

Dato: 14. januar 2025
Sagsnr.: 24/10915
Klagenr.: 1067631
Sagsbehandler: JBN

AFGØRELSE

i klagesag om Svendborg Kommunes dispensation fra lokalplan til opførelse af enfamiliehus på Vindeby Vinkelvej, Svendborg, samt afgørelse om, at enfamiliehuset og terrænreguleringen i øvrigt er i overensstemmelse med lokalplan

Svendborg Kommune traf den 31. oktober 2024 afgørelse om dispensation fra lokalplan nr. 051.235, et boligområde ved Troensevej, til opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen Vindeby Vinkelvej 3B, 5700 Svendborg, samt afgørelse om, at enfamiliehuset og terrænreguleringen i øvrigt er i overensstemmelse med lokalplanen.

Ejerne af en naboejendom 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 § 5.2.
- Om kommunen har haft hjemmel til at give dispensation, jf. planlovens § 19.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen om dispensation, da kommunen ikke har haft hjemmel til at give dispensation. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Planklagenævnet ophæver desuden kommunens afgørelse om, at enfamiliehuset og terrænreguleringen i øvrigt er i overensstemmelse med lokalplanen, da afgørelsen er uaktuel. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere 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 opførelsen af et nyt enfamiliehus på 213,49 m² med integreret carport og udhus på 47,52 m² samt overdækning på 15,66 m². Det nye enfamiliehus erstatter et eksisterende enfamiliehus på ejendommen, der havde et mindre etageareal. Ifølge klagerne var etagearealet 174 m².

Situationsplan over det ansøgte byggeri i forhold til det tidligere byggeri på ejendommen kan ses af Bilag 1 med billedmateriale sidst i denne afgørelse.

Ejendommen er omfattet af [lokalplan nr. 051.235, et boligområde ved Troensevej](#).¹

Lokalplanen fastsætter følgende i § 1 om lokalplanens formål:

*Lokalplanen har til formål at sikre,
at området bevares som boligområde,
at der ikke sker yderligere bebyggelse af området,
at der kan gives tilladelse til mindre tilbygninger til eksisterende bygninger.*

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

1. *Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.*
2. *Der må ikke ske yderligere bebyggelse i lokalplanområdet. Dog kan tillades mindre tilbygninger i forbindelse med eksisterende bebyggelse på ejendommen.*
3. *Bestemmelserne er ikke til hinder for opførelse af garager, carporte og mindre bygninger omfattet af bygningsreglementets undtagelsesbestemmelse.
[...]*
5. *Eksisterende bebyggelse kan ved brand og lignende opføres i oprindelig størrelse.*

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen traf den 31. oktober 2024 afgørelse om dispensation fra § 5.2 i lokalplan nr. 051.235, et boligområde ved Troensevej, til opførelse af et nyt enfamiliehus på 213,49 m² med integreret carport og udhus på 47,52 m² samt overdækning på 15,66 m² på ejendommen Vindeby Vinkelvej 3B, 5700 Svendborg.

Kommunen gav samtidig byggetilladelse til opførelse af enfamiliehuset.

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

Kommunen har begrundet dispensationen med, at det efter kommunens vurdering ikke har været hensigten med lokalplanen at forhindre opførelse af nye enfamiliehuse med en bebyggelsesprocent på op til 25. Kommunen har desuden lagt vægt på, at der tidligere er meddelt dispensation fra lokalplanen til opførelse af nye enfamiliehuse i området, hvilket har dannet præcedens for, at der kan gives tilladelse til nedrivning og opførelse af nye enfamiliehuse på de eksisterende grunde med et etageareal op til de tilladte 25 %.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 2 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 14. november 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.

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 (ud over de bestemmelser, der er dispenseret fra).

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

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

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

2.2.2. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanen fastsætter i § 5.2, at der ikke må ske yderligere bebyggelse i lokalplanområdet, men at der dog kan tillades mindre tilbygninger i forbindelse med eksisterende bebyggelse på ejendommen.

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

2.3. Mulighed for at give dispensation

2.3.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at det er i strid med lokalplanens principper at give dispensation fra § 5.2 til det ansøgte.

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.

³ Tidligere benævnt "kompetencenorm".

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

2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Det fremgår af lokalplanens § 5.2, at der ikke må ske yderligere bebyggelse i lokalplanområdet, men at der dog kan tillades mindre tilbygninger i forbindelse med eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Der er ansøgt om opførelse af et nyt enfamiliehus på 213,49 m² med integreret carport og udhus på 47,52 m² samt overdækning på 15,66 m², der skal erstatte det tidligere enfamiliehus, der var væsentligt mindre, se Bilag 1, billede 1.

Planklagenævnet finder, at kommunens dispensation til at opføre det ansøgte enfamiliehus på ejendommen er i strid med lokalplanens principper. Nævnet lægger herved vægt på, at det ansøgte enfamiliehus ikke kan karakteriseres som eller sidestilles med en ”mindre tilbygning” allerede fordi det er væsentligt større end det tidligere enfamiliehus. Nævnet lægger desuden vægt på, at formålet med lokalplanen bl.a. er at sikre, at der ikke sker yderligere bebyggelse af området udover mindre tilbygninger.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at kommunen ikke har haft hjemmel til at dispensere til det ansøgte, jf. planlovens § 19. Det ansøgte forudsætter derfor, at der tilvejebringes en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Planklagenævnet ophæver på den baggrund kommunens afgørelse om dispensation fra lokalplanens § 5.2.

Planklagenævnet har på baggrund af resultatet ikke fundet anledning til at tage stilling til de øvrige klagepunkter om mangelfuld begrundelse og manglende partshøring.

⁴ Der henvises bl.a. til 19/01020.

Da det ansøgte ikke kan realiseres med det gældende plangrundlag, finder nævnet heller ikke, at det er aktuelt at tage stilling til klagepunkterne vedrørende kommunens afgørelse om, at enfamiliehuset og terrænreguleringen i øvrigt er i overensstemmelse med lokalplanen.

2.4. Forhold, som ikke behandles

Forholdet til byggelovgivningen

Der er klaget over, at den tilladte terrænregulering er i strid med en række bestemmelser i bygningsreglementet og byggeloven, og at der er terrænreguleret ud over, hvad der er givet tilladelse til i byggetilladelsen af 31. oktober 2024. Der er desuden klaget over manglende partshøring af klagerne i forbindelse med byggesagen. 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.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Svendborg Kommunes afgørelse af 31. oktober 2024 om dispensation fra lokalplan nr. 051.235, et boligområde ved Troensevej, til opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen Vindeby Vinkelvej 3B, 5700 Svendborg.

Planklagenævnet ophæver desuden Svendborg Kommunes afgørelse om, at enfamiliehuset og terrænreguleringen i øvrigt er i overensstemmelse med lokalplanen, da afgørelsen er uaktuel.

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.

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

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

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Svendborg Kommune (Team Byg, sagsnr. S2024-1854) 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.

5. Opsættende virkning

Planklagenævnet har modtaget en anmodning om at tillægge klagen opsættende virkning. Nævnet har besluttet at færdigbehandle sagen i stedet for at træffe delafgørelse om opsættende virkning.



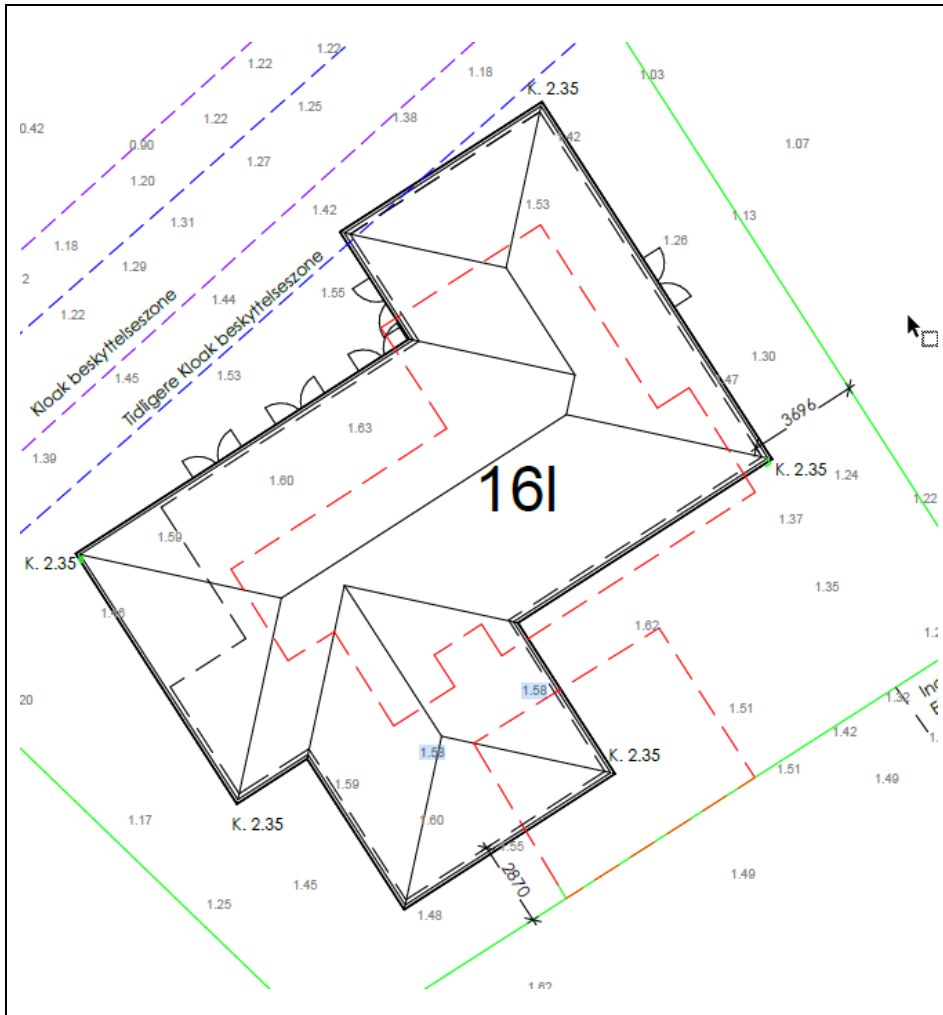
Inge Rønberg
Stedfortrædende formand

Bilag (Se fra næste side)

Bilag 1 Billedmateriale

Bilag 2 Dokumenter modtaget i klagesagen

Bilag 1 Billedmateriale



Billede 1: Tegnings af situationsplan for byggeriet med den røde stiplede linje, der markerer omridset af det eksisterende enfamiliehus med garage.

Kilde: Godkendte tegninger til byggetilladelsen af 31.oktober 2024.

Bilag 2 Dokumenter modtaget i klagesagen

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

Modtaget fra klagerne:

- Klage af 3. november 2024.
- Bemærkninger af 14. november 2024.
- Bemærkninger af 15. november 2024.
- Bemærkninger af 18. november 2024.
- Bemærkninger af 22. november 2024.
- Bemærkninger af 4. december 2024.
- Bemærkninger af 5. december 2024.
- Bemærkninger af 6. december 2024.
- Bemærkninger af 7. december 2024.
- Bemærkninger af 10. december 2024.
- Bemærkninger af 12. december 2024.
- Bemærkninger af 13. december 2024.
- Bemærkninger af 14. december 2024.
- Bemærkninger af 15. december 2024.
- Bemærkninger af 17. december 2024.
- Bemærkninger af 23. december 2024.
- Bemærkninger af 24. december 2024.
- Bemærkninger af 30. december 2024.
- Bemærkninger af 4. januar 2025.
- Bemærkninger af 8. januar 2025.
- Bemærkninger af 12. januar 2025.

Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 13. november 2024.

Modtaget fra ejerne af ejendommen:

- Bemærkninger af 28. november 2024.
- Bemærkninger af 9. december 2024.
- Bemærkninger af 13. december 2024.
- Bemærkninger af 23. december 2024.
- Bemærkninger af 14. januar 2025.