

27. februar 2024
Sagsnr.: 23/03045
Klagenr.: 1043651
Sagsbehandler: CAAR

AFGØRELSE

i klagesag om Odsherred Kommunes afgørelse om, at opførelse af sommerhus med gæstehus på Skansehagevej, Rørvig, ikke er lokalplanpligtigt

Odsherred Kommune traf den 22. februar 2023 afgørelse om, at opførelse af et sommerhus med gæstehus på ejendommen Skansehagevej 28, 4581 Rørvig, ikke er lokalplanpligtigt.

En forening har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er lokalplanpligtigt, jf. planlovens § 13, stk. 2.

Planklagenævnet har ikke behandlet 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.naevneneshus.dk

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området

Klagen vedrører opførelsen af et sommerhus på 148 m² og et gæstehus på 60 m² på Skansehagevej 28, 4581 Rørvig.

Området, hvor ejendommen ligger, er i [Kommuneplan 2021](#) omfattet af rammeområde 4S6, Skansehage, som udlægger området til sommerhusområde.¹

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Ejendommen og området kan ses af Bilag 1 med billedmateriale sidst i denne afgørelse.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 22. februar 2023 byggetilladelse til opførelse af et sommerhus med gæstehus på ejendommen Skansehagevej 28, 4581 Rørvig.

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 7. marts 2023.

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.

Afgørelse i forhold til lokalplanligt

Det følger af bygningsreglementet, at kommunalbestyrelsen, inden der kan gives byggetilladelse, skal undersøge, om det ansøgte byggearbejde er i strid med bl.a. planloven. Planklagenævnet finder derfor, at kommunen har truffet en afgørelse om, at opførelsen af et sommerhus med gæstehus ikke er lokalplanpligtigt.

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

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

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

2.2. Lokalplanpligt

2.2.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at det ansøgte byggeri kræver udarbejdelse af en lokalplan, idet kommuneplanen lægger op til, at der skal udarbejdes en lokalplan for sommerhuse over 200 m².

Planklagenævnet forstår det som en klage over, at byggeriet er lokalplanpligtigt, jf. planlovens § 13, stk. 2.

2.2.2. Generelt om lokalplanpligt

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse.

Ved vurderingen af, om et byggeprojekt skal betragtes som et større bygge- eller anlægsarbejde, er det afgørende kriterium ifølge lovbestemmelsens motiver og praksis, om projektet vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Selve omfanget af projektet har stor betydning, men hertil kommer projektets konkrete visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser bedømt i forhold til områdets karakter. Derimod er det ikke afgørende, om projektet vil have en positiv indvirkning på området eller ej.

Kriteriet om væsentlige ændringer i det bestående miljø skal ses på baggrund af formålet med bestemmelsen om lokalplanpligt. Formålet er at sikre, at større projekter bliver vurderet i en planmæssig sammenhæng og at give borgere, virksomheder, myndigheder m.fl. mulighed for at få indflydelse på planlægningen.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder, at opførelse af det ansøgte sommerhus med gæstehus ikke medfører en sådan ændring af det bestående miljø, at det medfører lokalplanpligt, jf. planlovens § 13, stk. 2. Nævnet lægger herved vægt på omfanget af det ansøgte, og at ejendommen ligger i et større sommerhusområde og er omkranset af eksisterende sommerhusgrunde, hvilket kan ses af Bilag 1, bilde 1-3.

Planklagenævnet kan på ovenstående baggrund ikke give medhold i klagepunktet om lokalplanpligt.

2.3. Forhold, som ikke behandles

Forbud efter § 14

Det er i klagesagen anført, at Planklagenævnet skal nedlægge forbud mod, at

kommunen retligt eller administrativt etablerer forhold, der kan forhindres ved en lokalplan, herunder ved udstedelse af byggetilladelse.

Planklagenævnet forstår det som en henvisning til, at der bør nedlægges forbud mod det ansøgte byggeri, jf. planlovens § 14.

Efter planlovens § 14 kan kommunen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Det er således op til kommunens egen skønsmæssige beslutning, om den ønsker at nedlægge et sådant forbud med henblik på en senere udarbejdelse af lokalplan, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

Planklagenævnet har således ikke kompetence til at nedlægge et forbud efter planlovens § 14.

Forholdet til kommuneplanen

Der er i klagesagen gjort gældende, at kommunen fraviger kommuneplanens krav om, at der skal udarbejdes en lokalplan, før der kan gives tilladelse til opførelse af sommerhuse over 200 m².

Det er en forudsætning for at kunne klage til Planklagenævnet, at kommunen har truffet en *afgørelse efter planloven*, jf. ordlyden af planlovens § 58.

Ejendommen i den konkrete sag er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt, men er alene reguleret af kommuneplanen.

Bestemmelser i en kommuneplan er – i modsætning til bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt – ikke umiddelbart bindende over for borgere/bygherrer. Kommuneplanens bestemmelser skal som udgangspunkt alene danne grundlag for lokalplanlægningen, der ikke må være i strid med kommuneplanen, jf. planlovens § 13, stk. 1, nr. 1. En vurdering af, om et forhold er i strid med eller i overensstemmelse med kommuneplanen, jf. planlovens § 12, stk. 1, har derfor ikke *i sig selv* retsvirkning for borgerne, og nævnet anser på den baggrund ikke en sådan vurdering for en afgørelse efter planloven, jf. planlovens § 58.

Selv hvis kommunen i den konkrete sag har foretaget en vurdering af det ansøgte overensstemmelse med kommuneplanen, er der derfor ikke truffet en afgørelse efter planloven.

Planklagenævnet kan derfor ikke behandle klagepunktet.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Odsherred Kommunes afgørelse af 22. februar 2023 om, at opførelse af et sommerhus med gæstehus på ejendommen Skansehagevej 28, 4581 Rørvig, ikke er lokalplanpligtigt.

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

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.

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

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Odsherred Kommune (Byggesagsteamet, sagsnr. S2021-81490) samt for klageren og dennes 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.



Jørgen Bybjerg Nielsen
Stedfortrædende formand

Bilag (Se fra næste side)

Bilag 1 Billedmateriale

Bilag 2 Dokumenter modtaget i klagesagen

³ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet med senere ændringer.

⁴ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.

Bilag 1 Billedmateriale



Billede 1: Luftfoto af området 2023. Ejendommen er markeret med en rød prik.

Kilde: Planklagenævnets GIS-system (Geografisk InformationsSystem).



Billede 2: Luftfoto af området 2023. Ejendommen er markeret med en rød prik.

Kilde: Planklagenævnets GIS-system (Geografisk InformationsSystem).



Billede 3: Luftfoto af området 2023. Byggeriet er markeret med en rød cirkel.

Kilde: Skråfotos fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur. Den røde cirkelmarkering er tilføjet af Planklagenævnet.

Bilag 2 Dokumenter modtaget i klagesagen

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

Modtaget fra klageren:

- Klage af 6. januar 2023.

Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 7. marts 2023.