

# NOTAT

Codex Advokater P/S  
Damhaven 5 B  
7100 Vejle

21. juli 2025

Journalnr.: 233535

Advokat:  
Jens Flensborg  
[jfl@codexlaw.dk](mailto:jfl@codexlaw.dk)

Sekretær:  
Rikke Josefine Stink/JFL  
[rjs@codexlaw.dk](mailto:rjs@codexlaw.dk)

## Spørgsmål om udstykning og byggesag i forhold til lokalplan

### 1. Problemstilling

Norrdjurs Kommune har solgt en ubebygget parcel til Biltema til brug for opførelse af et varehus med udvalgsvarer mv. Parcellen ligger inden for *Lokalplan 087-707 – Erhvervsområde ved Hesselvang i Grenaa*. Biltema har samtidig købt en tilstødende ubebygget parcel af en privat ejer med henblik på sammenlægning af de to grunde til én samlet grund.

De to parceller er til dels adskilt af et eksisterende vejareal med tilhørende vendesløjfe, hvilket areal ifølge Biltemas projekt skal anvendes til byggefelt og kundeparkering. Realiseringen af Biltemas projekt nødvendiggør derfor inddragelse af dette areal, og adgangsvejen til den nye samlede parcel med tilhørende vendesløjfe må samtidig flyttes. Norrdjurs Kommune er i den forbindelse indstillet på at overdrage det hidtidige vejareal til Biltema, og der er indgået betinget aftale herom. Norrdjurs Kommune har endvidere igangsat en proces med nedlæggelse af det offentlige vejareal efter vejlovens regler herom.

Grenaa Varmeværk har ledninger liggende i vejarealet på gæstevilkår. Udgiften til flytning af ledningerne skal derfor afholdes af varmemærket, og Grenaa Varmeværk har ved sin advokat fremsat indsigelser imod vejomlægningen. Udover spørgsmålet om betaling for flytning af ledningerne, henviser advokaten til, at han ikke finder, at der er hjemmel til at give dispensation fra lokalplanen til ændret anvendelse af det omhandlede areal fra vej til erhvervsareal, da det vil være i strid med planens principper.

Grenaa Kommune har bedt om min vurdering af, om der kan meddeles dispensation til at opføre bebyggelse på det hidtidige vejareal, eller om realisering af Biltemas projekt forudsætter en ny lokalplan.

## 2. Kort om de faktiske forhold – lokalplanen og behovet for dispensation

Det følger af formålsbestemmelsen i Lokalplan 087-707, at lokalplanen har til formål:

- "1.1 at fastlægge områdets anvendelse til erhverv*
- 1.2 at sikre et grønt areal langs Århusvej, som friholdes fra bebyggelse*
- 1.3 at fastlægge en central vejbetjening af området."*

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder, og det ses at formålsbestemmelsen er udmøntet i lokalplanens anvendelsesbestemmelse i § 3 for de respektive delområder.

**Delområde I** er ifølge § 3.1 udlagt til erhvervsområde med mulighed for anvendelse til forskellige erhvervsformål i form af lettere industri og håndværk, liberale erhverv og serviceerhverv mv., samt med mulighed for etablering af udvalgswarebutikker over 500 m<sup>2</sup>. Det er sidstnævnte anvendelsesmulighed, som muliggør placering af Biltemas varehus inden for lokalplanområdet.

**Delområde II** er udlagt til fællesarealer, og skal ifølge § 3.6 anvendelse til *"arealudlæg til vej, beplantning og grønt forareal."*

Delområderne er bl.a. indtegnet på lokalplanens kortbilag 2, og det fremgår heraf, at delområde II omfatter et grønt forareal ud mod Århusvej, beplantningsbælter og et regnvandsbassin i den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet, samt en fordelingsvej, som forløber på langs i hele lokalplanområdet og som afsluttes med en vendesløjfe i hver ende.

Det svarer også til beskrivelsen i lokalplanens § 5.2 om vejforhold mv., hvor det anføres:

*"Vejene udlægges som de er anlagt i området. Der udlægges således areal til en central fordelingsvej A-B-C i en bredde af minimum 14 m. og med en placering som i princippet angivet på kortbilag 2.*

*Der anlægges vendesløjfer i punkt B og C, - i princippet som angivet på kortbilag 2."*

Fordelingsvejen var således allerede anlagt, da lokalplanen blev udarbejdet. Det fremgår også af redegørelsen (s. 7), hvor det anføres, at de interne veje i lokalplanområdet er anlagt og godkendt.

De parceller, som Biltema erhverver af henholdsvis Norddjurs Kommune og den private sælger, ligger i den nordlige del af lokalplanområdet inden for lokalplanens delområde I.

Parcellerne adskilles som anført delvist af den nordlige del af fordelingsvejen med tilhørende vendesløjfe, hvilke arealer delvist indgår som byggefelt i Biltemas projekt. Disse vejarealer (vendesløjfen og del af fordelingsvejen) ligger inden for lokalplanens delområde II.

En realisering af Biltemas projekt med anvendelse af vejarealet og vendesløjfen til brug for byggefelt og andre formål i tilknytning til den erhvervsmæssige anvendelse, herunder til kundeparkering, er derfor i strid med anvendelsesbestemmelsen for dette areal, der som anført er udlagt til fællesarealer i form af vej, beplantning og grønt areal.

Spørgsmålet er herefter, om der kan meddeles dispensation til en sådan ændret anvendelse.

### 3. Vurdering

Det følger af planlovens § 19, stk. 1, at kommunen kan dispensere fra en lokalplans bestemmelse så længe en dispensation ikke er i strid med *planens principper*.

Planen principper omfatter ifølge forarbejderne planens formålsbestemmelser, anvendelsesbestemmelser fastsat ud fra formålsbestemmelserne og en eventuel planlagt struktur, dvs. fordelingen mellem bebyggede arealer og friarealer. Planklagenævnet anfører således også helt overordnet følgende i sager, der angår dispensationer (citater fra sagen [20/14053](#) med mine fremhævninger):

*"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"*

Der kan i overensstemmelse hermed **normalt ikke dispenseres fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser**.

Bestemmelserne i §§ 3.1 og 3.6 i Lokalplan 087-707, har utvivlsomt karakter af anvendelsesbestemmelser, hvor anvendelsen er fastlagt til erhvervsområde for de arealer, som ligger inden for lokalplanens delområde I, og til fællesområder i form af vej, beplantningsarealer og grønt forområde, for de arealer, som ligger inden for delområde II. Det er således også helt i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelse i § 1.

Det er derfor det klare udgangspunkt, at der ikke er mulighed for at meddele dispensation, da det vil være i strid med planens principper, jf. ovenstående citat.

I nogle lokalplaner kan vejarealer indgå som en del af de delområder, som er udlagt til fremtidig bebyggelse med erhverv eller boliger, og det forekommer ofte, at sådanne veje kan være indtegnet overordnet, og med bestemmelser om, at vejene skal placeres principielt som illustreret på et af lokalplanens kortbilag (sammenlign herved også formuleringen "*i princippet som vist*" i 5.2 i lokalplan 087-707). I sådanne tilfælde kan der – afhængigt af de konkrete omstændigheder – være en vis fleksibilitet med hensyn til, hvor vejen skal placeres i forhold til de arealer, som skal bebygges.

Denne fleksibilitet gør sig imidlertid **ikke** gældende i den aktuelle sag, hvor fordelingsvejen og vendesløjferne indgår i det særlige delområde II med sin egen anvendelsesbestemmelse. Herved gjorde man denne anvendelse til et princip i planen, og afskar samtidig hermed mulighederne for efterfølgende dispensationer. At denne opdeling i delområderne muligvis var en tilfældighed, kan ikke ændre på, at fordelingsvejen og de to vendesløjfer nu engang indgår i delområde II i lokalplan 087-707.

Det er dog antaget, at der i ganske særlige tilfælde kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelserne til forhold, som ligger meget nær det umiddelbart tilladte jf. fx fra Planklagenævnets afgørelse i sagen [20/11278](#):

*"Dispensation fra en anvendelsesbestemmelse kan kun gives i ganske særlige tilfælde, hvis der er tale om en anvendelse, som ligger meget tæt på den umiddelbart tilladte."*

Afgørelsen angik en kommunes dispensation til opførelse af en bolig fra en byplanvedtægts bestemmelse om, at området kun måtte anvendes til bolig- og håndværksformål, og at der på hver ejendom kun måtte opføres eller indrettes en bolig for en familie med tilhørende bebyggelse for mindre håndværksvirksomheder. Planklagenævnet fandt ikke, at det tilladte enfamilieshus uden tilknyttet håndværksmæssigt erhverv var en anvendelse, som lå meget tæt på den umiddelbart tilladte anvendelse af området til bolig- og håndværksformål. Dispensationen blev derfor ophævet.

Som et andet eksempel kan jeg henvise til Planklagenævnets afgørelse i sag [19/06137](#), om en dispensation til at opføre etageboliger i et delområde, som var udlagt til rækkehuse og enkelte punkthuse. Et

andet delområde i lokalplanen var udlagt til etageboliger. Planklagenævnet anførte om dispensationen (med min fremhævning):

*"Planklagenævnet finder, at lokalplanens § 3, stk. 4, udgør en del af lokalplanens principper, da der er tale om en anvendelsesbestemmelse.*

*Da byggeriet har visse visuelle træk til fælles med rækkehusbebyggelse, har nævnet overvejet, om det ansøgte eventuelt kan siges at være så tæt på det umiddelbart tilladte, at der alligevel kan gives dispensation.*

*Etagebyggeriet giver imidlertid mulighed for en mere intensiv udnyttelse af byggeriet, end hvis der havde været tale om rækkehusbebyggelse. Desuden er der svaegang på den ene side af huset, hvilket adskiller sig væsentligt visuelt fra rækkehusbebyggelse.*

*Kommunen har henvist til, at lokalplanen tillader punkthuse i delområdet. Planklagenævnet finder imidlertid ikke, at det ansøgte byggeri har sådanne lighedspunkter med et punkthus, at det kan siges at være tæt på det umiddelbart tilladte. Nævnet lægger herved vægt på proportionerne af byggeriet.*

***Det forhold, at etagebyggeri er tilladt i andre delområder under lokalplanen, kan heller ikke føre til et andet resultat. Tværtimod er formålet med opdelingen i delområder netop, at områderne skal have forskellig karakter, f.eks. i form af udformningen af bebyggelse, etageantal/højde, intensiteten af arealanvendelsen m.v."***

Praksis viser således, at undtagelsen om, at der i særlige tilfælde kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelser, som ligger tæt på det umiddelbart tilladte, må fortolkes ganske snævert.

Jeg finder endvidere, at det vil gælde så meget desto mere i den aktuelle sag, hvor det, som der ønskes dispensation til (erhvervsformål) ifølge anvendelsesbestemmelsen netop ikke ønskes placeret i delområde II, men i delområde I, jf. herved også det fremhævede citat i den sidstnævnte afgørelse.

Opsummerende er det således min vurdering:

- Jeg vurderer ikke, at Norddjurs Kommune har hjemmel til at meddele dispensation fra lokalplan 087-707 til, at vejarealer mv. inden for delområde II kan anvendes til byggefelt eller andre af de erhvervsformål, som er tilladte inden for delområde I.
- Der vil være tale om dispensation fra en anvendelsesbestemmelse, som udgør et princip i planen, jf. planlovens § 19, stk. 1, hvor dispensation som altovervejende hovedregel ikke er mulig.
- Jeg finder ikke, at der er grundlag for undtagelsesvist at fravige dette udgangspunkt, da den ønskede anvendelse til erhvervsformål ikke er en anvendelse, som ligger tæt på den

anvendelse til fællesområde i form af vej, beplantning og grønt område, som er umiddelbart tilladt i delområde II.

- En tilladelse til anvendelse af det omhandlede vejeareal og vendesløjfe til erhvervsbyggeri, vil således efter min vurdering nødvendiggøre, at der udarbejdes en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Vejle, 21. juli 2025

Jens Flensborg