

Dato: 22. januar 2025
Sagsnr.: 24/04316
Klagenr.: 1060224
Sagsbehandler: AMNI

AFGØRELSE

i klagesag om Norddjurs Kommunes dispensation fra lokalplan til facadehøjde og betontagsten på feriehuse og udstykning på Albertinelund, Glesborg

Norrdjurs Kommune gav den 19. marts 2024 dispensation fra lokalplan nr. 016-707, Feriecenter ved Albertinelund – Bønnerup Strand, til udstykning samt facadehøjde og sorte betontagsten på feriehuse på ejendommen Albertinelund 3, 8585 Glesborg.

En sammenslutning af naboer har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra lokalplanens §§ 4.1, 7.7 og 8.3.
- Om kommunen har haft hjemmel til at give dispensation, jf. planlovens § 19.

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.: 37795526
Nævnets e-mail:
plan@naevneneshus.dk
www.naevneneshus.dk

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører et projekt om opførelse af 47 feriehuse på Albertinelund 3, 8585 Glesborg.

Ejendommen er omfattet af [lokalplan nr. 016-707, Feriecenter ved Albertinelund - Bønnerup Strand](#).¹

Lokalplanen fastsætter følgende i § 1 om lokalplanens formål:

Lokalplanen har til formål

1.1 at området anvendes til feriecenterbebyggelse med tilhørende faciliteter,

1.2 at fastlægge vejadgangen til området, og

1.3 at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens udformning og placering

Lokalplanen fastsætter følgende i § 4.1 om udstykning:

4.1 Indenfor lokalplanens område skal yderligere udstykning ske efter nærmere tilladelse fra Norddjurs Kommune.

Lokalplanen fastsætter følgende i § 7.7 om bebyggelsens omfang og placering:

Facadehøjden, bortset fra gavltrekanter, må ikke overstige 4,0 meter over terræn regnet til den linie, hvor ydervægge og tagflader mødes. På ejer-/forpagterboligen må facadehøjden på mindst en langside ikke overstige 3,5 m.

Lokalplanen fastsætter følgende i § 8.3 om bebyggelsens ydre fremtræden:

Tage skal beklædes med sort tagpap med lister. På ejer-/forpagterboligen kan dog også beklædes med tagsten. Der må ikke anvendes glaserede tagsten.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 19. marts 2024 dispensation fra lokalplan nr. 016-707, Feriecenter ved Albertinelund – Bønnerup Strand, til udstykning af grunden samt facadehøjde og sorte betontagsten på 47 feriehuse på ejendommen Albertinelund 3, 8585 Glesborg.

Kommunen vurderede, at feriehusenes facadehøjde er i strid med lokalplanens § 7.7, idet en mindre del af facaden ved feriehusenes terrasse får en

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

højde på 5,87 m, hvilket overstiger det lokalplans tilladte. Materialevalget for feriehusenes tag er også i strid med lokalplanens § 8.3, idet der er ansøgt om betontagsten og ikke tagpap. For så vidt angår udstykning fremgår det af § 4.1, at yderligere udstykning kræver tilladelse.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

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

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 29. april 2024.

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

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence

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.

2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

2.2.1. 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.

En bestemmelse i en lokalplan kan være formuleret som en dispensationsbestemmelse³, som giver mulighed for en konkret fravigelse af en lokalplanbestemmelse. Bestemmelsen kan være formuleret sådan, at hovedreglen er et forbud, men at kommunen har mulighed for efter en konkret vurdering alligevel at tillade bestemte dispositioner. Bestemmelsen kan også være formuleret som en hovedregel om, at en disposition er umiddelbart tilladt, men med en mulighed for kommunen til efter en konkret vurdering også at tillade andre dispositioner. Kommunens udnyttelse af en dispensationsbestemmelse skal gennemføres ved en dispensationsprocedure efter

² Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

³ Tidligere benævnt ”kompetencenorm”.

bestemmelserne i planlovens § 19 og efter bestemmelserne i planlovens § 20 om forudgående naboorientering.

2.2.2. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanens § 4.1

Lokalplanens § 4.1 fastsætter, at inden for lokalplanens område skal yderligere udstykning ske efter nærmere tilladelse fra Norddjurs Kommune.

Planklagenævnet bemærker indledningsvist, at lokalplanens kortbilag 2 ikke har bindende retsvirkning i relation til udstykningen, da der ikke er henvist til kortbilaget i bestemmelsen i § 4.1.

Der er ansøgt om at udstykke ejendommen i henhold til en udstykningsplan.

Planklagenævnet opfatter bestemmelsen i § 4.1 som en dispensationsbestemmelse. Det betyder, at yderligere udstykning kræver tilladelse/dispensation efter lokalplanen, jf. planlovens § 19.

Lokalplanens § 7.7

Lokalplanens § 7.7 fastsætter, at facadehøjden, bortset fra gavltrekanter, ikke må overstige 4,0 m over terræn regnet til den linje, hvor ydervægge og tagflader mødes.

Der er ansøgt om at opføre feriehuse, hvor en begrænset del af facaden får en højde på 5,87 m.

Planklagenævnet finder, at forholdet er i strid med lokalplanens § 7.7, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

Lokalplanens § 8.3

Lokalplanens § 8.3 fastsætter, at tage skal beklædes med sort tagpap med lister.

Der er ansøgt om at opføre feriehuse med tagmateriale, som består af sorte betontagsten.

Planklagenævnet finder, at forholdet er i strid med lokalplanens § 8.3, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

2.3. Mulighed for at give dispensation

2.3.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at de forhold, der er dispenseret til, strider imod lokalplanens § 1.3, hvoraf det fremgår, at formålet er at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens udformning og placering.

Klageren anfører særligt i forhold til udstykningen, at den medfører en markant fortætning af bebyggelsen i forhold til den bebyggelse, som er vist på lokalplanens kortbilag 2, som er et juridisk bindende kortbilag. Det skyldes placeringen af ferieboligerne samt et øget antal ferieboliger fra 42 til 47.

2.3.2. Reglerne om muligheden for at give dispensation

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

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

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 lokalplan 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.⁴

I det omfang, der er fastsat en dispensationsbestemmelse i lokalplanen, har det været forudsat i forbindelse med vedtagelsen af planen, at der vil kunne dispenseres i forhold til de pågældende krav. En udnyttelse af en dispensationsbestemmelse er derfor som klart udgangspunkt ikke i strid med planens principper.

2.3.3. Planklagenævnets vurdering af lokalplanens § 4.1

Lokalplanens § 4.1 fastsætter, at yderligere udstykning skal ske efter nærmere tilladelse fra kommunen.

Planklagenævnet finder, at dispensationen til udstykning ikke er i strid med lokalplanens principper. Nævnet lægger herved vægt på, at lokalplanens § 4.1 har karakter af en dispensationsbestemmelse, og at det således er forudsat i lokalplanen, at kommunen efter en konkret vurdering kan dispensere til at udstykke lokalplanområdet. Dette gælder uanset, om der herved

⁴ Der henvises bl.a. til 19/01020.

sker en fortætning af bebyggelsen i området, da kortbilag 2 ikke har bindende retsvirkning i relation til udstykningen, se afsnit 2.2.2 ovenfor.

En dispensation efter bestemmelsen er således ikke i strid med planens principper.

Planklagenævnet finder på baggrund af ovennævnte, at kommunen havde hjemmel til at give dispensation fra lokalplanens § 4.1.

2.3.4. Planklagenævnets vurdering af lokalplanens § 7.7 og 8.3

Planklagenævnet finder, at kommunens dispensation fra lokalplanens § 7.7 og § 8.3 ikke er i strid med principperne i planen. Nævnet lægger herved vægt på, at der er tale om bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der er desuden ikke henvist til bestemmelserne i formålsbestemmelsen. Nævnet bemærker, at formålsbestemmelsen har karakter af en generel opremsning af, hvilke forhold der er reguleret i lokalplanen, og ikke som en fremhævelse af bestemte forhold, som har haft en særlig betydning i forbindelse med vedtagelsen af planen.

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

Planklagenævnet finder på baggrund af ovennævnte, at kommunen havde hjemmel til at give dispensation fra lokalplanens § 7.7 og § 8.3.

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 Norddjurs Kommunes afgørelse af 19. marts 2024 dispensation fra lokalplan nr. 016-707, Feriecenter ved Albertinelund – Bønnerup Strand, til udstykning af grunden, samt facadehøjde og sorte betontagsten på feriehuse på ejendommen Albertinelund 3, 8585 Glesborg.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4 i lov om Planklagenævnet.⁵

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

⁵ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet med senere ændringer.

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.⁶

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Norddjurs Kommune, Byg og Miljø (sagsnr.:S2024-271) samt for klagerne og disses eventuelle repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

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



Inge Rønberg
Stedfortrædende formand

Bilag (Se fra næste side)

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

⁶ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

Planklagenævnet har modtaget følgende dokumenter i klagesagen, som vedrører sagens indhold:

Modtaget fra klagerne:

- Klage af 3. april 2024.

Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 29. april 2024.