsigt.

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

3.11.4. Naboretlig tålegrænse

Der er i forbindelse med klagesagen klaget over, at byggeriet med sin placering og udformning medfører gener i et sådant omfang, at den naboretlige tålegrænse er overskredet.

Spørgsmålet om eventuelle overskridelser af den naboretlige tålegrænse vedrører imidlertid ikke retlige forhold efter planloven, men er et privatretligt anliggende, der må søges løst ved privatretlig søgsmål. Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle dette spørgsmål.

3.11.5. Museums- og naturbeskyttelsesloven

Klagerne anfører bl.a., at Gendarmstien er omfattet af offentligretlige rettigheder, som museums- og naturbeskyttelsesloven, og at det påtænkte byggeri vil resultere i uigenkaldeligt tab af udsigts- og oplevelsesmuligheder.

Dette vedrører ikke retlige forhold efter planloven, og Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at tage stilling til klagepunktet.

Der ses ikke umiddelbart at være truffet en afgørelse efter hverken museumsloven eller naturbeskyttelsesloven. Miljø- og Fødevareklagenævnet er rette klageinstans efter disse love. Såfremt klagerne mener, at lovene er overtrådt i forbindelse med afgørelser efter museums- eller naturbeskyttelsesloven, henviser Planklagenævnet klagerne til at klage til eller henvende sig til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Der er ikke hermed taget stilling til, om Miljø- og Fødevareklagenævnet kan behandle en eventuel klage, herunder om klagerne er klageberettigede.

3.11.6. Servitut om udsigtsfredning

Klagerne har anført, at byggeriet er i strid med gældende servitutter om drift af forretningsvirksomhed og om udsigtsfredning.

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

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

En kommune afgørelse efter en offentligretlig servitut, dvs. en servitut, som er pålagt med hjemmel i en lov, er heller ikke en afgørelse efter planloven, idet offentligretlige servitutter skal håndhæves med hjemmel i den lov, hvorefter servitutten er pålagt, jf. planlovens § 44.

Planklagenævnet kan på denne baggrund ikke behandle klagepunktet om, at kommunen har undladt at håndhæve servitutbestemmelserne. Nævnet har ikke hermed taget stilling til, om servitutterne er privatretlige eller offentligretlige, da nævnet under alle omstændigheder ikke har kompetence.

Såfremt klagerne ønsker at få efterprøvet, hvorvidt det konkrete forhold er i strid med servitutterne, må klagerne anlægge et civilt søgsmål ved domstolene, hvis betingelserne for at anlægge en sådan retssag i øvrigt er overholdt.

3.11.7. God forvaltningsskik

Klagerne har anført, at kommunen i forbindelse med sagsbehandlingen ikke har levet op til god forvaltningsskik.

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. Kommunens eventuelle mangelfulde vejledning og overskridelse af forventet sagsbehandlingstid, vil ikke i den konkrete sag kunne medføre ugyldighed af kommunens afgørelse. Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at tage stilling til dette forhold.

3.11.8. Tilsyn efter planloven

Klagerne har klaget over, at kommunen ikke fører tilsyn med, at lokalplanen bliver overholdt. Kommunen har imidlertid ikke truffet en afgørelse efter planloven om dette. Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at tage stilling til dette.

Ankestyrelsen fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder. Ankestyrelsen kan dog ikke tage stilling til kommunernes skønsudøvelse i det omfang, skønnet er udøvet inden for de rammer, lovgivningen fastsætter. Såfremt klagerne mener, at kommunen ikke har ført tilsyn i overensstemmelse med reglerne i planloven, henviser Planklagenævnet klagerne til at klage til eller henvende sig til Ankestyrelsen. Nævnet bemærker, at Ankestyrelsen selv beslutter, om der er tilstrækkelig anledning til at rejse en tilsynssag.

3.11.9. Klagepunkter vedrørende bygningsreglementet

Der er klaget over byggeriets højde for så vidt angår det skrå højdeplan og fastsættelse af niveauplan, og at byggeriet kræver helhedsvurdering efter bygningsreglementets regler. Derudover er der klaget over, at den separate bygning med fotostudiet skal opfylde bygningsreglementets krav til boligbebyggelse. Dette er ikke reguleret af planloven, men Planklagenævnet vurderer, at det kan relatere sig til en afgørelse efter byggelovgivningen. Planklagenævnet har ikke kompetence til at tage stilling til forhold efter byggelovgivningen.

Det fremgår af sagens oplysninger, at klagen allerede er sendt til Byggeklageenheden v/ Nævnenes Hus, som er rette klageinstans efter byggelovgivningen, og nævnet har derfor ikke videresendt disse klagepunkter til Byggeklageenheden.

4. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver og hjemviser del den af Aabenraa Kommunes afgørelse af 18. juni 2021 om, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens §§ 5.1 og 6.3.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i den resterende del af klagen over kommunens afgørelse om, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens §§ 1, 3, 5.2, 6.1, 6.2, 6.4, 6.5 og 8.1.

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

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.¹⁰ Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

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

..."

Planklagenævnet har ved sin afgørelse af 25. august 2023 ophævet og hjemvist den del af Aabenraa Kommunes afgørelse af 18. juni 2021, der vedrører, om byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanens § 5.1 om bebyggelsesprocent, § 5.2 om bygningshøjde og § 6.3 om tagudformning. Der er derfor ikke længere tvist om disse dele af afgørelsen, hvorfor retten ikke har taget stilling hertil.

Planklagenævnet har fortsat ikke i sin afgørelse af 25. august 2023 givet A og B medhold i den resterende del af klagen vedrørende byggeriets overensstemmelse med lokalplanens §§ 1, 3, 5.2, 6.1, 6.2, 6.4, 6.5 og 8.1, samt om hvorvidt A og B er parter i sagen.

Der er mellem parterne enighed om, at denne sag angår Planklagenævnets afgørelse af 25. august 2023 i forhold til byggeriets overensstemmelse med lokalplanens §§ 1, 6.1 og 6.4 samt spørgsmålet om hvorvidt A og B er parter i sagen.

Både A og B ejendom beliggende Adresse 2 i Kruså og byggeriet på Adresse 1 i Kruså er omfattet af lokalplan nr. 4/86 af 13. oktober 1999, der omfatter et område ved Fjordvejen i Kollund. Det fremgår heraf om lokalplanens formål og indhold blandt andet, at

"...

Lokalplanens formål og indhold

Denne lokalplan er en del af den igangværende planlægning for hele Flensborg Fjord området i Bov kommune.

Det er lokalplanens formål at sikre, at der ikke åbnes mulighed for væsentlige ændringer i områdets karakter. Der vil dog kunne fortages enkelte udstykninger med deraf følgende fortætning i området. Det vil endvidere stadig være muligt at udvide den eksisterende bebyggelse i form af om- og tilbygning, visse steder dog kun inden for udpegede byggefeltet eller begrænset af byggelinier.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for nybyggeri og tilbygningers udformning og materialevalg. Dette alene for at sikre harmoni i området.

Der er endvidere i lokalplanen i henhold til Planlovens § 15, stk. 2 nr. 14 udpeget bygninger og bebyggelser, der ønskes sikret mod forringelse eller nedrivning. Efter bygningsfredningslovens § 17 er en bygning bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan. Indtil der er udarbejdet et Kommuneatlas og de bevaringsværdige bygninger herefter er udpeget i Kommuneplanen, udvælger Byrådet suverænt bevaringsværdige bygninger ved en efter SAVE-kriterierne konkret vurdering af bygninger opført før 1940. I tilfælde, hvor de har en særlig bevaringsværdi, kan bygninger opført efter 1940 dog registreres.

...

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og de bestemmelser, der ligger i rammebestemmelserne for områderne 4.B 03, 4.B 06, 4.B 07, 4.D 04 og 4.F 02.

Boligområde

4.B. 03, 4.B. 06 og 4.B 07:

Anvendelse: Boligformål, lokal service, mindre ikke-generende erhverv.

Bebyggelse: Åben - lav og tæt-lav.

Bebyggelsesprocent: 25 ved åben-lav og 30 ved tæt-lav.

Etageantal: For 4.B 03 og 07: 1 1/2 etage ved åben-lav og 2 ved tæt-lav.

Max. bygningshøjde: 8,5 m.

Min. opholdsareal: 10% ved åben-lav og 20% ved tæt-lav.

Parkeringspladser: 2 pr. bolig.

Offentlige formål

4.D 04:

Anvendelse: Offentlige formål, skole, institutioner.

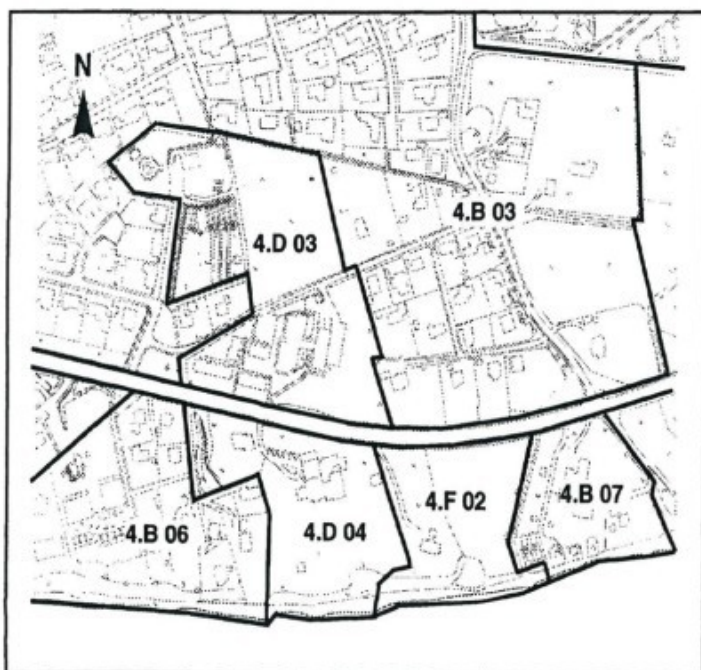
Bebyggelsesprocent: 60

Max. bygningshøjde: 8,5 m.

Min. opholdsareal: 30%

Parkeringspladser: fastlægges i lokalplan.

Rammeområder



Grønt område:

4.F 02:

Anvendelse: Delvis ubebygget grønt område (på den udsigtsfredede del). Resten kan bebygges med boliger.

Bebyggelse: Åben - lav og tæt-lav.

Min. opholdsareal: 10% ved åben-lav og 20% ved tæt-lav.

Parkeringspladser: 2 pr. bolig.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

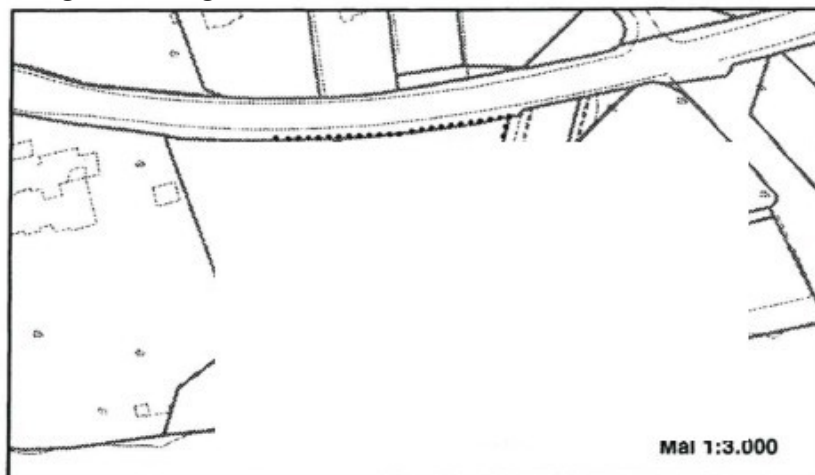
Fredningsforhold og naturbeskyttelse

En del af lokalplanområdet - inden for rammeområde 4.F 02 – er omfattet af udsigtsfredning på matr. nr. 6, den østlige halvdel af matr. nr. 7 samt en lille sydlig del af matr. nr. 8, Kollund.

Fredningen pålægger, at der ikke må opføres bygninger af nogen art eller anbringes master, boder eller andre indretninger på området. Der må heller ikke foretages beplantninger, som kan forringe udsigtsforholdene. Fredningen er indarbejdet i lokalplanen.

Det er i princippet lodsejeren, der skal vedligeholde udsigtsfredningen, men det er Fredningsmyndigheden, der har ansvaret for, at vedligeholdelsespligten bliver overholdt.

Udsigtsfredning



På en del af matr. nr. 9 er der tinglyst et bebyggelsesforbud som vist på kortbillet side 25.

Der er fredskov på matr. nr.ene 10, 11 og 12, Kollund. Ændring af udnyttelse og tilstand af fredskoven kræver tilladelse fra Gråsten Statsskovdistrikt og Skov- og Naturstyrelsen i henhold til skovloven.

...

BEVARING AF OMRÅDETS KARAKTER

Bevaringsværdig bebyggelsesstruktur

Området har, hvad angår delområde 1 set under ét, karakter af et harmonisk udbygget villa-kvarter med fritliggende ejendomme beliggende på relativt store grunde.

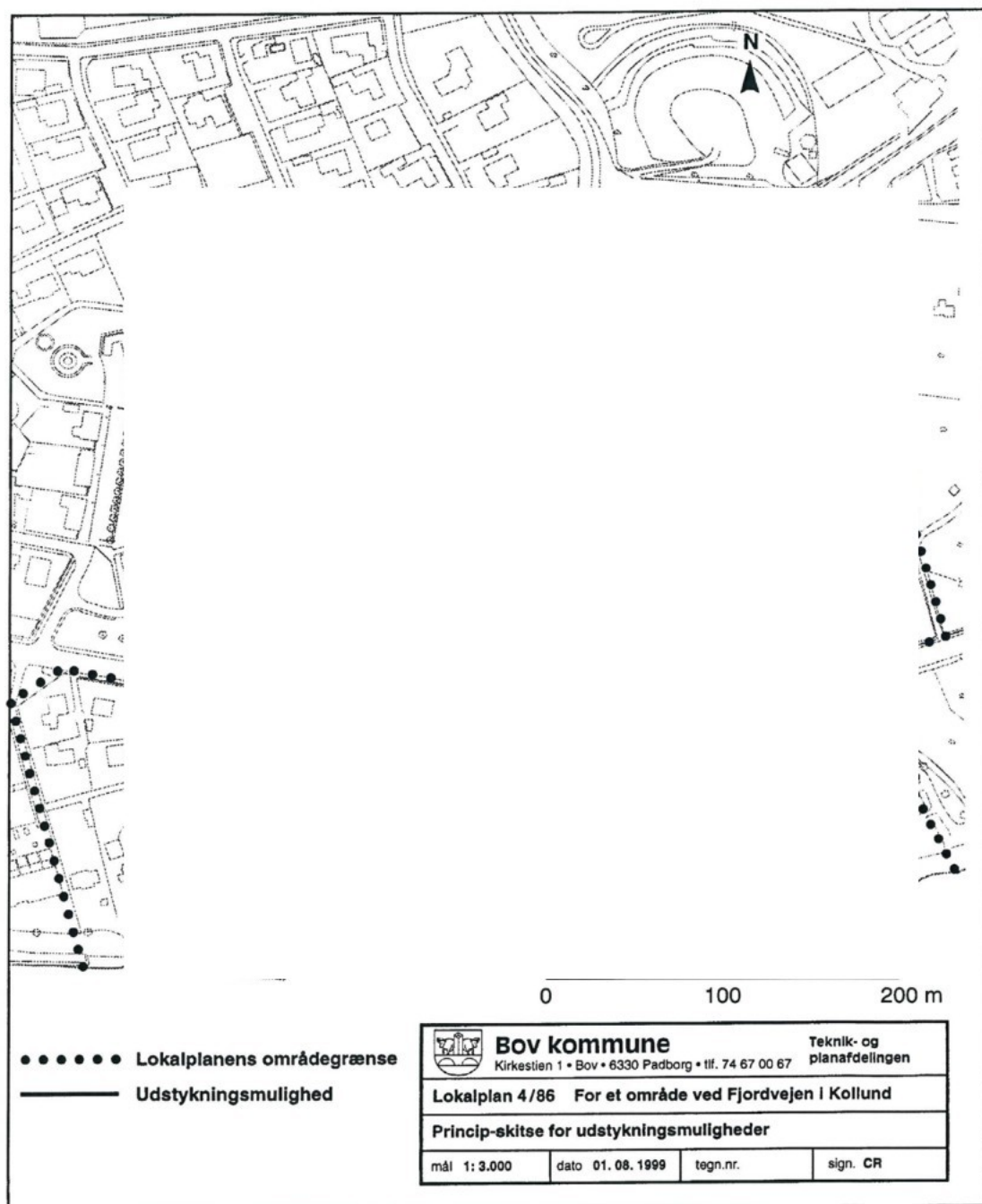
Det er lokalplanens formål at sikre, at der ikke åbnes mulighed for væsentlige ændringer af områdets karakter.

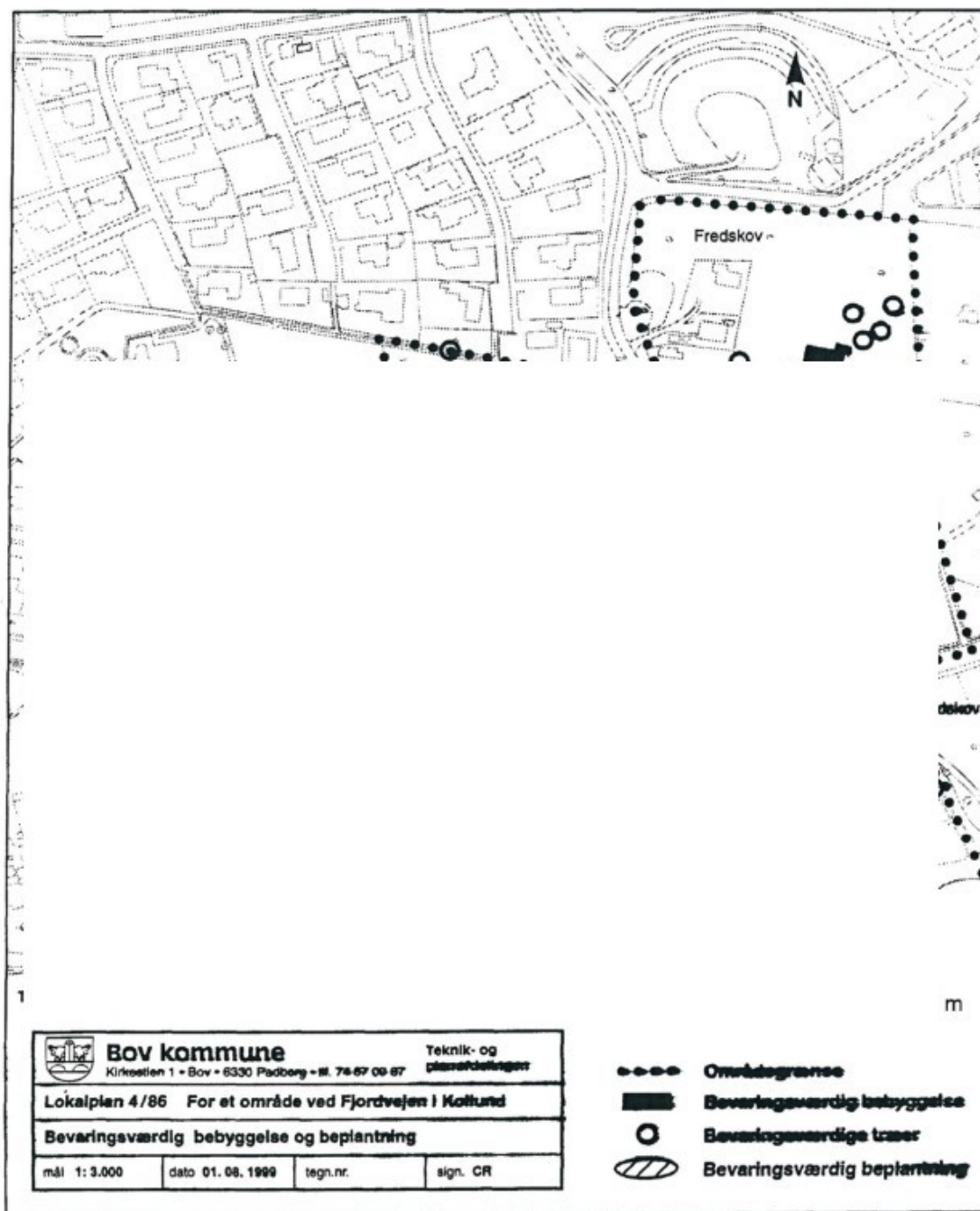
Der er dog enkelte større grunde inden for delområde 1 samt hele delområde 2, der udgøres af en enkelt matrikel.

Der vil således være mulighed for at foretage enkelte udstykninger, med en deraf følgende fortætning af området som følge. For samtidig at opretholde intentionerne i lokalplanen om at bevare åbenheden i bebyggelsen, må der kun udstykkes grunde på mindst 1.500 m² inden for lokalområdet, ligesom den resterende del af den udstykkede matrikel ikke må være mindre end 1.500 m².

Samtidig skal Byrådet give tilladelse til udstykning i hvert enkelt tilfælde, og byggelinierne og byggefelterne fra lokalplanen skal fastholdes og respekteres på de enkelte udstykninger.

Der vil dog stadig være mulighed for at udvide den eksisterende bebyggelse i form af om- og tilbygninger, visse steder dog kun inden for udpegede byggefelter eller begrænset af byggelinier.





Bevaringsværdige bygninger.

I lokalplanområdet findes der flere bevaringsværdige bygninger. Nogle fordi de indgår i en bymæssig sammenhæng. Andre fordi de har arkitektoniske kvaliteter i forhold til den tid, de er bygget i. Denne lokalplan indeholder en kort redegørelse for, hvorfor de enkelte bygninger er bevaringsværdige. Der er samtidig med denne lokalplan blevet udarbejdet en registrant, der mere uddybende gør rede for de enkelte huses bevaringsværdi og for, hvilke hensyn der bør tages ved eventuelle om- eller tilbygninger.

Bevaringsværdig beplantning.

Kollund er præget af mange gamle træer og frodige, miljøskabende beplantninger, som er vigtige faktorer i forbindelse med en bevaring af det specielle Kollund miljø og stemning. Der er specifikt udpeget nogle gamle, smukke karakterdannede træer og beplantninger som særlig bevaringsværdige. Det er ikke hensigten at forbyde beskæring af træer og beplantninger med henblik på at opnå udsigt til Flensborg Fjord, men derimod at tilskynde til en hensynsfuld beskæring, for at bevare det grønne præg i Kollund.

Tinglyste fredninger skal respekteres.

Adresse 3 .

Huset er opført i år 1900 og er sat i stand inden for de senere år. Bygningen har et stort volumen, og bærer præg af herskabsvilla. Disponeringen af friarealerne med det velanlagte adgangsareal, hvor de store, gamle træer (fredsskov) er bevaret, er med til at understrege det herskabelige præg.

Huset er bevaringsværdigt, da det er et velbevaret og arkitektonisk velproportioneret hus. Med den smukke boligenhed vidner det om en rig periode i Kollunds historie.



Adresse 3 matr. nr. 11

Adresse 4

Huset er opført i år 1925 og er velbevaret. Det er symmetrisk opbygget omkring en gavlkvist. Huset har rødt tegltag, og de pudsede teglmure er hvidmalede. Vinduerne er småsprodsede og har blåmalede skodder.

Huset er bevaringsværdigt, da det som Adresse 3 er en del af Kollunds historie, og fordi det arkitektonisk er et fint hus med en stram symmetri, gode proportioner og et venligt udseende.



Adresse 4 matr. nr. 13



Adresse 5 matr. nr. 5

Adresse 5

Huset er bygget i 1917. Bygningen er i god stand og har en letopfattelig arkitektur. Det er bygget symetrisk op omkring en gavlkvist mod jorden. Huset er opført med mure af tegl, der er pudset hvide, og taget med høj rejsning er udført i rødt tegl.

Bygningen er bevaringsværdig, fordi det er et arkitektonisk enkelt og fint hus.



Adresse 6 matr. nr. 4

Adresse 6

Huset er bygget i 1920, og er i god stand. Det er karakteristisk med den høje tagrejsning og en symetrisk facade, bygget op omkring en gavlkvist ud mod Fjordvejen. Udenpå gavlkvisten er der senere tilbygget en glasoverdækket terrasse. Huset er opført med mure af tegl, der er pudset hvide, og taget er med glasserede, sorte teglsten.

Bygningen er bevaringsværdig, da det er et uelproportioneret hus med arkitektoniske kvaliteter, som f.eks.

facadens stramme symetriske opbygning omkring gavlkvisten. Den glasoverdækkede terrasse er udført på en fin måde, idet opsprodsningen fra de øvrige vinduer er bibeholdt. Hertil kommer det flotte, glasserede tag med den karakteristiske høje rejsning.



Adresse 7 matr. nr. 3

Adresse 7

Huset er bygget i 1927. Bygningen er opført i tegl og facaderne er pudset hvide. Huset har et halvvalmet tag og en facade, der er bygget symetrisk op omkring en gavlkvist ud mod Fjordvejen. Taget er med høj rejsning og udført i skifer, og ud mod Vinkelvej er der kviste.

Bygningen er bevaringsværdig, da det er et arkitektonisk flot hus med det karakteristiske, halvvalmede tag. Huset har et harmonisk udtryk med velproportionerede facader med en stram symetri omkring gavlkvisten mod Fjordvejen. Der er ligeledes bygningsmæssige fine detaljer som f.eks. kvisten på taget mod Vinkelvej.

Adresse 7 , Adresse 5 og Adresse 6

Husene er bevaringsværdige enkeltvis og som samlet bebyggelse. Det er klassiske "Strandvejsvillaer", med en attraktiv beliggenhed, tilbagetrukket fra Fjordvejen. med udsigt over fjorden. Tilsammen skaber husene med de høje tage med tagrygge parallelle med Fjordvejen og med de fremtrædende gavlkviste en klar, fysisk afgrænsning af Kollund og danner en meget harmonisk by-kant mod fjorden. Samtidig er det enkeltvis arkitektonisk fine huse, der med deres ensartethed i skala, materialer og arkitektur medvirker til afgive gæster en værdig adgang til Kollund.



Bykanten mod Fjordvejen ved udsigtsområdet



Bykanten mod Fjordvejen ved udsigtsområdet efter en evt. udstykning og ombygning.

Visualisering

Illustrationerne viser villakvarterets "kant" mod det fredede udsigtsområde og Flensborg Fjord før og efter en eventuel udstykning af Adresse 7 og ombygning af Adresse 1 . De høje tage parallelt med Fjordvejen og gavlkvistene giver en harmonisk ensartethed i bygningernes samlede udtryk, og fortætningen skaber en markant overgang mellem by og landskab.

Bygningernes tilbagetrukne placering i forhold til Fjordvejen er med til at understrege områdets herskabelige, "Strandvejs-agtige" karakter.

Den pålagte byggelinie på 35 m fra vejmidten medvirker til at fastholde denne kvalitet.
 ...”

Det fremgår af lokalplanens §§ 1, 6.1 og 6.4, at

”...

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål at sikre:

at området anvendes til boligområde, offentlige formål og grønne områder,

at fastholde områdets karakter med store, gamle villaer, gamle træer og åbenhed i bebyggelsen,

at styrke områdets udtryk og karakter ved i enkelte tilfælde at give mulighed for en fortætning af bebyggelsen ved udstykning af enkelte grunde,

at der er tilstrækkelige bygge- og udvidelsesmuligheder inden for de enkelte matrikler,

at bevaringsværdige bygninger og bebyggelsehelheder bevares,

at markante træer og beplantninger bevares,

at der skabes grundlag for en forbedring, forskønnelse og udvikling til gavn for området som helhed.

...

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve, m.v.

6.2 Ved ny bebyggelse på matr. nr. 1, Kollund, eller på eventuelle udmatrikuleringer fra matr. nr. 2, skal bygningernes facade mod Fjordvejen udformes med gavlkvist, i princippet som vist på illustrationen side 16.

...

- 6.4 Udvendige bygningssider skal udføres i stenmaterialer som den fremtrædende konstruktive bygningsdel enten som blank mur, vandskuret eller pudset. Til udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger kan der anvendes andre materialer, såfremt deres farve er i harmoni med hovedhuset.

..."

Der har i marts 2023 under en sag mellem A og B og ejerne af ejendommen Adresse 1 i Kruså, D og C, været gennemført syn og skøn ved ejendomsmægler E med henblik på at få fastslået et eventuelt værditab på A og B ejendom efter opførelsen af byggeriet på Adresse 1 i Kruså.

Det fremgår af skønsrapporten, at

"...

Spørgsmål 1:

Skønsmandens bedes oplyse, hvilken handelsværdi den pågældende ejendom på Adresse 2 i Kruå ville have på tidspunktet forud for den udstedte byggetilladelse den 18. juni 2021 (bilag 1), hvor det foranliggende byggeri endnu ikke var påbegyndt, og hvor forholdene var som vist på billederne i bilag 3.

Skønsmanden bedes ligeledes oplyse, hvilken handelsværdi den pågældende ejendom på Adresse 2 i Kruså ville have under forudsætning af, at byggeriet på Adresse 1 i Kruså er endelig gennemført. Skønsmanden bedes foretage sin besvarelse på baggrund af byggeriets stade på besigtigelsestidspunktet, samt det tegningsmateriale mv., som er fremlagt i sagen, som skønsmanden finder nødvendigt at bruge.

Svar på spørgsmål 1:

Adresse 2, Kollund skønnes forud for opførelsen af byggeriet på Adresse 1, at denne havde en handelsværdi på ca. kr. 2.800.000,-.

Adresse 2 er i 2017 erhvervet for kr. 2.350.000,- og iflg. Boligmarkedsstatistikken har der været en gennemsnitlig prisstigning i postnr. 6340 på 18%.

Huset der er opført i 1934, har et grundareal på 721 m². Huset rummer 169 m² boligareal, hvor 60 m² er udnyttet 1. sal. Der er 51 m² kælder under boligen.



Til sammenligning er Adresse 8 , Kollund, solgt 30. Januar 2023 for Kr. 2.600.000,-. Huset ligger få hundrede meter fra Adresse 2 , lidt længere væk fra fjorden men også med udsigt til fjorden - se foto. Huset er opført 1968, ligger på 1572 m2 grund med et boligareal på 182 m2, foruden carport/udhus.

Huset er senest renoveret i 00erne med ståltag, køkken og badeværelse mm. men fremstod indflytningsklar ved salget, idet huset har været udlejet og trængte til modernisering.

Fotos nedenunder: Adresse 8 , Kollund udsigt fra terrassedør og stangfoto:



Svar på spørgsmål 1 afsnit 2:

Adresse 2 , Kollund skønnes efter opførelsen af byggeriet på Adresse 1 at have en aktuel handelsværdi på kr. 2.500.000,- set ud fra forholdene som de var tilstede ved skønsforretningen d. 6. Januar 2023. Retssagens bilag 3 viser fotos med udsigt fra ejendommen Adresse 2 , før opførelsen af Adresse 1 som jeg har indsat nedenfor. Foto under disse er fra skønsforretningen taget i samme position.

I stueplan er udsigten til fjorden væsentlig forringet efter opførelsen af nyt byggeri på Adresse 1 . Udsigt til fjorden fra 1. sal er stadig muligt, dog vurderes det at byggeriet på Adresse 1 har taget noget af udsigten fra 1. sal til fjorden.

Se nedenstående som før og nu fotos, hvor det tydeligt fremgår, hvad byggeriet har forringet af udsigtsforhold til fjorden. Sommerfotos er fra før byggeriet og vin-

terfotos fra skønsforretningen d. 6. januar 2023, hvor byggeriet af Adresse 1 er opført.





Ovenstående foto er fra husets altan på 1. sal taget ved skønsforretningen. Der ses ikke fotos fra før opførelsen af Adresse 1 .

Spørgsmål 2:

Såfremt skønsmanden oplyser en forskel i handelsværdierne i spørgsmål 1, bedes skønsmanden oplyse, hvilken årsag der er til forskellene, herunder oplyse hvorvidt byggeriet på Adresse 1 , er årsag til forskellene i handelsværdierne.

Skønsmanden bedes ligeledes oplyse, hvorvidt udsigtsforholdene bliver forringet på Adresse 2, samt hvorvidt byggeriet på Adresse 1's udtryk og præg på området, har en betydning for forskellene i handelsværdierne. Skønsmanden bedes besvare spørgsmålet i lyset af bilag 4 og 6, idet huset forud for byggeriet på Adresse 1, er fjernet.

Svar på spørgsmål 2:

Skønsmanden vurderer at byggeriet af Adresse 1 incl. opførelse af garagebygning, har bevirket at Adresse 2, har mindre fjordudsigt end før byggeriet af Adresse 1 blev udført og efter min bedste overbevisning påvirker dette handelsprisen med ca. 10% eller et værditab på ca. kr. 270.000,-.

Skønsmanden vurderer ikke at byggeriet på Adresse 1's udtryk og præg på området, har betydning for forskellene i handelsværdien, hvilket også underbygges af Arkitekt F's skønserklæring svar på delspørgsmål 2B.

Værdiforringelsen skal alene tilskrives udsigtsforringelse til Flensborg Fjord, grundet byggeriet af Adresse 1 der nu tager en del af udsigten til fjorden.

..."

Det fremgår af den supplerende skønrapport af 24. september 2023, at

"...

Spørgsmål SS IA:

Skønsmanden bedes se på sagens bilag 9 lokalplanen side 16 (REDEGØRELSE) og sagens bilag U foto Adresse 1 fra 1959 samt bilag V foto Adresse 2 fra 1948-1952.

Skønsmanden bedes på baggrund af disse bilag vurdere, om udsigten fra Adresse 2 havde været bedre, havde der været bygget en 2 etagers ejendom som anført i lokalplanen, og/eller havde de træer, der kan ses på billederne bilag U og bilag V samt på tegningerne i lokalplanen, blevet på grunden?

Bilag U er et billede taget fra fjorden.

Bilag V viser Adresse 2 og træerne, der står på adressen Adresse 1.

Svar på spørgsmål SS IA:

Det er for skønsmanden svært at vurdere ud fra forholdsvis ældre fotos, bilag U og V, om udsigten havde været bedre, andet end, at det med stor sandsynlighed, såfremt der havde været bygget en 2 etagers ejendom eller havde været store træer på ejendommen Adresse 6 direkte ud for Adresse 2, ville udsigten have været ringere end tilfældet er i dag efter opførelsen af nybyggeriet på Adresse 6. Enkelt stående løvfældende træer ville dog højst sandsynligt give en del udsigt i vinterhalvåret fra såvel stueplan som 1.sal.

..."

Adresse 1 i Kruså ser ifølge skitsetegningen således ud:



Forklaringer

A har forklaret, at hun er født og opvokset i Sønderborg og uddannet biolog med speciale inden for blandt andet landskabsgenetik. Hun har arbejdet meget med naturbevaring og kulturformidling, herunder med at markedsføre de værdier, vi ser i vores kulturarv, og som vi også ser i vores naturarv. Dette er også grunden til, at hun har reageret som hun har i denne sag.

B er født og opvokset i Hjørring. Han er lektor i engelsk og historie på Duborgskolen i Flensborg, og grunden til, at han ikke er til stede under hovedforhandlingen er, at han er på arbejde. Han er til folkemøde på Bornholm, hvor han arbejder for Grænseforeningen, hvor han er med til at formidle grænselandets historie, grænselandets identitet, mindretalsidentitet, og hvad det betyder at bo i grænselandet. De sidder begge i mange bestyrelser, der har relation til mindretallet og grænselandet.

Hun og B har boet mange år i udlandet, ikke kun i Flensborg, men også i England, USA, Holland og Sverige, og i 2017 valgte de at flytte fra Flensborg, fordi de trængte til at komme hjem og var trætte af at bo inde i byen, hvor de var generet af indbliksgener, og hvor de ikke havde umiddelbar adgang til noget grønt. De blev derfor i 2017 gjort opmærksom på huset på Adresse 2. Hun satte sig indgående ind i lokalplanen. Noget af det, som de vægtede meget højt,

var, at lokalplanen var bevarende, og at der ikke måtte ske væsentlige ændringer i områdets karakter. De så det som et plus, at deres hus var blevet udpeget som bevaringsværdigt i kommuneplanen. I kommuneplanen stod, at hensynet til de udpegede huse skulle være indarbejdet i lokalplanen. Det havde betydning for dem, at deres hus var udpeget som bevaringsværdigt, og at området blev betragtet som bevaringsværdigt. Hun kendte området indgående, og de kendte Gendarmstien og syntes, det var spændende med den frie udsigt mellem noget ærkedansk og marineskolen i Tyskland, der har haft en stor rolle i tysk historie.

Områdets karakter har ændret sig med byggeriet af Adresse 1, da de ikke har udsigt til fjorden, som de havde før. Hun kan nu kun se toppen af tårnet af marineskolen. Der er ikke længere åbenhed omkring bebyggelsen. Hun følte ved købet af ejendommen, at huset blev bundet sammen af synsaksen. Hele kvarteret omkring Vinkelvej er bygget op omkring synsaksen fra Gendarmstien, og det stemmer fint i overensstemmelse med kulturhistorien, hvor man udstykker med synsaksen. Man binder husene sammen omkring synsaksen, og man har en udsigtsfredning til formål for Strandvejen – ikke Fjordvejen.

Hun og B flyttede ind i huset på Adresse 2 i slutningen af 2017 og har i en periode været genhuset i den nu nedrevne ejendom på Adresse 1 på grund af en kælderbrand. Bygherre D er B tidligere kollega. Bygherre viste dem nogle tegninger, og de gjorde ham det meget klart, at de forventede, at huset ville se ud som illustrationsplanen i lokalplanen, herunder at der ville være en åbenhed i bebyggelsen og ingen bygninger i skel. De tegninger, som de blev præsenteret for, var ikke som i illustrationen. De blev inddraget i sagen i februar 2021. De blev chokerede over tegningerne, da byggeriet nærmest var placeret fra skel til skel med en hel lukket gadefront ud mod Vinkelvej. Det var ikke deres opfattelse, at det var udtryk for områdets karakter i form af en åbenhed i bebyggelsen. De blev part i sagen og gjorde indsigelse over indkig- og udsynsgener i en venlig og høflig tone med forventning om, at kommunen greb ind i forhold til lokalplanen. Efterfølgende havde de en oplevelse af en sagsbehandler ved kommunen, som ikke vidste ret meget om lokalplanen. Det skabte stor utryghed hos dem, og de henvendte sig derfor til kommunen med en række spørgsmål, og inden for en time blev de frakendt partsstatus. De kontaktede herefter kommunen og fik at vide, at lokalplanen var overholdt, men man reviderede byggeprojektet. De bad om aktindsigt i sagen, men det fik de først mere end en måned senere. Kommunens tone var meget nedladende og intimiderende, og de fik at vide, at de ikke havde byggeteknisk baggrund og derfor ikke forstod på at læse tegninger.

Adresse 1 adskiller sig fra områdets karakter, da de fredede huse i lokalplanen var udpeget på baggrund af deres arkitektur. Husene var udpeget som fredede, fordi de enkeltvis var arkitektonisk fine huse, som var ensartede i skala og ma-

teriale og arkitektur. Registranten har endvidere fastslået, at alle huse er bedre byggestil. Det er grundformerne, der er områdets karakter – de enkle, faste og sluttede grundformer. Huset på Adresse 1 er ikke i grundformen kvadratisk eller rektangulært, men et hus, der er stærkt sammenbygget af forskellige bygningsdele med knopskydninger i siderne flankeret af en garage og et udekøkken og med sydstatsveranda i hele husets længde samt en fremskudt altan på søjler samt et tag, der ikke er udformet som et saddeltag på hovedbygningen. Taget er beklædt med tagpap, og i den husrække har ingen af de andre huse tagpap. Der er andre sprosser på vinduerne. Der er ingen enkel facade med en regelmæssig fastinddeling af vinduer.

Foreholdt udskrift fra Google Maps i ekstrakten side 159 forklarede A, at der i dag ikke er en synsakse, og man kan ikke længere se Flensborg Fjord.

De gener, som hun og B oplever ved byggeriet, er indblik og udsynsgener. De bruger ikke længere deres aftensterrasse mod vest som ses afbilledet i ekstrakten side 120. Grunden til, at de ikke længere bruger den, er, at den på grund af de fem tagvinduer på Adresse 1 ikke længere er ugenert. De fem tagvinduer ses på billedet i ekstrakten side 122. Bag de fem tagvinduer er beboelsesrum og badeværelser. De bruger ikke længere den vestvendte og sydvendte del af ejendommen på grund af indbliksgener. Man kan kigge ind på ca. 75 procent af deres udearealer fra Adresse 1. De kan ikke afskærme deres sydvendte overdækkede terrasse. Indbliksgenerne påvirker ca. 20 procent af boligarealet, da de ikke bruger deres terrasser længere. Tidligere kunne man kigge ud over fjorden fra deres veranda og fra spisebordet. Det kan man ikke længere. Nu kigger man bare på tagpap. Derfor er deres udsigt blevet forringet. Man skal ud på deres altan for at få udsigt.

Foreholdt foto i ekstrakten siden 163 forklarede A, at man på fotoet ser hele landskabskanten mod Fjordvejen. De fredede huse var placeret således på grundene, at hovedhuset var placeret på midten af grunden, og ved siden af huset var der mindre sekundær bebyggelse i form af et skur eller lignende. Der var ensartethed i bebyggelsen, mens Adresse 1 nu fremstår som et sammensurium af sammenbygninger, der flader ud, således at der ikke er mulighed for at kigge ned til fjorden mellem husene.

Hun føler, at hun og B er blevet ført bag lyset af alle parter. Det er derfor, at de er gået videre med sagen. Bygherren oplyste ikke det korrekte, og kommunen gjorde det til en almindelig byggesag. Sagen er imidlertid meget mere kompleks, da lokalplanen er bevarende. Den eneste mulighed for at beskytte ejendomme i Danmark, hvis de ikke skal fredes, er lokalplanen. Hvis de skal ændre noget på deres hus på Adresse 2, skal de helst inddrage en arkitekt med

forstand på bevaringsværdige huse, men hvorfor investere i ejendommen, hvis den alligevel ikke er beskyttet.

Parternes synspunkter

A og B har i deres påstandsdokument anført:

"...

ANBRINGENDER

Til støtte for de nedlagte påstande, gøres det følgende gældende:

1. Ad pkt. 2.2.2 - Byggeriet er i strid lokalplanens § 1 om formål

Lokalplanens § 1.1 om lokalplanens formål fastsætter følgende:

Lokalplanen har til formål at sikre:

at området anvendes til boligområde, offentlige formål og grønne områder, at fastholde områdets karakter med store, gamle villaer, gamle træer og åbenhed i bebyggelsen, at styrke områdets udtryk og karakter ved i enkelte tilfælde at give mulighed for en fortætning af bebyggelsen ved udstykning af enkelte grunde, at der er tilstrækkelige bygge- og udvidelsesmuligheder inden for de enkelte matrikler, at bevaringsværdige bygninger og bebyggelseshelheder bevares, at markante træer og beplantninger bevares, at der skabes grundlag for en forbedring, forskønnelse og udvikling til gavn for området som helhed.

Det gøres gældende, at byggeriet ikke opfylder kriterierne i formålsbestemmelsen, idet byggeriet ikke bevarer åbenhed i bebyggelsen, idet byggeriet er en væsentlig ændring af områdets karakter, og idet hensyn til de bevarende interesser tilsidesættes.

Med hjemmel i planlovens § 18 gælder det, at lokalplanens principper er ufravigelige. Hvis der er tvivl om forståelsen af en lokalplanbestemmelse, bliver formålsparagraffen vigtig for fortolkningen, ligesom de beskrevne principper er ufravigelige.

"at fastholde områdets karakter med store, gamle villaer, gamle træer og åbenhed i bebyggelsen"

Det gøres gældende, at formålsbestemmelsen i lokalplanens § 1 fastsætter overordnede målsætninger for bl.a. at fastholde områdets karakter med store, gamle villaer, gamle træer og åbenhed i bebyggelsen, og at skabe grundlag for en forbedring, forskønnelse og udvikling til gavn for området som helhed.

Det gøres gældende, at formålet skal ses i lyset af de detaljerede regler for den arkitektoniske udformning og indpasning af den nye bebyggelse, så ny bebyggelse visuelt indpasses i den kystlandskabelige helhed, som udgøres af den eksisterende bebyggelsesstruktur og det omgivende landskab.

Det gøres gældende, at de eksisterende bebyggelsesforhold skal iagttages, samtidig med at der fortsat er "tilstrækkelige bygge – og udvidelsesmuligheder på de enkelte matrikler". Dette opnås, når nye bebyggelser udformes på sådan en måde, at der sikres harmoni i området. Med andre ord skal den nye bebyggelse i sin arkitektoniske udformning og indpasning "styrke områdets karakter og udtryk". Det gøres gældende, at byggeriet på Adresse 1 forandrer områdets karakter, og derved er i strid med lokalplanens formål.

Det gøres gældende, at der med "åbenhed" er tanke på et kulturhistorisk perspektiv, da Genforeningen i 1920 var skelsættende for tilblivelsen af kvarteret omkring Bredsdorffvej/Vinkelvej, idet enkefrue G udstykkede flere matrikler fra hendes sommerresidens på adressen Adresse 9 for at fremme den danske genopbygning efter afstemningen. Det gøres derfor gældende, at den dagældende udstykning tager højde for en synsakse fra Gendarmstien, idet Gendarmene i deres virke havde frit udsyn ud over Flensborg Fjord i perioden 1920 - 1958.

Ifølge lokalplanens redegørelse (s. 3) omfatter delområde 3 udsigtsfredningen Kollund Udsigt fra 1939, som ligger umiddelbart i forlængelse af den synsakse, der strækker sig gennem hele Havebyen, dvs. kvarteret Bredsdorffvej /Vinkelvej. Synsaksen forløber fra Adresse 10 , langs Vinkelvej (vinkelret til Fjordvejen) ud til Flensborg Fjord. Der vedlægges et **bilag 5**, som illustrerer dette. Synsaksen blokeres af byggeriet på Adresse 1 , hvilket er i strid med lokalplanens formål.

Endvidere gøres det gældende, at der med "åbenhed" ligeledes skal være et bevarende fokus på beskyttelsen af udsigten for de øvrige ejendomme i området, herunder særlig Adresse 2 . I den forbindelse gøres det gældende, at sagsøgers ejendom beliggende på Adresse 2 , er udpeget af slots- og kulturstyrelsen som bevaringsværdig i kategori 3. Af databasen fremgår det, at Adresse 2 , er udpeget som en ejendom med "UDSIGT OVER FJORD", jf. **bilag 6**. Det gøres gældende, at Adresse 2 nyder beskyttelse under lokalplanens formål, og at disse objektive kriterier, skal sikres beskyttet ved nye byggerier. Det gøres gældende, at byggeriet på Adresse 1 fratager udsigten fra Adresse 2 .

Det gøres gældende, at der med "åbenhed" er sigte på åbenhed i relation til omgivelserne, idet området generelt fremtræder som et område med fritstående boliger omgivet af ubebyggede friareal, der er indrettet til grønne områder.

Dette sikrer åbenhed i bebyggelsen, hvormed landskabsværdierne tilgodeses. Det gøres gældende, at byggeriet på Adresse 1 ikke fremtræder sådan.

Planklagenævnet har anført

Planklagenævnet har i sin afgørelse på s. 7 anført, at "et forhold, som ønskes reguleret gennem lokalplanen, kan således ikke sikres gennem formålsbestemmelsen alene". Planklagenævnet har samtidig begrundet afgørelsen med, at formålsbestemmelsen ikke er bindende, hvorfor der ikke kan gives medhold i klagepunktet. Samtidig anfører planklagenævnet, at det ansøgte byggeri er umiddelbart tilladt efter lokalplanens formålsbestemmelse.

Planklagenævnets begrundelse er derfor selvmodsigende, og ikke konkret begrundet. Det gøres gældende, at der ikke er en egentlig stillingtagen til klagepunktets indhold, herunder om byggeriet i sin helhed er i strid med formålsbestemmelsen. Det bemærkes, at byggeriet hverken sikrer åbenhed i bebyggelsen, eller har samme karakter som de øvrige ejendomme i området.

Sammenfatning

Det gøres derfor gældende, at lokalplanen har et omfattende sigte på bevaring og kan derfor anses som en bevarende lokalplan (s. 10 -16), idet den både udpeger landskabelige og kulturhistoriske bevaringsværdier samt bevaringsværdig beplantning (naturværdier) i forbindelse med at bevare det specielle Kollund-miljø og stemning.

Det gøres gældende, at der i lokalplansprincippet om, "at der ikke åbnes mulighed for væsentlige ændringer i områdets karakter", ligger en national interesse, således at kommunerne igennem deres fysiske planlægning sikrer, at der tages særlig hensyn til de kulturhistoriske og bygningsmæssige bevaringsværdier.

Det gøres gældende, at byggeriet på Adresse 1 fremstår som en moderne, usammenhængende bebyggelse, der blokerer den historiske synsakse fra Gendarmsiten gennem hele kvarteret, ligesom den blokerer udsigten fra Adresse 2. Endvidere fremtræder byggeriet ukarakteristisk i forhold til de øvrige bebyggelser.

Det gøres gældende,

- **at byggeriet strider i mod den danske traditionelle arkitektur og byggeskik, som danner grundlaget for områdets karakter hhv. tilblivelse.**

- at områdets oprindelige oplevelsesværdi og skønhedsværdi med frit udsyn fra Gendarmstien ud over Flensborg Fjord til den modstående kyst er uigenkaldeligt tabt.
- at områdets kulturhistoriske oplevelses- og fortælleværdi fra Gendarmstien er som er gået tabt.

Det gøres gældende at byggeriet skaber en væsentlig forandring i forhold til områdets karakter, så den ny bebyggelse ikke bidrager til sikring og udviklingen af de nationale bevaringsinteresser, der knytter til området.

Det gøres gældende, at lokalplanen indeholder særlige formålsbestemmelser, der skal sikre en bestemt karakter af området. Formålsbestemmelsen danner de overordnede rammer for lokalplanen, og er med til at bestemme områdets karakter.

Planklagenævnet har ad flere omgange anført, at lokalplanens bestemmelser er for uklare til at håndhæve, samtidig med at planklagenævnet gør gældende, at formålet ikke har nogen virkning eller betydning. Dette argument er selvmodsigende.

Det gøres særligt gældende, at formålet har relevans for fortolkning af de øvrige bestemmelser, ligesom formålet sætter de overordnede rammer. Formålet sikrer tilstrækkelig klarhed ved fortolkning af lokalplanen, og skal derfor ses i lyset af de øvrige bestemmelser i lokalplanen, ligesom formålet fastsætter en bestemt karakter for området.

Det gøres gældende, at retten skal tage stilling til formålet herunder betydningen af formålet, og hvilken retlig relevans formålet har.

Herudover gøres det gældende, at lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen og er derfor omfattet af bestemmelsen § 11 f stk. 4. Det følger af § 11 f stk. 4, "*at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed og at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer og at offentligheden sikres adgang til kysten*". Kystnær bebyggelse skal vurderes ud fra, hvordan bebyggelsen opleves i forhold til den eksisterende bebyggelse ved kysten.

Det gøres således gældende, at byggeriet på Adresse 1 ikke i tilstrækkelig grad er indpasset ind i den kystlandskabelige helhed, eller at der ved opførelse af byggeriet er taget hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer.

Det gøres således gældende, at lokalplanen indeholder visualisering af *"bykanten mod fjordvejen ved udsigtsområdet efter en evt. udstykning og ombygning"*, jf. bilag 1, s. 17.

Visualisering i lokalplanen er udformet i overensstemmelse med planlovens § 16, stk. 4. Hvis visualisering ikke i tilstrækkelig grad er repræsentativ for området, eller visualisering ikke tydeligt nok illustrerer den reelle påvirkning af det visuelle udtryk, vil lokalplanen være udarbejdet i strid med § 16, stk. 4, hvorefter lokalplanen kan betragtes som ugyldig.

Da lokalplanen er gennemført og gældende, kan det lægges til grund, at visualiseringsafsnittet i tilstrækkeligt omfang viser den visuelle påvirkning af kysten. Sagsøgt argument om, at formålet/redegørelsen ikke har nogen retlig relevans, bestrides derfor. Redegørelsen herunder visualiseringsafsnittet er afgørende for lokalplanens eksistens.

Opføres et byggeri som afviger væsentlig fra visualiseringen, vil byggeriet være i strid med lokalplanen. Visualisering i lokalplanen, jf. bilag 1, er nærmere beskrevet med tekst, hvoraf det fremgår *"Illustrationerne viser villakvarterets 'kant' mod det fredede udsigtsområde og Flensborg Fjord før og efter en eventuel udstykning af"*. Det gøres gældende, at ved beskrivelsen af visualiseringen, er

Adresse 1 nævnt, ligesom en eventuel ombygning af Adresse 1 er indtegnet. Det gøres gældende, at denne indtegnelse og benævnelse af Adresse 1 stille særlige krav til udformningen af Adresse 1. Der har således været særligt fokus på, at Adresse 1 ved en ombygning skulle ligne de øvrige huse.

En eventuel ombygning af Adresse 1 skulle således sikre og iagttage *"en harmonisk ensartethed i bygningernes samlede helhed."* Det gøres gældende, at Adresse 1 afviger væsentligt fra denne visualisering. Det gøres gældende, at Adresse 1's fremtrædende veranda, og knopskydninger og det flade tag, afviger væsentlig fra visualiseringen.

Endvidere gøres det gældende, at formålet understøtter de mere detaljerede bestemmelser, der foreskriver en bestemt ydre fremtræden af bebyggelsen ud fra arkitektoniske- æstetiske hensyn med hensyn til højde, tagform og facadeudformning, herunder materialevalg, er efter lovforarbejderne at betragte som principper i lokalplanen, fordi *"[l]okalplanen fastlægger bestemmelser for nybyggeri og tilbygningers udformning og materialevalg. Dette alene for at sikre harmoni i området."* Der henvises til sag nr. NMK-33-03342.

Det gøres gældende, at bebyggelsesprocenten er overskredet, og at parterne er enige om dette. En overtrædelse af bebyggelsesprocenten medfører samtidig, at formålet overtrædes, idet bebyggelsesprocenter fastsætter begrænsning i bygningens omfang, og underbygger formålets bestemmelse om åbenheden i be-

byggelsen og at bevare den bevaringsværdige bebyggelseshelhed i kystområdet.

Det gøres endvidere gældende, at ombygningen er i strid med bestemmelsen § 6.3, og at parterne er enige om dette, da beboelsesbygningerne ikke er udført med symmetrisk saddetag. Den ydre fremtræden er i strid med lokalplanens principper om ikke at muliggøre væsentlige ændringer i området bevaringsværdige karakter og at bevare de bevaringsværdige bebyggelseshelheder. Bestemmelserne er fastsat som forholdsnormer.

Det kan på baggrund af Planklagenævnets afgørelse af 29.08.2023 konkluderes, at da ombygningen af Adresse 1 ikke er i overensstemmelse med lokalplanens principper, er bebyggelsen i strid med lokalplanens § 1.

Ud fra et skærpet hjemmelskrav i henhold til planlovens § 11 f stk.4 gøres det gældende, at nævnets afgørelsen af 29.08.2023 ikke er ledsaget af en begrundelse, jf. forvaltningslovens § 22. Dette er en retlig mangel.

2. Ad pkt. 2.2.5 - Byggeriet er i strid med lokalplanens § 5.1 om bebyggelsesprocenten (pkt. 2.2.5, s. 9)

Sagsøger har fået medhold i denne del af sagen.

3. Ad pkt. 2.2.7 - Byggeriet er i strid lokalplanens § 6.1

Det gøres gældende, at det ifølge afsnittet "Visualisering" (s.16 jf. bilag 1) er beskrevet en detaljeret illustration af, hvordan en mulig udvikling af den bevaringsværdige bylandskabskant ud mod fjorden er planlagt ved at gengive, hvordan by-landskabskanten ser ud efter en mulig udbygning i forhold til de eksisterende forhold. Det fremgår, at "de høje tage parallelt med Fjordvejen og gavlkvistene giver en harmoniske ensartethed i bygningernes samlede udtryk, og fortætningen skaber en markant overgang mellem by og landskab".

Det gøres derfor gældende, at lokalplanens illustration (s. 16) tydeligt gengiver, at disse klassiske "Strandvejsvillaer med deres attraktive beliggenhed tilbagetrasket Fjordvejen med udsigt til fjorden" ikke skal fremstå enkeltvis markante, men i kraft af deres sluttede bygningskroppe med høje tagrygge og fremtrædende gavlkviste, skal danne et rytmisk og åbent bebyggelsesmønster parallelt til Fjordvejen, der skaber en markant fortætning i overgangen mellem by og landskab.

Det gøres ligeledes gældende, at der skal være grønne ubebyggede arealer mellem husene, hvorved åbenhed mellem bebyggelsen bevares. Således fremstår denne klar[e], fysiske afgrænsning af Kollund ikke som lukket bebyggelses-

front, hverken ud til Fjordvejen eller Vinkelvej (parallelt til Fjordvejen), men som fritliggende villaer på relativt store grunde.

Det gøres gældende, at illustrationsplanen er retlig konstaterende og derved bindende. Det fremgår af vejledning om lokalplanlægning, nr. 9922 af 28. september 2009:

"En illustrationsplan har umiddelbart ingen bindende virkning. Men det får den, hvis der henvises til den i teksten, fx ved en bestemmelse om, at 'bebyggelsen skal placeres i princippet som vist på illustrationsplanen.' Af hensyn til den ikke sagkyndige læsers mulighed for at forstå planen, er det vigtigt, at det fremgår, om illustrationer viser en af flere muligheder for planens realisering."

Det gøres gældende, at kravet om, at den nye bebyggelse skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materiale og farvevalg mv., jf. lokalplanen § 6.1, bør vurderes ud fra det samlede faktuelle oplysningsgrundlag i henhold til lokalplanens formålsparagraf § 1, og ud fra de eksisterende bebyggelser i området.

Af lokalplanens redegørelse (s. 14) fremgår det, at Adresse 5 , Adresse 6 og Adresse 7 hhv. er bygget i 1917, 1920 og 1927 og er udpeget på baggrund af deres arkitektoniske kvaliteter som bevaringsværdige bebyggelser. Efterfølgende er husene i 2001 blevet udpeget som bevaringsværdige efter SAVE-metoden i FBB-registeret ved Slots- og Kulturstyrelsen. Heraf fremgår, at Adresse 6 og Adresse 7 er opført som enfløjede bygninger i stilarten Bedre Byggeskik.

På den baggrund gøres det gældende, at lokalplanen har bevarende virkning, og at de bevaringsværdige bebyggelser får særlig status, således at de danner baggrund for områdets karakter. Det gøres gældende, at karakteren nærmere kan beskrives som "bedre byggeskik", og at fortolkningen af § 6.1 og formålsbestemmelsen bygger på stilarten bedre byggeskik.

Planklagenævnet har ved nærværende punkt fundet, at bestemmelsen ikke har den fornødne klarhed til at den kan håndhæves af kommunen, og planklagenævnet anfører, at der kan være tvivl om, hvorvidt bestemmelsen er håndhævet.

Planklagenævnet har ikke inddraget formålsbestemmelsen til fortolkning af dette, og har ikke nærmere kigget på området, eller hvilke særlige karakteristika området bærer præg af. Bestemmelsen bør ses i lyset af områdets karakter, herunder hvorvidt byggeriet er opført i stilarten "bedre byggeskik".

Det gøres gældende, at den nye bebyggelse i sin udformning fremstår stærkt sammenbygget med en omfattende fremskudt bygningskrop, omfangsrig overdækning, integreret dobbeltgarage, overdækket udekøkken og sekundær bebyggelse, der omfatter fotostudie og skur. I modsætning til de arkitektoniske kvaliteter, der kendetegner den harmoniske bevaringsværdige bylandsskabskant, vil den nye bebyggelse pga. sine bygningsvolumen ikke fremstå som en enfløjet bygning med en sluttet bygningskrop med et fritstående sekundær underordnet bebyggelse.

Det gøres ligeledes gældende, at den nye bebyggelse pga. sine bygningsvolumen vil resultere i en lukket bebyggelsesfront ud mod Vinkelvej henholdsvis Fjordvejen. I henhold til lokalplanens illustration (s. 16) vil den nye bebyggelse således ikke være omgivet af ubebyggede friarealer, der er indrettet til grønne arealer og med åbenhed i bebyggelsen, jf. lokalplanens formålsparagraf § 1.

Det gøres derfor gældende, at ombygningen af Adresse 1 er et væsentligt indgreb i den eksisterende by-landsskabskant, ligesom det gøres gældende, at byggeriet på Adresse 1 ikke er en del af "en harmonisk ensartethed i bygningernes samlede udtryk".

Sagsøgte anfører, at bestemmelsen ikke er så klart og præcist formuleret at det kan håndhæves af kommunen.

Da begrebet "helhed" ikke er defineret konkret i lokalplanen lægges der i planretlig praksis vægt på, hvordan bygningen fremtræder for naboer og forbipasserende set i forhold til de hensyn, som planloven skal varetage. Det gøres gældende, at der ved vurderingen af helheden skal lægges vægt på visualiseringen i lokalplanen.

Det gøres gældende, at helhed er nærmere defineret i § 11 f, stk. 4, hvor ny bebyggelser skal indpasses "*i den kystlandskabelige helhed og at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer og at offentligheden sikres adgang til kysten*".

I forlængelse til ovenstående gøres det gældende, at enhver form for byggeri eller anlæg kræver at der foretages en visuel vurdering af byggeriet eller anlæggets indvirkning på omgivelser.

Ændringen skal således ses ud fra områdets karakter, idet området primært består af huse opført i bedre byggeskik, herunder moderne bedre byggeskik.

Adresse 1 er stilistisk væsentlig afvigende fra de grundlæggende principper i bedre byggeskik, som består af en hovedform med saddeltag.

Det gøres samtidig gældende, at kommunen burde have foretaget en visuel vurdering af byggeriet, hvilket ikke ses foretaget.

4. Ad pkt. 2.2.9 - Byggeriet er i strid med Lokalplanens § 6.3

Sagsøger har fået medhold i denne del af sagen.

5. Ad pkt. 2.2.10 - Byggeriet er i strid med Lokalplanens § 6.4 (pkt. 2.2.10)

Det gøres gældende, at den udvendige bygningsside ud mod Fjordvejen er i strid med lokalplanens § 6.4, da facaden ikke vil fremstå som *"værende udført i stenmaterialer som den fremtrædende konstruktive bygningsdel"*.

Af facadetegningen (syd-vest), jf. bilag 10, fremgår, at den udvendige bygnings-side ud mod Fjordvejen vil være udført med tre tofløjede terrassedøre og skjult af en ca. 3 meter dyb overdækket veranda med limtræssøjler, dominerende built-up tagkonstruktion og trægelænder i hele facadens længde. Facadefladerne vil ikke fremstå *"som den fremtrædende konstruktive bygningsdel"*.

Derfor gøres det gældende, at lokalplanens § 6.4 er overtrådt.

Planklagenævnet har fundet, at verandaen ikke udgør en bygningsside. Dertil gøres det gældende, at altaner, verandaer mv. kan optræde som en del af bygningssiden, hvis facaden ændres.

Der henvises til Nmk-33-02162 og 19/04492, hvoraf det fremgår: "Ved opsætning af altaner ændres ejendommens facade (dvs. bygningsside), samt vinduer og døre." Der var i sagen lokalplansbestemmelse om, at bygningssider ikke kunne ændres uden godkendelse. Da opsætning altaner var en ændring af bygningssiden, og ændringen ikke var godkendt, fandt miljøklagenævnet, at bestemmelsen ikke var overholdt.

På samme måde gøres det gældende, at verandaen er en del af bygningssiden, hvorfor bygningssiden ikke opfylder kriterierne i lokalplanen.

Sagsøgte fastholder, at bestemmelsen § 6.4 er overholdt, idet "udvendige bygningssiderne er udført i stenmateriale som den fremtrædende konstruktive bygningsdel enten som blank mur, vandskuret eller pudset."

Det gøres gældende, at begrebet udvendige bygningsside ikke er defineret hverken i planloven eller i lokalplanen, hvorfor der skal lægges vægt på, hvordan de ydre bygningssider fremtræder for naboer og forbipasserende set i forhold til de hensyn, som planloven skal varetage. Samtidig hermed skal den ud-

vendige bygningsside ses i lyset af lokalplanen som foreskriver, at der skal opnås "en harmonisk ensartethed i bygningernes samlede udtryk".

Det gøres gældende, at det er overdækningen på 91 kvadratmeter som visuelt udgør den konstruktivt fremtrædende bygningsdel på to af de udvendige bygningssider af beboelseshuset og forvolder en væsentlig ændring i kvarteret visuelle præg. Der er ingen andre ejendomme indenfor lokalplansområdet, hvor der er etableret en overdækning i en størrelsesorden, hvilket i henhold til gældende bebyggelsesreglement BR-S 98 indgår i bebyggelsens etageareal, idet overdækningen udgør mere end 5 % af grundstørrelsen.

Det gøres gældende, at ombygningen af Adresse 1 konstruktivt afviger væsentligt i udformning fra den eksisterende bebyggelse i området, og at udformningen af de udvendige bygningssider i strid med § 6.4. Forholdet derfor skal lovliggøres.

6. dispensation

Det gøres gældende, at kommunen med hjemmel i planloven kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser.

Hvis retten finder, at den nye bebyggelse i sin arkitektoniske udformning og indpasning i forbindelse med nærværende sag er i strid lokalplanplanen nr.4/86, gøres det gældende, at Aabenraa kommune ikke har meddelt dispensation hertil i henhold til planlovens § 19, stk. 1.

Det gøres overordnet gældende, at byggeriet er i strid med lokalplanen. Når lokalplanens bestemmelser er overtrådt, kræver byggeriet dispensation. Det gøres gældende, at en dispensation ikke kan gives. Omfanget af fravigelser fra de konkrete bestemmelser alene taler for, at ombygningen af Adresse 1 ikke kan lovliggøres ved en dispensation, da der så ville være lokalplanpligt efter planlovens § 13, stk.2 eller § 19, stk. 2.

Det gøres endvidere gældende, at da Planklagenævnet i sin afgørelse af 29.082023 har fundet væsentlige retlige mangler, må der være tale om videregående fravigelser fra lokalplanens bestemmelser, jf. lokalplanens § 12.1 og planlovens §18, hvorfor forudsætningen for en lovliggørende dispensation ikke er givet, jf. lokalplanens § 12.2. og planlovens § 19, stk. 1 og 3.

7. Ad pkt. 2.3 – partsstatus

Det gøres gældende, at sagsøger som nabo vil være udsat for varige nabogener og betydelig værdiforringelse af deres ejendom, idet den nye bebyggelses bygningsvolumen, placering og hævede niveauplan påregnes væsentlige synsge-

ner, spoleret udsigt, forringet herlighedsværdi og værdiforringelse af ejendommen på Adresse 2 . I den forbindelse gøres det gældende, at sagsøger aldrig har været partshørt i overensstemmelse med de forvaltningsretlige principper.

På den baggrund gøres det gældende, at afgørelsen er ugyldig.

Sagsøgte har anført, at partsvurderingen beror på en væsentlighedsvurdering.

Sagsøgte har anført i sin afgørelse " 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.

Først og fremmest gøres det gældende, at de fem tagvinduer på ombygningen af Adresse 1 , der er placeret ud mod Adresse 2 , har forvoldt konkrete og væsentlige indbliksgener i de sydvestvendte beboelsesrum på Adresse 2 , som omfatter stue, veranda og arbejdsværelse på 1. sal. Dette er uanset om der befinder hække eller en smal grusbeltet fælles privatvej mellem ejendommene. I tilknytning hertil er benyttelsen af udendørs opholdsarealer på ejendommens vestlige side stærkt indskrænket, da privatsfærens fred er umuliggjort.

Det gøres gældende, at tab af *UDSIGT TIL FJORDEN*, er en konkret og væsentlig gene, og det udgør en værdiforringelse af ejendommen. I den forbindelse gøres det gældende, at Adresse 2 er beskyttet som en bevaringsværdig ejendom med udsigt til fjorden, jf. bilag 5.

Registreringen, jf. bilag 6 og kortlægningen er en konkluderende værdisætning af bygningens og bebyggelseshelhedens bærende bevaringsværdier, samt ikke mindst det særligt stedspecifikke for bygningen, bebyggelsen eller byrummet. Herunder også udpegning af de elementer, der særligt understøtter bevaringsværdierne og disses sårbarhed overfor ændringer, herunder navnlig placeringen af rumskabende elementer i bebyggelsesstrukturen.

Det gøres gældende, at generne ved ombygningen af Adresse 1 på ingen måde var forventelige ud fra planens formålsbestemmelse, visualisering samt at de kommunale retningslinjer.

Sagsøgte har bestridt, at sagsøger vil være udsat for varige nabogener og betydelig værdiforringelse af deres ejendom som følge af byggeriet. Det gøres gældende, at bilag 11 og 12 støtter konkrete udsigtsgener.

..."

Planklagenævnet har i sit påstandsdokument anført:

" ...

3. ANBRINGENDER

3.1 Overordnede anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gøres det overordnet gældende, at Planklagenævnets afgørelse af 25. august 2023 (bilag A) er lovlig og gyldig.

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

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

3.2 Lokalplanens § 1 om lokalplanens formål

I medfør af planlovens § 15, stk. 1, skal en lokalplan bl.a. indeholde oplysninger om planens formål. En lokalplans formålsbestemmelse afgrænser nærmere de formål, som skal varetages med planens øvrige og mere detaljerede bestemmelser om f.eks. anvendelse og udformning af bebyggelse. Et forhold, som ønskes reguleret gennem lokalplanen, kan således ikke sikres gennem formålsbestemmelsen alene, men skal komme til udtryk i planens konkrete bestemmelser.

Formålsbestemmelsen i lokalplanens § 1 fastsætter på sædvanlig vis alene planens overordnede målsætninger om bl.a. at fastholde områdets karakter med store, gamle villaer, gamle træer og åbenhed i bebyggelsen, og at skabe grundlag for en forbedring, forskønnelse og udvikling til gavn for området som helhed. Lokalplanens formålsbestemmelse indeholder således som sædvanligt ikke detaljerede bestemmelser om, hvad man må og ikke må i lokalplanområdet. Det gøres gældende, at Planklagenævnet på denne baggrund med rette har fundet, at det ansøgte byggeri er umiddelbart tilladt efter lokalplanens formålsbestemmelse. Som det også er anført af nævnet i afgørelsen, har lokalplanens redegørelse desuden ikke bindende retsvirkning.

Planklagenævnet har derfor med rette ikke givet medhold i klagepunktet om, at byggeriet er i strid med lokalplanens formål og redegørelse.

Det bemærkes, at byggeriet ikke skal "opfylde kriterierne" i formålsbestemmelsen, sådan som det er anført af sagsøgerne. Planklagenævnet har derfor med

rette ikke taget stilling til, om det konkrete byggeri vil bevare åbenhed i bebyggelsen, ændre områdets karakter og/eller tilsidesætte bevarende interesser. Det samme gælder det anførte om, hvorvidt det konkrete byggeri sikrer harmoni i området. Retten skal heller ikke tage stilling hertil i forbindelse med denne retssag. De fremlagte bilag 5 og 6 har ingen betydning.

Sagsøgerne har i forbindelse med synspunkterne om formålsbestemmelsen under sagen desuden gjort gældende (replikken, side 2-3), at byggeriet heller ikke opfylder kravene i kystnærhedszonen og planlovens § 11 f, stk. 4.

Disse spørgsmål var ikke en del af klagesagen, og Planklagenævnet har derfor ikke taget stilling til det i den indbragte afgørelse. Retten skal derfor ikke tage stilling til anbringenderne i forbindelse med denne retssag, idet nævnet ikke er rette sagsøgte i forhold til nye klagepunkter. Der henvises til f.eks. MAD2007.117Ø, U2008.2793H, MAD2022.304Ø og MAD2023.33Ø.

Det bestrides, at visualiseringer ift. kystnærhedszonen udgør bindende dele af lokalplanen. Der er ikke henvist til visualiseringerne i lokalplanens formålsbestemmelse (eller øvrige bestemmelser).

3.3 Lokalplanens § 6.1 om bebyggelsens udformning mv.

Lokalplanens § 6.1 fastsætter, at bebyggelsen på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve, m.v.

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

Det gøres gældende, at Planklagenævnet med rette har fundet, at bestemmelsen ikke har den fornødne klarhed og præcision til, at den kan håndhæves af kommunen i den konkrete sag. Nævnet har herved med rette lagt vægt på, at det er uklart, hvad der ligger i kravet om, at den enkelte ejendom skal "fremstå som en helhed". Fortolkningen af bestemmelsen vil således i høj grad bero på en skønsmæssig vurdering, og der vil derfor kunne være tvivl om, hvorvidt bestemmelsen er overholdt eller ej.

Planklagenævnet har derfor med rette fundet, at det ansøgte byggeri er umiddelbart tilladt efter bestemmelsen, og kræver derfor ikke dispensation, jf. planlovens § 19.

Det af sagsøgerne anførte om lokalplanens formålsbestemmelse og illustration (stævningen, side 8) kan ikke føre til et andet resultat. Det kan ikke på denne baggrund udledes, hvad der nærmere menes med, at "bebyggelsen på den en-

kelte ejendom skal fremstå som en helhed". Det bestrides, at illustrationen er retligt bindende. Der er ikke henvist til den i lokalplanbestemmelsen.

Det anførte om, at fortolkningen af bestemmelsen må bygge på stilarten bedre byggeskik (stævningen, side 8), kan ikke føre til, at lokalplanens § 6.1 kan håndhæves, men støtter nærmere, at bestemmelsen ikke har den fornødne klarhed og præcision i forhold til, hvad man som grundejer må og ikke må indenfor lokalplanområdet.

Sagsøgerne har endvidere i replikken, side 4, anført, at da begrebet "helhed" ikke er defineret konkret i lokalplanen lægges der i praksis vægt på, hvordan bygningen fremtræder for naboer og forbipasserende set i forhold til de hensyn, som planloven skal varetage. Dette er ikke korrekt. Det følger tværtimod af planretlig praksis, at bestemmelser af denne type ikke kan håndhæves.

Det bestrides, at planlovens regler om kommunernes planlægning i kystnærhedszonen har betydning for fortolkningen af lokalplanbestemmelsen.

3.4 Lokalplanens § 6.4

Lokalplanens § 6.4 fastsætter, at udvendige bygningssider skal udføres i stenmaterialer som den fremtrædende konstruktive bygningsdel, enten blank mur, vandskuret eller pudset.

Det gøres gældende, at Planklagenævnet med rette har fundet, at det ansøgte byggeri er umiddelbart tilladt efter lokalplanens § 6.4 og dermed ikke kræver dispensation, jf. planlovens § 19. Nævnet har med rette lagt vægt på, at gelænderet og de øvrige trækonstruktioner ved verandaen ikke er en del af bygningssiden.

Begrebet "udvendig bygningsside" må som andre begreber i lokalplaner undergå en almindelig sproglig fortolkning. Det bestrides, at lokalplanens § 6.4 skal fortolkes i lyset af det i lokalplanen anførte om "harmonisk ensartethed i bygningernes samlede udtryk" med det resultat, at byggeriet er i strid med lokalplanen, fordi overdækningen og verandaen er af træ. Overdækningen/verandaen kan ikke betragtes som en udvendig bygningsside. Det har ingen betydning, om byggeriet afviger væsentligt fra det eksisterende byggeri i området.

Sagsøgerne har i stævningen, side 10, henvist til to afgørelser fra hhv. Natur- og Miljøklagenævnet og Planklagenævnet. Hertil bemærkes det, at den ene afgørelse (NMK-02162) angår en lokalplanbestemmelse om, at *ændring* af bygningssider kræver dispensation, og en vurdering af, om opsætning af altaner i en etageejendom, som bl.a. forudsætter ændring/etablering af vinduer og døre i

bygningssiden, dermed kræver dispensation. I denne sag er der derimod tale om, at der opføres et hus med murede bygningssider med terrassedøre og vinduer samt en veranda og overdækning i træ foran, jf. også facadetegningen i bilag 10. Den anden afgørelse (19/04492) er ikke sammenlignelig med denne sag, da den ikke handler om en bestemmelse, der regulerer bygningssiden.

3.5 Partshøring

Det gøres gældende, at Planklagenævnet med rette har fundet, at sagsøgerne ikke kan anses for at være parter i sagen om opførelse af det ansøgte byggeri, og at kommunen allerede af den grund ikke var forpligtet til at partshøre sagsøgerne. Sagsøgerne har ikke godtgjort, at vurderingen er forkert.

Nævnet har med rette lagt vægt på, at der er vej og hæk mellem sagsøgernes ejendom og den omhandlede ejendom, og at den del af byggeriet, som opføres nærmest sagsøgernes bolig, er en garage, som ikke medfører indbliksgener. Nævnet har desuden med rette lagt vægt på, at der er ca. 16 m fra sagsøgernes bolig til den del af det ansøgte beboelsesbyggeri, der anvendes til ophold. Nævnet har på denne baggrund med rette fundet, at byggeriet ikke medfører væsentlige og konkrete gener, herunder væsentlige indblik- og skyggegener, for sagsøgerne. Som bemærket af nævnet kan bevaringsværdierne i området i øvrigt ikke medføre, at sagsøgerne må anses for at være parter i sagen. Kommunen var allerede af den grund ikke forpligtet til at partshøre klagerne.

Det bestrides, at sagsøgerne (som anført i stævningen, side 10) vil være udsat for varige nabogener og betydelig værdiforringelse af deres ejendom som følge af byggeriet. Det anførte om væsentlige synsgener, spoleret udsigt, forringet herlighedsværdi og værdiforringelse bestrides. Det anførte om konkrete og væsentlige indbliksgener er ikke dokumenteret.

De fremlagte skønserklæringer fra retssagen mellem sagsøgerne og ejerne af byggeriet (bilag 11 og 12) om værdiforringelse som følge af mindre fjordudsigt dokumenterer ikke, at byggeriet medfører sådanne konkrete og væsentlige gener for sagsøgerne, at de skal anses for at være parter i sagen om byggeriets overholdelse af lokalplanen. Som det fremgår, har sagsøgerne fortsat udsigt til fjorden, og en eventuel værdiforringelse som følge af mindre fjordudsigt kan ikke føre til partstatus i sagen om byggeriets overensstemmelse med bestemmelser i lokalplanen, som ikke har nogen betydning for omfanget af fjordudsigt.

3.6 Dispensation

Sagsøgerne gør i stævningen, afsnit 6, gældende, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, og at kommunen ikke har dispenseret fra lokalplanen til den nye bebyggelse.

Det bemærkes hertil, at Planklagenævnet ved sin prøvelse har lagt til grund, at kommunen i forbindelse med byggetilladelsen af 18. juni 2021 har truffet afgørelse om, at byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanen, og derfor ikke kræver dispensation. Der er dermed ingen uenighed om, at kommunen ikke i forbindelse med byggetilladelsen har meddelt nogen dispensationer fra lokalplanen.

Det bemærkes desuden, at Planklagenævnet ikke ved afgørelsen har taget stilling til, i hvilket omfang der kan dispenseres fra lokalplanens bestemmelser, hvorfor retten ikke i forbindelse med denne retssag, som angår gyldigheden af nævnets afgørelse, kan tage stilling hertil.

...”

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

Rettens begrundelse og resultat

Sagen vedrører spørgsmålet, om byggeriet på Adresse 1 i Kruså er i overensstemmelse med lokalplan nr. 4/86 af 13. oktober 1999's bestemmelser om lokalplanens formål og bebyggelsens ydre fremtræden samt spørgsmålet om, hvorvidt A og B er parter i sagen og derfor burde have været partshørt.

Lokalplanens § 1 om lokalplanens formål

Retten bemærker indledningsvist, at en lokalplan er bindende for borgere og andre, der har ret til at foretage dispositioner, der ikke er i strid med lokalplanen, jf. planlovens § 18. En lokalplans retsvirkninger afhænger af, om lokalplanen er formuleret tilstrækkeligt præcist og entydigt, så der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej i den situation, som sagen vedrører.

En lokalplan skal blandt andet indeholde oplysninger om planens formål, jf. planlovens § 15, stk. 1, med henblik på nærmere at afgrænse de formål, som skal varetages med planens øvrige og mere detaljerede bestemmelser om f.eks. anvendelse og udformning af bebyggelse, og har navnlig betydning for forholdet til dispensationsbegrænsningen i planlovens § 19. Et forhold, som ønskes reguleret gennem lokalplanen, kan derfor ikke sikres gennem formålsbestemmelsen alene, men må komme til udtryk i planens konkrete bestemmelser. Det er kun de egentlige lokalplanbestemmelser, der har bindende retsvirkning. Lokalplanens redegørelsestekst er alene af oplysende karakter, men kan i et vist omfang anvendes som fortolkningsbidrag til lokalplanbestemmelserne.

Formålsbestemmelsen i § 1 i lokalplanen for området ved Fjordvejen fastsætter således alene planens overordnede målsætninger om bl.a. at fastholde områdets karakter med store, gamle villaer, gamle træer og åbenhed i bebyggelsen, og at skabe grundlag for en forbedring, forskønnelse og udvikling til gavn for området som helhed. Lokalplanens formålsbestemmelse indeholder ikke detaljerede bestemmelser om, hvad man må og ikke må i lokalplanområdet. Retten finder derfor, at Planklagenævnet med rette har fundet, at det ansøgte byggeri er umiddelbart tilladt efter lokalplanens formålsbestemmelse, og at Planklagenævnet derfor med rette ikke har givet medhold i klagepunktet om, at byggeriet er i strid med lokalplanens formål og redegørelse.

Det bemærkes hertil, at byggeriet ikke skal "opfylde kriterierne" i formålsbestemmelsen. Planklagenævnet har derfor med rette ikke har taget stilling til, om det konkrete byggeri vil bevare åbenhed i bebyggelsen, ændre områdets karakter og/eller tilsidesætte bevarende interesser og sikre harmoni i området, og retten skal derfor heller ikke tage stilling hertil i forbindelse med denne sag. A og B anbringer om synsakse, beskyttelse af udsigt og landskabs- og kulturhistoriske bevaringsværdier kan ikke føre til et andet resultat.

Spørgsmålet om, hvorvidt byggeriet opfylder kravene i kystnærhedszonen og planlovens § 11 f, stk. 4, var ikke en del af klagesagen. Planklagenævnet har derfor ikke taget stilling hertil i den indbragte afgørelse, og da Plannævnet ikke er rette sagsøgte i forhold til nye klagepunkter, skal retten ikke tage stilling til anbringenderne herom i forbindelse med denne sag.

Der er ikke henvist til visualiseringen i lokalplanens formålsbestemmelse eller øvrige bestemmelser, og visualiseringer i forhold til kystnærhedszonen udgør derfor ikke en bindende del af lokalplanen. A og B anbringer om, at byggeriet er i strid med lokalplanen, fordi det afviger fra visualiseringen, kan herefter ikke føre til et andet resultat.

Lokalplanens § 6.1 om bebyggelsens udformning mv.

Lokalplanens § 6.1 fastsætter, at bebyggelsen på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve, m.v.

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

Retten finder ikke, at bestemmelsen i § 6.1 har den fornødne klarhed og præcision til, at den kan håndhæves af kommunen i den konkrete sag, idet det er

uklart, hvad der ligger i kravet om, at den enkelte ejendom skal "fremstå som en helhed". Fortolkningen af bestemmelsen vil således i høj grad bero på en skønsmæssig vurdering, og der vil derfor kunne være tvivl om, hvorvidt bestemmelsen er overholdt eller ej. Planklagenævnet har derfor med rette fundet, at det ansøgte byggeri er umiddelbart tilladt efter bestemmelsen og derfor ikke kræver dispensation, jf. planlovens § 19.

Det kan ikke af formålsbestemmelsen udledes, hvad der nærmere menes med, at "bebyggelsen på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed", ligesom der ikke i lokalplanbestemmelsen er henvist til illustrationen, der således ikke er retligt bindende. Det af A og B anførte om lokalplanens formålsbestemmelse og illustration kan derfor ikke føre til et andet resultat.

Det skal hertil bemærkes, at det følger af planretlig praksis, at bestemmelser af samme type som lokalplanens § 6.1, hvor "helhed" ikke er defineret konkret i lokalplanen, ikke kan håndhæves. Det er således ikke korrekt, når det af A og B er anført, at der i disse tilfælde i praksis lægges vægt på, hvordan byggeriet fremtræder for naboer og forbipasserende set i forhold til de hensyn, som planloven skal varetage.

Det anførte om, at fortolkningen af bestemmelsen må bygge på stilarten "bedre byggeskik", kan heller ikke føre til, at byggeriet må anses for at være i strid med lokalplanens § 6.1. Anbringendet understøtter netop, at bestemmelsen ikke har den fornødne klarhed og præcision i forhold til, hvad man som grundejer må og ikke må indenfor lokalplanområdet. Heller ikke det anførte om, at planlovens regler om kommunernes planlægning i kystnærhedszonen har betydning for fortolkningen af lokalplanbestemmelsen, kan føre til et andet resultat.

Lokalplanens § 6.4 om bebyggelsens udformning mv.

Lokalplanens § 6.4 fastsætter, at udvendige bygningssider skal udføres i stenmaterialer som den fremtrædende konstruktive bygningsdel, enten blank mur, vandskuret eller pudset. Til udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger kan der dog anvendes andre materialer, såfremt deres farve er i harmoni med hovedhuset.

Begrebet "udvendig bygningsside" i lokalplanen er undergivet en almindelig sproglig fortolkning. I denne sag er der tale om, at der er opført et hus med murede bygningssider med terrassedøre og vinduer samt en veranda og overdækning i træ foran, jf. facadetegningen. Retten finder herefter ikke, at lokalplanens § 6.4 skal fortolkes i lyset af det i lokalplanen anførte om "harmonisk ensartethed i bygningernes samlede udtryk" med det resultat, at byggeriet er i strid med lokalplanen, blot fordi overdækningen og verandaen er af træ. Overdæk-

ningen/verandaen er ikke i sig selv en bygningsside, og det er uden betydning for rettens vurdering, om byggeriet afviger væsentligt fra det eksisterende byggeri i området.

Planklagenævnet har derfor med rette har fundet, at byggeriet er umiddelbart tilladt efter lokalplanens § 6.4 og dermed ikke kræver dispensation, jf. planlovens § 19.

Partshøring

Mellem A og B ejendom på Adresse 2 i Kruså og det omhandlede byggeri på Adresse 1 i Kruså er der vej og hæk. Den del af byggeriet, som er opført nærmest A og B bolig, er en garage, som ikke medfører indbliksgener. Der er efter det oplyste ca. 16 m fra A og B bolig til den del af beboelsesbyggeriet på Adresse 1, der anvendes til ophold. Af fotos af byggeriet på Adresse 1 fremgår placeringen af de fem tagvinduer, som A og B mener forvolder dem væsentlige indbliksgener.

Retten finder herefter, at Planklagenævnet med rette har fundet, at byggeriet på Adresse 1 ikke medfører væsentlige, konkrete og varige gener, herunder væsentlige indbliksgener og skyggegener for A og B. Som bemærket af Planklagenævnet kan bevaringsværdierne i området ikke medføre, at A og B må anses for at være parter i sagen.

Retten finder ikke, at de fremlagte skønserklæringer fra retssagen mellem A og B og ejerne af Adresse 1 om værdiforringelse som følge af mindre fjordudsigt dokumenterer, at byggeriet medfører sådanne konkrete og væsentlige gener for A og B, at de skal anses for at være parter i sagen om byggeriets overholdelse af lokalplanen. Det bemærkes hertil, at A og B fortsat har udsigt til fjorden, og en eventuel værdiforringelse eller forringet herlighedsværdi som følge af mindre fjordudsigt ikke kan føre til partstatus i sagen om byggeriets overensstemmelse med bestemmelser i lokalplanen, som ikke har nogen betydning for omfanget af fjordudsigten.

A og B kan herefter ikke anses for at være parter i sagen om opførelse af byggeriet på Adresse 1, og kommunen var derfor ikke forpligtet til at foretage partshøring af dem.

Dispensation

Da retten ikke har fundet, at byggeriet på Adresse 1 i Kruså er i strid med lokalplanen, og da Planklagenævnet ikke ved sin afgørelse har taget stilling til, i hvilket omfang der kan dispenseres fra lokalplanens bestemmelser, tager retten ikke i forbindelse med denne retssag, som angår gyldigheden af Planklagenævnets afgørelse, stilling til spørgsmålet om kommunens dispensationsadgang.

Retten tager herefter Planklagenævnets påstand om frifindelse til følge.

Som følge af sagens udfald skal A og B betale sagsomkostninger til Planklagenævnet, jf. retsplejelovens § 312, som nedenfor bestemt.

Beløbet til dækning af Planklagenævnets udgifter til advokatbistand fastsættes til 40.000 kr. inklusive moms. Ved fastsættelsen heraf er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens karakter, forløb og omfang samt hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Planklagenævnet frifindes.

A og B skal til Planklagenævnet betale sagsomkostninger med 40.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET DOM

afsagt den 29. august 2025

Sag BS-35801/2024-VLR
(1. afdeling)

A
(advokat Rasmus Richard Duggen)

og

B
(advokat Rasmus Richard Duggen)

mod

Planklagenævnet
(advokat Josephine Fie Legarth)

Retten i Sønderborg har den 11. juli 2024 afsagt dom i 1. instans (sag BS-7059/2023-SON).

Landsdommerne Henrik Twilhøj, Astrid Bøgh og Bo Dietz (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, A og B, har gentaget påstanden for byretten om, at indstævnte, Planklagenævnet, skal anerkende, at nævnets afgørelse af 25. august 2023 er delvis ugyldig, subsidiært at sagen hjemvises til fornyet behandling.

De har endvidere nedlagt påstand om, at sagsomkostningerne for byretten ophæves, subsidiært fastsættes til et mindre beløb efter landsrettens skøn.

Planklagenævnet har påstået dommen stadfæstet.

Forklaring

A har afgivet supplerende forklaring.

A har forklaret, at husene på Adresse 1, Adresse 2 og Adresse 3 er udpeget som bevaringsværdige både enkeltvis og som samlet bebyggelse. Det står tydeligt i lokalplanen. På grund af indbliksgenerne på ca. 75 % af deres udearealer fra Adresse 4 benytter de ikke længere den vestvendte terrasse, og de bruger heller ikke den sydvendte veranda. De er desuden meget bevidste om, hvordan de bevæger sig rundt på 1. sal i forhold til deres arbejdsværelser, hvor de er meget til skue.

For så vidt angår fotoet af hele landskabskanten mod Vej 1 er der tale om, at de bevaringsværdige huse er placeret således på grunden, at hovedhuset ligger til højre for midteraksen af grunden, og at den anden del fra midteraksen til skel er ubebygget – eventuelt med undtagelse af et mindre skur eller lignende. Der er således tale om en bebyggelse, der er regelmæssig og ensartet. Det ses også klart i lokalplanens illustration.

Adresse 4 er bygget således, at den spærre for den udsigt, som gendarmerne havde, da de patruljerede og i den forbindelse gik op i landskabet for at kigge ud over fjorden. Derfor er Adresse 4 også et problem i forhold til synsaksen fra Vej 2, der oprindeligt ikke kun gik langs vandet.

Der er ikke sket nogen fysiske ændringer af Adresse 4 efter Planklagenævnets afgørelse af 25. august 2023. Hun ved ikke, om kommunen har færdigbehandlet sagen i forbindelse med hjemvisningen af punkterne om bebyggelsesprocent og tagudformning, eller om der er meddelt dispensation.

Hun mener fortsat, at lokalplanen ikke er overholdt i den foreliggende sag.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

A har yderligere anført, at byretten ved fastsættelsen af omkostningerne ikke har forholdt sig til, at der var rimelig grund til at anlægge sagen, da der først efter sagsanlægget skete omgørelse af nævnets afgørelse af 11. august 2022 på flere punkter, hvor appellanterne fik medhold.

Planklagenævnet har heroverfor anført, at der er ikke grundlag for at tilside-sætte byrettens afgørelse om sagsomkostninger.

Landsrettens begrundelse og resultat

Som anført af byretten afhænger en lokalplans retsvirkninger af, om lokalplanen er formuleret så klart og præcist, at der ikke kan herske rimelig tvivl om, hvorvidt en bestemmelse heri er overholdt eller ej, og om kommunen dermed kan håndhæve bestemmelsen over for en borger.

Efter formuleringen af formålsbestemmelsen i § 1 i lokalplan 4/86 vedtaget den 13. oktober 1999 af Bov Byråd for et område ved Vej 1 tiltræder landsretten, at formålsbestemmelsen alene indeholder overordnede målsætninger for området uden detaljerede bestemmelser, der kan håndhæves af kommunen over for en borger. Landsretten er derfor enig med byretten i, at Planklagenævnet med rette har afvist at give medhold i klagepunktet om, at byggeriet på Adresse 4 er i strid med lokalplanens formål.

For så vidt angår lokalplanens § 6.1 er landsretten enig med Planklagenævnet i, at bestemmelsen efter sin formulering ikke har den fornødne klarhed og præcision til, at den kan håndhæves af kommunen i denne sag. § 6.1 henviser i øvrigt ikke konkret til redegørelsens illustrationer af bykanten mod Vej 1 ved udsigtsområdet eller det hertil knyttede afsnit om visualisering, som heller ikke har udmøntet sig i en nærmere angivelse af, hvad det indebærer, at "bebyggelsen på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve, m.v." Landsretten tiltræder herefter, at byggeriet på Adresse 4 ikke er i strid med lokalplanens § 6.1.

For så vidt angår lokalplanens § 6.4 tiltræder landsretten endvidere af de grunde, som byretten har anført, at byggeriet på Adresse 4 heller ikke er i strid med denne bestemmelse.

Landsretten er desuden enig med byretten i, at A og B ikke kan anses for parter i sagen om byggetilladelse til opførelse af Adresse 4, og i begrundelsen herfor.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom, idet landsretten ikke finder grundlag for at ændre byrettens afgørelse om sagsomkostninger. Landsretten har herved lagt vægt på, at A og B fortsatte sagen efter, at Planklagenævnet ved afgørelsen af 25. august 2023 gav dem medhold i klagepunkterne om bebyggelsesprocent og tagudformning, og at de ikke fik medhold i de resterende klagepunkter ved byretten.

Efter sagens udfald skal A og B i sagsomkostninger for landsretten betale 40.000 kr. inkl. moms til Planklagenævnet. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand. Ud over det oplyste om sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens forløb og hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A og B
solidarisk inden 14 dage betale 40.000 kr. til Planklagenævnet.
Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.