

8. september 2021
Sagsnr.: 20/06406
Klagenr.: 1010331
KABO

AFGØRELSE

i klagesag om Jammerbugt Kommunes dispensation fra byplanvedtægt til overskridelse af udnyttelsesgrad og bygningshøjde på Tyttebærstien, Fjerritslev

Jammerbugt Kommune gav den 15. maj 2020 dispensation fra byplanvedtægt nr. 7, Sommerhusområde Thorup Strand II, til overskridelse af udnyttelsesgrad og bygningshøjde på ejendommen Tyttebærstien 7, 9690 Fjerritslev.

En grundejerforening har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

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

Planklagenævnet kan ikke behandle det/de øvrige klagepunkter i sagen.

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

Planklagenævnet
Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00
CVR-nr. 37 79 55 26
www.naevneshus.dk

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og byplanvedtægten for området

Klagen vedrører udnyttelsesgraden og bygningshøjden ved opførelsen af et nyt sommerhus på Tyttebærstien 7, 9690 Fjerritslev.

Ejendommen er omfattet af [byplanvedtægt nr. 7, Sommerhusområde Thorup Strand II](#).¹

Denne sag vedrører følgende bestemmelse i byplanvedtægten:

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. I området må udnyttelsesgraden ikke overstige 0,10 beregnet efter byggelovgivningens regler herom.

Stk. 2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 3,5 m over terrænen, målt efter reglerne i byggelovgivningen, og bygningerne må iøvrigt ikke opføres med mere end en etage.

[...]

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Jammerbugt Kommune gav den 15. maj 2020 dispensation fra byplanvedtægt nr. 7, Sommerhusområde Thorup Strand II, til overskridelse af udnyttelsesgrad og bygningshøjde på ejendommen Tyttebærstien 7, 9690 Fjerritslev.

Kommunen har som begrundelse anført, at en anden udnyttelsesgrad og bygningshøjde kan indpasses i området, uden at det omkringliggende område ændrer karakter.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

I sagen indgår følgende materiale fra klageren: Klagen af 3. juni 2020 samt yderligere bemærkninger af 10. juni 2020, 22. juni 2020, 4. juli 2020, 1. september 2020, 26. september 2020 og 25. maj 2021.

Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 8. juni 2020. Derudover er adressaten for afgørelsen kommet med bemærkninger til klagesagen den 21. juli 2020 og 19. august 2020.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 8. juni 2020.

Klagen og bemærkningerne er i deres helhed indgået i sagsbehandlingen. De enkelte klagepunkter er kort gengivet nedenfor under afsnit 2.

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

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.²

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

Støjgener

Det er i klagesagen gjort gældende, at en af medlemmerne i grundejerforeningen har oplevet voldsomme støjgener fra sommerhuset.

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

Udstykning

Klageren anfører, at der ikke er foretaget naboorientering, og at klageren derfor ikke har haft lejlighed til at udtale sig i forbindelse med en udstykning. Klageren anfører desuden, at oplysningerne, der ligger til grund for kommunens tilladelse til udstykning, ikke har været korrekte.

Kommunen har i den påklagede afgørelse alene givet dispensation fra byplanvedtægtens § 5, stk. 1, og § 5, stk. 2.

Planklagenævnet kan alene behandle klagepunkter i forhold til den afgørelse, som er påklaget. Klagepunkterne vedrører en anden afgørelse – kommunens afgørelse om dispensation til udstykning – og Planklagenævnet kan derfor ikke behandle klagepunkterne under denne klagesag.

Såfremt klageren ønsker at indgive en klage over afgørelsen om dispensation til udstykning, skal det ske ved at oprette en særskilt klage i klageportalen. Nævnet gør opmærksom på, at en klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. § 2, stk. 1, i planklagebekendtgørelsen.³

Servitut

Klageren har gjort gældende, at § 8, stk. 1, og § 8, stk. 2, i byplanvedtægt nr. 7 fastsætter, at dispensation fra byplanvedtægten ikke kan meddeles uden

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

³ Bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.

samtykke fra grundejerforeningen og de direkte implicerede i sagen.

Planklagenævnet bemærker hertil, at det af klageren anførte fremgår af en servitut, der er vedlagt som bilag til byplanvedtægten, og at det af bestemmelserne fremgår, at der ikke kan meddeles dispensation fra deklARATIONEN (i denne afgørelse benævnt servitutten) uden samtykke fra grundejerforeningen og de direkte implicerede parter.

Planklagenævnet opfatter servitutten i den konkrete sag som en privatretlig servitut, idet den ikke efter sin ordlyd er pålagt med hjemmel i en lov.

En kommunes mulighed for at administrere på grundlag af privatretlige 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 privatretlig 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.

Jammerbugt Kommune har i dette tilfælde besluttet ikke at ville håndhæve servitutbestemmelser og har således ikke truffet en afgørelse efter planloven.

På denne baggrund afviser Planklagenævnet at behandle klagepunktet.

2.2. 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 samme gælder i forhold til byplanvedtægter.⁴

Det, som kommunen har truffet afgørelse om, er ikke i overensstemmelse med lokalplanens §§ 5, stk. 1 og 2, og det kræver således dispensation efter planlovens § 19.

⁴ Jf. planlovens § 68, stk. 2, modsætningsvis.

2.3. Mulighed for at give dispensation

2.3.1. Klagen

Klageren anfører, at en dispensation kræver meget afgørende argumenter, og at dette ikke er tilfældet i den aktuelle sag. Klageren anfører desuden, at projektet er langt ud over, hvad der er formålet og principperne for områdets anvendelse, jf. byplanvedtægten.

Planklagenævnet forstår det som en klage over, at kommunen ikke har hjemmel til at give dispensation fra byplanvedtægtens §§ 5, stk. 1 og 2.

2.3.2. Reglerne om muligheden for at give dispensation

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

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

Principperne omfatter som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for f.eks. at fastholde eller fastlægge en særlig udformning af bebyggelsen, eller hvis placeringen er en del af den planlagte struktur.

At en sådan bestemmelse i en byplanvedtægt må anses for at være en del af principperne i planen, kan følge af en detaljeret formålsbestemmelse, der specifikt henviser til den pågældende bestemmelse, eller af karakteren og detaljeringsgraden af bestemmelsen eller af planen i øvrigt. I den forbindelse kan baggrunden for planen have betydning under forudsætning af, at denne har fundet udtryk i planen.⁵

2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder ikke, at byplanvedtægtens §§ 5, stk. 1 og 2, er en del af planens principper. Nævnet har herved lagt vægt på, at der er tale om bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der er desuden ikke en formålsbestemmelse i byplanvedtægten, og bestemmelserne fremgår dermed ikke som en del af byplanvedtægtens formål.

⁵ Der henvises bl.a. til NMK-33-04159 og 19/01020.

Der er heller ikke andre holdepunkter i selve bestemmelserne eller i vedtægtens øvrige bestemmelser for at antage, at bestemmelserne har en sådan særlig betydning, at de må anses for en del af vedtægtens principper.

Klageren har desuden anført, at kommunen i denne sag ikke følger kommunens retningslinjer i ”Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområder”. Planklagenævnet bemærker hertil, at denne alene er af vejledende karakter og således ikke i sig selv har retsvirkning for borgerne. For at sådanne retningslinjer får retsvirkning, skal de udgøre en del af byplanvedtægten/lokalplanen, hvilket ikke er tilfældet i den pågældende sag.

Kommunen har således haft hjemmel til at meddele dispensation fra byplanvedtægten.

Selve afgørelsen om dispensation er baseret på en skønsmæssig vurdering, der ikke kan efterprøves af Planklagenævnet.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Jammerbugt Kommunes afgørelse af 15. maj 2020 om dispensation fra byplanvedtægt nr. 7, Sommerhusområde Thorup Strand II, til overskridelse af udnyttelsesgrad og bygningshøjde på ejendommen Tyttebærstien 7, 9690 Fjerritslev.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

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

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke. Klagegebyrer tilbagebetales kun, hvis nævnet har afvist at behandle sagen, hvis klagen tilbagekaldes, eller hvis nævnet giver klageren medhold eller i øvrigt ændrer den afgørelse, der er klaget over. Det er ikke tilfældet i denne sag. Planklagenævnets afgørelse vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til § 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet.⁷

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Fjerritslev Kommune (Vækst og Ud-

⁶ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

⁷ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.

vikling, Plan, sagsnr. 01.02.05-P25-52-20) samt for klageren og dennes repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til andre parter i klagesagen som Digital Post.

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

A handwritten signature in blue ink that reads "Anne Fyhn". The signature is written in a cursive, flowing style.

Anne Fyhn
Stedfortrædende formand