

Afgørelse i klagesag om Norddjurs Kommunes endelige vedtagelse af lokalplan nr. 089-707, Sommerhusområdet Klitten, Grenaa Strand

19/08300

Norddjurs Kommune har den 27. august 2019 endeligt vedtaget lokalplan nr. 089-707, Sommerhusområdet Klitten, Grenaa Strand.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at lokalplanen fortsat gælder.

Indhold

1. Klagen til Planklagenævnet 3
2. Sagens oplysninger 3
 - 2.1. Forløbet før vedtagelsen af lokalplanen 3
 - 2.1.1. Tidligere lokalplan for området 3
 - 2.1.2. Igangsættelse af planlægning 3
 - 2.1.3. Vedtagelse af lokalplanforslaget 4
 - 2.2. Vedtagelsen af lokalplanen 4
 - 2.3. Den vedtagne lokalplan 4
 - 2.3.1. Lokalplanens formål 4
 - 2.3.2. Lokalplanområdet 5
 - 2.3.3. Udstykning 5
 - 2.3.4. Nye sommerhuse i de gule byggefelter 5
 - 2.3.5. Eksisterende sommerhuse 6
 - 2.3.6. Parkering 6

- 2.3.7. Særlige bestemmelser for delområde 1 6
- 2.3.8. Ophævelse af lokalplan nr. 119 6
- 2.4. Klagen og bemærkninger til klagen 6
 - 2.4.1. Korrespondance under klagesagen 6
 - 2.4.2. Parkeringsplads 6
 - 2.4.3. Planlægningsmæssig begrundelse 7
 - 2.4.4. Lighedsgrundsætningen 8
 - 2.4.5. Modstridende lokalplanbestemmelser 10
- 3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse 10
 - 3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse 10
 - 3.1.1. Generelt om Planklagenævnets kompetence 10
 - 3.1.2. Parkeringsplads 10
 - 3.2. Planklagenævnets vurdering af vedtagelsen af planforslaget 11
 - 3.2.1. Planlægningsmæssig begrundelse 11
 - 3.3. Planklagenævnets vurdering af indholdet af den vedtagne lokalplan 13
 - 3.3.1. Lighedsgrundsætningen 13
 - 3.3.2. Modstridende lokalplanbestemmelser 13
 - 3.4. Planklagenævnets afgørelse 14
- 4. Gebyr 14

1. Klagen til Planklagenævnet

En række ejere af nogle sommerhuse inden for lokalplanområdet klagede 4. november 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om vedtagelse af lokalplan.

Planklagenævnet modtog klagen 12. november 2019 fra kommunen.

I klagen er der navnlig klaget over, at der ikke foreligger en saglig planlægningsmæssig begrundelse for vedtagelse af lokalplanen, og at lokalplanen er i strid med lighedsgrundsætningen.

2. Sagens oplysninger

2.1. Forløbet før vedtagelsen af lokalplanen

2.1.1. Tidligere lokalplan for området

Lokalplanområdet var tidligere omfattet af lokalplan nr. 119, Sommerhusområdet Klitten, Grenaa Strand, som blev endeligt vedtaget 21. januar 1997.

I lokalplanens kortbilag 3 ses en oversigt over (de på daværende tidspunkt) nye byggefelter og lokalplanområdets udformning. Der er ud for de enkelte ejendomme angivet husnummer. Det fremgår af kortbilaget, at der er indtegnet byggefelter, stier og et 7 meter bredt tracé til cykelsti.

2.1.2. Igangsættelse af planlægning

Kommunalbestyrelsen i Norddjurs Kommune igangsatte planlægningsarbejdet for udarbejdelsen af forslag til lokalplan nr. 089-707 29. august 2018.

Det fremgik af sagsfremstillingen til mødet, at forvaltningen var blevet bedt om at udpege mulige kommunale grunde, der kunne sættes til salg. Forvaltningen havde gennemgået alle kommunens arealer og fundet ledige arealer i det eksisterende sommerhusområde Klitten ved Grenaa Strand. Det fremgik endvidere, at de kommende sommerhuse kunne placeres under hensyntagen til de eksisterende sommerhuse og på en måde, så de naturmæssige kvaliteter bevares og uden at offentlighedens adgang til kysten begrænses.

Det fremgik desuden, at man i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 119 arbejdede med et forslag om at udlægge 20 nye byggemuligheder inden for lokalplanens område, men at man pga. stor modstand reducerede dette til 11 byggegrunde inden den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Forvaltningen anbefalede, at man nu udarbejdede en ny lokalplan for området med mulighed for at udstykke 12 nye sokkelgrunde.

Under afsnittet *Økonomiske konsekvenser* fremgik det, at der ville være en muligt indtægt på salg af 12 sommerhusgrunde.

2.1.3. Vedtagelse af lokalplanforslaget

Kommunalbestyrelsen i Norddjurs Kommune vedtog forslag til lokalplan nr. 089-707 22. januar 2019.

Det fremgik af sagsfremstillingen til mødet, at der ved en nøje gennemgang af sommerhusområdet var fundet ledige arealer til placering af nye sommerhuse i det eksisterende sommerhusområde ved Klitten og Bag Klitten.

I lokalplanforslaget udlagde man 17 nye sokkelgrunde på kommunal grund og 3 små sommerhusgrunde på privatejet jord.

Det fremgik desuden, at de nye sommerhuse skulle indpasses, så de ville genere de eksisterende sommerhuse mindst muligt. Derudover ville de nye sommerhuse få en placering, størrelse, højde og udseende svarende til de eksisterende sommerhuse, så den nye bebyggelse kom til at passe harmonisk ind på stedet.

Under afsnittet *Økonomiske konsekvenser* fremgik det, at 17 af de nye sommerhusgrunde var ejet af kommunen, og at der efter vedtagelsen af lokalplan nr. 089-707 ville kunne opnås indtægter ved salg.

2.2. Vedtagelsen af lokalplanen

Kommunalbestyrelsen i Norddjurs Kommune vedtog lokalplanen endeligt 27. august 2019.

Det fremgik af sagsfremstillingen til mødet, at lokalplanforslaget åbnede op for ny sommerhusbebyggelse på 17 nye sokkelgrunde på kommunalt ejet jord og 3 små sommerhusgrunde på privatejet jord.

Det fremgik endvidere, at lokalplanen havde været i offentlig høring, og at der i høringsfasen var indkommet 15 hørings svar.

På baggrund af hørings svarene blev det samlede antal af grunde på kommunalt ejet jord (svarende til lokalplanens delområde 1) reduceret fra 17 til 13 sokkelgrunde.

I sagsfremstillingen, under afsnittet *Økonomiske konsekvenser*, fremgik det, at der kunne forventes en indtægt ved salg af sokkelgrunde, og at antallet af sokkelgrunde blev reduceret fra 17 til 13 grunde.

2.3. Den vedtagne lokalplan

2.3.1. Lokalplanens formål

Det fremgår af formålsbestemmelsen i lokalplanens pkt. 1, at lokalplanen bl.a. har til formål at sikre, at de oprindelige sommerhuse bevares, og at der ved genopførelse ikke ændres på husenes karakter. Det fremgår endvidere, at formålet er at åbne op for opførelse af nye sommerhuse på ledige arealer inden for de udlagte byggefelt under hensyntagen til natur og eksisterende bebyggelse.

Det fremgår desuden af lokalplanens redegørelse side 7, at sommerhusområdet ønskes fastholdt som en oplevelsesrig og kulturhistorisk helhed. Det er intentionen med lokalplanen at fastholde lokalplanområdet som et åbent område med spredt bebyggelse af små, beskedne sommerhuse, der tilpasser sig terrænet og de øvrige sommerhuse. Arealet imellem sommerhusene skal fremstå med en naturlig beplantning af både høje og lave vækster.

2.3.2. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør et sommerhusområde, som ligger ved kysten syd for Grenaa.

Lokalplanområdet er inddelt i to delområder, jf. lokalplanens pkt. 2.2.

Delområde 1 udgør langt størstedelen af lokalplanområdet og dækker sommerhusgrunde i op til 4 rækker ned mod Kattegat. Delområde 2 udgør et meget lille udsnit af det samlede lokalplanområde, og der er inden for dette område mulighed for at udstykke tre sommerhusgrunde.

Lokalplanområdet er nærmere vist i lokalplanens kortbilag 2.

Det fremgår af kortbilag 2, at der inden for delområde 1 udlægges i alt 13 nye byggefelter med 3 forskellige byggemuligheder. De forskellige byggemuligheder afspejles ved, at de forskellige byggegrunde er markeret med henholdsvis rød, gul og blå farve. Det ses af kortbilaget, at der inden for delområde 1 udlægges 8 nye byggefelter, som er markeret med gul farve.

Eksisterende sommerhuse inden for delområde 1 er på kortbilag 2 angivet med grå markering.

Det fremgår af kortbilag 2, at der inden for delområde 1 er udlagt et enkelt område til parkering, hvilket er markeret med grå farve.

2.3.3. Udstykning

Det fremgår af lokalplanens pkt. 4.1, at udstykning af sommerhuse inden for delområde 1 foretages som sokkeludstyknings, hvilket vil sige, at bebyggede og befæstede arealer ved de enkelte sommerhuse kan udstykkes. Arealerne uden for sokkelgrundene er fællesarealer, hvor offentligheden har adgang. De enkelte grundejere kan derfor ikke inddrage dele af fællesarealet til eget brug.

2.3.4. Nye sommerhuse i de gule byggefelter

Byggefelterne, som ligger inden for delområde 1 og som er markeret med gul farve, er særligt reguleret i lokalplanens pkt. 6.3.0-6.3.5.

Det fremgår af lokalplanens pkt. 6.3.1, at der inden for de gule byggefelter må opføres sommerhuse i maksimalt 2 etager med et bebygget areal på maksimum 40 m² ekskl. terrasser og altaner.

2.3.5. Eksisterende sommerhuse

De oprindelige sommerhuse i området er særligt reguleret i lokalplanens pkt. 6.6.0 – 6.6.3.

Det fremgår af lokalplanens pkt. 6.6.1, at de oprindelige sommerhuse må udvides med maksimalt 10 m² bruttoetageareal, såfremt ejerne af sommerhusene ikke allerede har benyttet sig af denne mulighed, jf. tidligere lokalplan nr. 119 samt kommunens optegnelse.

2.3.6. Parkering

Parkeringsmulighederne inden for lokalplanområdet er reguleret i lokalplanens pkt. 5 om veje, stier og parkering.

Det fremgår af lokalplanens pkt. 5.1.4, at der udlægges et større areal til fælles parkering midt i lokalplanområdet ved indkørslen til Dronningens Ferieby som vist på kortbilag 2. Det fremgår desuden af lokalplanens pkt. 5.1.5, at der kun må etableres én p-plads i tilknytning til hvert sommerhus. Det fremgår derudover af lokalplanens pkt. 5.1.7, at parkeringspladser kun må anlægges som grusbelægning med græsbevoksning.

2.3.7. Særlige bestemmelser for delområde 1

Delområde 1 er særligt reguleret i lokalplanens pkt. 9.2.1 – 9.2.8.

Det fremgår af lokalplanens pkt. 9.2.1, at arealerne uden for sokkelgrundene er fællesarealer, hvor offentligheden har adgang, og at de enkelte grundejere derfor ikke kan inddrage dele af fællesarealet til eget brug.

2.3.8. Ophævelse af lokalplan nr. 119

Det fremgår af lokalplanens pkt. 11.1, at lokalplan nr. 119 aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

2.4. Klagen og bemærkninger til klagen

2.4.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagen af 4. november 2019 og klagerens bemærkninger af 13. marts 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen 12. november 2019 og 24. marts 2020.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.4.2. Parkeringsplads

Klagernes bemærkninger

Klagerne oplyser, at det fremgår af den tidligere gældende lokalplan nr. 119, kortbilag 3, at der var udlagt arealer til parkeringspladser tilknyttet hvert enkelt sommerhus, herunder klagernes. Dette understreges af, at parkeringspladserne var angivet med husnummer på kortbilaget, ligesom de er det fysisk i marken. Ovennævnte parkeringspladser er ikke udlagt i kortbilagene til lokalplan nr. 089-707, og de er heller ikke omtalt i lokalplanens bestemmelser.

Klagerne oplyser, at det af lokalplanens pkt. 5.1.5 og 5.1.7 sammenfattende fremgår, at der må etableres én parkeringsplads i tilknytning til hvert sommerhus som grusbelægning med græsbevoksning.

Klagerne gør gældende, at retten til disse parkeringspladser allerede fremgik af lokalplan nr. 119, og at retten hertil er uændret, og at de burde være medtaget som arealer udlagt til parkeringspladser på kortbilag 2 i lokalplanen.

Kommunens bemærkninger til klagen

Kommunen oplyser, at det af lokalplanens pkt. 5.1.5 fremgår, at der må etableres én parkeringsplads i tilknytning til hvert sommerhus. Der står intet sted i planen, at de eksisterende parkeringspladser sløjfes.

Kommunen oplyser, at det er korrekt, at der i lokalplan nr. 119, på kortbilag 3, var angivet parkeringspladser til hvert enkelt sommerhus. Disse parkeringspladser er beliggende på kommunal jord og er stillet til rådighed vederlagsfrit af Norddjurs Kommune. De parkeringspladser, der fremgik af lokalplan nr. 119, kortbilag 3, stilles fortsat til rådighed for hver enkelt sommerhus af kommunen vederlagsfrit.

Det forhold, at parkeringspladserne ikke fremgår af lokalplan nr. 089-707, betyder ikke, at parkeringspladserne er forsvundet.

2.4.3. Planlægningsmæssig begrundelse

Klagernes bemærkninger

Klagerne gør gældende, at der efter klagernes opfattelse ikke er noget planlægningsmæssigt formål eller nogen planmæssig begrundelse for at udlægge 16 nye sommerhusgrunde i et bevaringsværdigt sommerhusområde i kystzonen. Udlæggelse af yderligere byggefelter til nye sommerhuse samtidig med snævre rammer for bebyggelse og udvidelse af bevaringsværdige sommerhuse i de eksisterende byggefelter er direkte modstridende interesser.

Klagerne gør gældende, at den eneste – og den reelle - begrundelse for kommunens vedtagelse af lokalplanen er, at kommunen ønsker at opnå økonomisk gevinst ved at sælge nye sokkelgrunde med en større byggeret, end hvad der er tilladt for de fleste af de nuværende udstykkede sokkelgrunde.

Klageren anfører, at kommunens økonomiske interesser i at udstykke attraktive sokkelgrunde til opførelse af større sommerhuse ikke lovligt kan begrunde vedtagelsen af lokalplanen, der gør indgreb i naturen i kystzonen, forringer offentlighedens adgang og forringer eksisterende kulturværdier.

Da vedtagelsen af lokalplanen udelukkende er båret af økonomiske hensyn er lokalplanen ugyldig.

Kommunens bemærkninger til klagen

Kommunen oplyser, at der ikke med lokalplanen er planlagt for et nyt sommerhusområde, da området allerede er kommuneplanlagt og lokalplanlagt som sommerhusområde.

Kommunen har gennemgået sommerhusområdet og fundet ledige arealer, hvor der kan placeres nye sommerhuse, uden at det forringer forholdene væsentligt for de nuværende sommerhusejere, og uden at offentlighedens adgang til kysten begrænses.

Det er kommunens opfattelse, at der ikke kræves en særlig begrundelse for at fortætte et allerede udlagt område. De nye byggefelter udlægges i samme størrelse og pålægges de samme restriktive bestemmelser for omfang og udformning, som galdt i lokalplan nr. 119. På denne måde sikres det, at nye sommerhuse tilpasses den eksisterende sommerhusbebyggelse.

Kommunen oplyser desuden, at det er helt sædvanligt og nødvendigt, at en kommune udarbejder lokalplaner for kommunalt ejede arealer, som muliggør, at der kan udstykkes kommunale grunde til bebyggelse med henblik på senere salg. Kommunen har en generel kommunal og planlægningsmæssig interesse heri, og det er ikke udtryk for varetagelse af ulovlige hensyn. Derudover finder kommunen heller ikke, at der er belæg for klagerens påstand om, at lokalplanen udelukkende er

båret af økonomiske hensyn. Kommunen anfører i den forbindelse, at fortætningen af sommerhusområdet skal ses i sammenhæng med den tidligere lokalplan for området, lokalplan nr. 119, som oprindeligt udlagde 20 sokkelgrunde. Lokalplanforslag nr. 119 lagde op til en højere udnyttelse af det allerede eksisterende sommerhusområde, selvom den endelige lokalplan kun udlagde 11 sokkelgrunde. Forvaltningens oplæg om igangsætning af arbejdet med lokalplan nr. 089-707 er således udtryk for, at man ønsker at fremme den fortætning af området, der blev igangsat med lokalplan nr. 119.

2.4.4. Lighedsgrundsætningen

Klagernes bemærkninger

Klagerne oplyser, at der inden for de gule byggefelter i delområde 1 må opføres sommerhuse i 2 etager med et bebygget areal på 40 m² ekskl. terrasser og altaner. Dette indebærer, at der kan opføres sommerhuse med et samlet boligareal på 80 m².

Klagerne oplyser, at klagernes ejendomme ligger inden for delområde 1, og alle er markeret med grå farve på kortbilag 2, som viser de oprindelige sommerhuse, som ønskes bevaret. Klagerne oplyser desuden, at tre af klagernes ejendomme er på 62 m².

Det følger af lokalplanens pkt. 6.6.1, at sommerhuse beliggende i de grå felter på kortbilag 2, må udvides med maksimum 10 m² bruttoetageareal, medmindre denne mulighed blev udnyttet med hjemmel i den tidligere lokalplan for området. ^[1]

Klagerne oplyser, at alle klagere, bortset fra én klager, har udnyttet ovennævnte mulighed for udvidelse af sommerhuse efter den dagældende lokalplan. De fire klagere, som allerede har benyttet muligheden efter den dagældende lokalplan, kan derfor ikke udvide deres sommerhus yderligere.

Tre af klagernes sommerhuse er dermed 18 m² mindre, end de sommerhuse der ifølge lokalplan nr. 089-707 kan opføres i de gule byggefelter.

Klagerne gør derfor gældende, at lokalplanen er i strid med den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning.

Lokalplanen muliggør opførelse af nye sommerhuse i de gule byggefelter på kortbilag 2, som er væsentlig større end klagernes sommerhuse. Fire af disse gule byggefelter er placeret i umiddelbar tilknytning til klagernes ejendomme. Derudover afskærer lokalplanen klagerne fra at udvide deres sommerhuse yderligere, hvilket indebærer, at tre af klagernes ejendomme er op til 18 m² mindre end de nye sommerhuse, der må opføres i de gule byggefelter.

Klagerne oplyser, at lokalplanen ikke indeholder nogen særlig begrundelse eller andre særlige forhold, der taler for, at der må bygges væsentligt større nye sommerhuse end det, der er tilladt for de eksisterende sommerhuse.

Det er klagerens opfattelse, at ejerne af de ejendomme, der har et bebygget areal på mindre end 40 m² ekskl. terrasser og altaner, og som har et samlet boligareal på mindre end 80 m², skal have mulighed for at udvide deres sommerhuse til dette areal, så de nuværende ejere opnår samme rettigheder som de kommende ejere af de gule byggefelter.

Kommunens bemærkninger til klagen

Kommunen oplyser i dens bemærkninger til klagen, at bestemmelserne i den dagældende lokalplan og den påklagede lokalplan er sammenfaldende, og at lokalplanen dermed ikke er i strid med lighedsgrundsætningen.

Begge lokalplaner indeholder bestemmelser om, at byggefelternes størrelse skal være 8 x 8 meter, at der maksimalt må bygges 40 m² i to plan, så husene maksimalt kunne blive 80 m², og at eksisterende sommerhuse må udvides med 10 m² bruttoetageareal.

Kommunen oplyser desuden, at den nye lokalplan giver de samme muligheder for udvidelse af eksisterende sommerhuse, som den gamle lokalplan gjorde.

2.4.5. Modstridende lokalplanbestemmelser

Klagerens bemærkninger

Klagerne gør gældende, at lokalplanen indeholder modstridende bestemmelser om, at der på den ene side ikke må ske benyttelse af fællesarealer til eget brug (lokalplanens pkt. 9.2.1.), og på den anden side må der etableres en parkeringsplads i tilknytning til det enkelte sommerhus – uden for sokkelgrunden (lokalplanens pkt. 5.1.5.).

Klagerne gør dermed gældende, at lokalplanen ikke har den fornødne klarhed og bestemtthed til at være gyldig. Der er ikke i lokalplanen entydigt fastlagt bestemmelser om anvendelsen af de ubebyggede arealer, herunder hvilke arealer der kan anvendes til parkering i lokalplanområdet for ejerne af sommerhuse.

Kommunens bemærkninger

Kommunen oplyser, at lokalplanen ikke savner klarhed og bestemtthed i vigtige bestemmelser.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

3.1.1. Generelt om 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]

Det er et retligt spørgsmål, om kommunen ved vedtagelsen af planen har varetaget usaglige hensyn, og om kommunen ved afgørelsen har tilsidesat lighedsgrundsætningen.

Uenighed i planers indhold eller hensigtsmæssighed er derimod ikke et retligt spørgsmål, som kan efterprøves.

3.1.2. Parkeringsplads

Klagerne har gjort gældende, at klagerne fortsat har ret til at benytte de parkeringspladser, som var udlagt i den tidligere lokalplan nr. 119, og at disse parkeringspladser burde være medtaget i lokalplan nr. 089-707, jf. afsnit 2.4.2.

Planklagenævnet finder ikke, at kommunen med vedtagelsen af lokalplanen har truffet en afgørelse efter planloven om klageres ret til at benytte parkeringspladserne. Planklagenævnet kan ikke i forbindelse med denne sag, som omhandler kommunens endelige vedtagelse af lokalplan nr. 089-707, tage stilling til retten til parkeringspladser efter lokalplanen. Dette må afklares i forbindelse med, at kommunen træffer en konkret afgørelse efter lokalplanen om parkeringspladserne. Træffer kommunen senere en afgørelse herom, vil en sådan afgørelse kunne påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål.

Planklagenævnet bemærker dog generelt, at en lokalplans retsvirkninger alene vedrører fremtidige dispositioner. Lokalplanen udløser således ingen handlepligter for ejer eller bruger af de omhandlede ejendomme. Eksisterende lovlig brug kan fortsætte uanset planens bestemmelser, også når nye ejere eller brugere har overtaget ejendommen.

Det beror i øvrigt på kommunens skønsmæssige vurdering, i hvilket omfang kommunen ønsker at optage bestemmelser om parkeringspladser i en lokalplan.

Planklagenævnet har ikke kompetence til at tage stilling til, om parkeringsmulighederne inden for lokalplanområdet er hensigtsmæssige, idet dette ikke vedrører retlige forhold efter planloven. Nævnet bemærker i øvrigt, at kommunen ikke efter planloven er forpligtet til at videreføre bestemmelser fra en ældre lokalplan i en ny lokalplan.

Planklagenævnet afviser på ovenstående baggrund at behandle klagepunktet omkring parkeringspladser.

3.2. Planklagenævnets vurdering af vedtagelsen af planforslaget

3.2.1. Planlægningsmæssig begrundelse

Klagerne har gjort gældende, at vedtagelsen af lokalplanen udelukkende er båret af økonomiske hensyn, hvilket medfører, at lokalplanen er ugyldig, jf. afsnit 2.4.3.

Planlovens kapitel 6 indeholder reglerne om tilvejebringelse af planer. Kommunen kan til enhver tid beslutte at tilvejebringe et planforslag i overensstemmelse med de procedurer, som er fastsat i kapitel 6, når det er planlægningsmæssigt relevant.

Lokalplanretten fremgår af planlovens § 13, stk. 1, hvorefter kommunalbestyrelsen har en umiddelbar ret til at tilvejebringe en lokalplan, når det findes planlægningsmæssigt relevant.

Lokalplankompetencen forudsætter således, at der er en planlægningsmæssig relevant begrundelse, og planlægningen må ikke være baseret på usaglige hensyn. Rent økonomiske hensyn er ikke et planlægningsmæssigt relevant hensyn.

Planklagenævnet bemærker, at en kommune ikke er afskåret fra at lokalplanlægge for et kommunalt ejet område udelukkende af den årsag, at kommunen er ejer af arealet og muligvis vil opnå en indtægt ved salg. Det afgørende er således, om kommunen har en planlægningsmæssig grund til at vedtage lokalplanen.

Det fremgår af lokalplanens formålsbestemmelse i pkt. 1, at lokalplanen bl.a. har til formål at sikre, at de oprindelige sommerhuse bevares, og at der ved genopførelse ikke ændres på husets karakter. Det fremgår endvidere, at formålet er at åbne op for opførelse af nye sommerhuse på ledige arealer inden for de udlagte byggefeltter under hensyntagen til natur og eksisterende bebyggelse.

Det fremgår desuden af lokalplanens redegørelse side 7, at sommerhusområdet ønskes fastholdt som en oplevelsesrig og kulturhistorisk helhed. Det er intentionen med lokalplanen at fastholde lokalplanområdet som et åbent område med spredt bebyggelse af små, beskedne sommerhuse, der tilpasser sig terrænet og de øvrige sommerhuse.

Planklagenævnet finder, at dette er saglige og planlægningsmæssigt relevante begrundelser for vedtagelsen af en lokalplan.

Spørgsmålet er herefter, om kommunens indtægt ved salg af byggegrunde er indgået som et hensyn i kommunens afgørelse om vedtagelse af lokalplanen, og om planen kan antages at være vedtaget *alene* af den grund.

Det fremgår af referatet fra kommunalbestyrelsens møde 29. august 2018, at forvaltningen var blevet bedt om at udpege mulige kommunale grunde, der kunne sættes til salg. Derudover fremgik det af sagsfremstillingen i referaterne fra kommunalbestyrelsens møder af 29. august 2018, 22. januar 2019 og 27. august 2019, at der ville være en indtægt ved salg af byggegrunde, såfremt lokalplanen blev endeligt vedtaget.

Det fremgår i øvrigt ikke af ovennævnte referater, at byrådet har lagt afgørende vægt på de økonomiske hensyn ved udarbejdelsen og vedtagelse af lokalplanen.

Planklagenævnet finder ikke, at der er tilstrækkelig grundlag for at antage, at kommunen *alene* har lagt vægt på økonomiske hensyn i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen. Planklagenævnet har navnlig lagt vægt på, at lokalplanen er ledsaget af en saglig planlægningsmæssig begrundelse, og at kommunalbestyrelsen ikke i forbindelse med udarbejdelsen eller vedtagelsen af lokalplanen ses at have lagt afgørende vægt på, at kommunen ville opnå en indtægt ved salg af byggegrunde.

Det forhold, at kommunalbestyrelsen blev informeret om, at lokalplanen ville medføre en indtægt ved salg af byggegrundene, medfører ikke i sig selv, at lokalplanen dermed udelukkende er båret af økonomiske hensyn.

Planklagenævnet kan derfor ikke give medhold i klagepunktet om, at lokalplanen er vedtaget på baggrund af rent økonomiske hensyn.

3.3. Planklagenævnets vurdering af indholdet af den vedtagne lokalplan

3.3.1. Lighedsgrundsætningen

Klagerne har gjort gældende, at lokalplanen er i strid med lighedsgrundsætningen, fordi lokalplanen giver bedre byggemuligheder for ejerne af nye sommerhusgrunde set i forhold til klagerne, jf. afsnit 2.4.4.

Lighedsgrundsætningen indebærer, at konkrete sager om forhold, der i det væsentlige er ens, som udgangspunkt skal have samme resultat. Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for at nå til forskellige resultater i sådanne sager.

Lighedsgrundsætningen er dog ikke til hinder for, at en kommune i en lokalplan kan beslutte, at planen kun skal gælde for nogle af ejendommene i et område, eller at kommunen beslutter at fastsætte forskellige bebyggelsesregulerende bestemmelser for forskellige ejendomme inden for planområdet.

Norddjurs Kommune var således ikke som følge af lighedsgrundsætningen afskåret fra at vedtage en lokalplan, som giver mulighed for forskellige byggemuligheder inden for planområdet.

Planklagenævnet kan derfor ikke give medhold i klagepunktet om, at lighedsgrundsætningen er tilsidesat.

3.3.2. Modstridende lokalplanbestemmelser

Klagerne har gjort gældende, at lokalplanens pkt. 5.1.5 og 9.2.1 er i modstrid med hinanden. Lokalplanen har dermed ikke den fornødne klarhed og bestemtthed til at være gyldig, jf. afsnit 2.4.5.

En lokalplan skal være tilstrækkeligt præcis og entydig formuleret, således at det er muligt for offentligheden at indrette sig i henhold til lokalplanen.

En lokalplan udgør rammerne for mulig bebyggelse ud fra nogle overordnede kriterier. Der er ikke i planloven et generelt krav om, at lokalplaner skal indeholde præcise målbare tegninger og projekteringer af den bebyggelse, som en lokalplan muliggør, ligesom der heller ikke i planloven i øvrigt stilles krav om, at sådanne skal udarbejdes.

Der er i planlovens § 15 (og i § 15 a) fastsat udtømmende bestemmelser om, hvad der skal og kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan. Enhver lokalplanbestemmelse kræver desuden en saglig, planlægningsmæssig begrundelse.

Efter § 15, stk. 1, skal en lokalplan indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger, og formålet skal fastlægge den planlægningsmæssige begrundelse.

Planlovens § 15, stk. 2, fastlægger, hvad der kan optages lokalplanbestemmelser om (lokalplankataloget). Det fremgår derimod ikke af bestemmelsen, hvilket nærmere indhold eller detaljeringsgrad lokalplanbestemmelser kan have.

Lokalplanbestemmelsernes nærmere indhold og detaljeringsgrad afhænger derfor af, hvad der under de konkrete omstændigheder anses for planlægningsmæssigt begrundet.

Planklagenævnet bemærker, at det forhold, at en eller flere bestemmelser i en lokalplan er upræcise eller unøjagtige, ikke påvirker lokalplanens gyldighed, men alene har betydning i forhold til den efterfølgende håndhævelse af lokalplanen. Hvad angår muligheden for håndhævelse i fremtiden, bemærker Planklagenævnet, at nævnet som klart udgangspunkt ikke ophæver en lokalplan eller konkrete lokalplanbestemmelser, fordi der i fremtiden eventuelt kan opstå tvivl om fortolkningen af lokalplanen.

Planklagenævnet kan således ikke give medhold i klagepunktet.

3.4. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over lokalplan nr. 089-707, Sommerhusområdet Klitten, Grenaa Strand, som er endeligt vedtaget af Norddjurs Kommune den 27. august 2019.

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

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

4. Gebyr

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.^[4]

1. Lokalplan nr. 119, Sommerhusområdet Klitten, Grenaa Strand, endeligt vedtaget 21. januar 1997 ↑
2. Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere ændringer. ↑
3. Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet. ↑
4. Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet. ↑

Sag:


19/08300

Dato:

22. april 2020.

Emner:

Planloven, retlig (...)

Highlight: Vis/skjul highlight

[Planklagenævnet \(https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/\)](https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/) • Nævnenes Hus •
Toldboden 2 • 8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • Plan@naevneneshus.dk
(<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)
[Tilgængelighedserklæring \(https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk\)](https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk)