

1. Klagen til Planklagenævnet

En nabo klagede den 22. april 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 5. december 2019 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført:

- At den ansøgte parkeringsplads ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.
- At den ansøgte parkeringsplads kræver landzonetilladelse.
- At kommunens afgørelse er i strid med forvaltningslovens regler om partshøring.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.3.

2. Sagens oplysninger

2.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører parkeringspladser til en dagligbutik, som ligger på A 2 , 8420 Knebel, matr.nr. [REDACTED] .

De ansøgte parkeringspladser ønskes etableret på A 3 , 8420 Knebel matr.nr. [REDACTED]

|

Ejendommen ligger i landzone inden for landsbyafgrænsningen af landsbyen [REDACTED] .

Ejendommen er omfattet af landzonelokalplan nr. 252, Udviklings- og bevaringsplan for landsbyen [REDACTED] , som er vedtaget 5. juni 2006.

Af lokalplanens § 3, områdets anvendelse, fremgår følgende:

DELOMRÅDE I

3.1 Området må kun anvendes til bolig- og lettere erhvervsformål, offentlige- samt jordbrugsformål.

3.2 Lettere erhvervsformål omfatter service- og kontorvirksomheder, mindre håndværks- og fremstillingsvirksomheder som kan etableres uden gener for omgivelserne samt butikker til områdets daglige forsyning. Dagligvarebutikker må maksimalt være på 1000 m² og udvalgsvarebutikker må maksimalt være på 200 m².

[...]

Af lokalplanens § 10, ubebyggede arealer, hegn og beplantning mv., fremgår følgende:

10.1 Der udlægges grønne arealer i henhold til kortbilag nr. 3. De grønne områder kan uden for boldbaner og legepladser m.v. henligge som uoplejede arealer uden at de dog må springe i skov.

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for områderne, når der ses bort fra matr. [REDACTED], hvor der kan opføres et mindre toilet.

10.2 Der udlægges beplantningsbælter i henhold til kortbilag nr. 4.

10.3 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige, og der skal holdes en passende orden i overensstemmelse med landsbyens skik. Opbevaring af store mængder skal ske bag afskærmning, således at materialerne ikke er synlige fra områdets øvrige ejendomme.

Parkeringspladserne ligger ikke inden for de grønne områder eller beplantningsbælterne.

Af lokalplanens § 12, landzonetilladelse, fremgår følgende:

12.1 I henhold til § 15 stk. 4 i Lov om Planlægning fastsættes hermed bestemmelse om, at de neden for nævnte zonetilladelser i henhold til lovens § 35, stk. 1 anses for meddelt ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan:

1. Tilladelse til opførelse af ny bebyggelse og ændring af bestående bebyggelse i det omfang, de pågældende bebyggelser og ændringer er i henhold til bestemmelserne i lokalplanens afsnit 3, 6 og 7.

[...]

3. Tilladelse til ændret anvendelse af ubebyggede arealer, når ændringen er i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 3 og 10.

[...]

2.2. Afgørelsen, der er klaget over

Syddjurs Kommune meddelte den 10. oktober 2018 byggetilladelse til en dagligvarebutik med tilhørende parkeringspladser på ejendommen A 2

[REDACTED], 8420 Knebel, matr.nr. [REDACTED].¹ Kommunen traf samtidig en afgørelse om, at det ansøgte byggeri med parkeringspladser var i overensstemmelse med lokalplan nr. 252, Udviklings- og bevaringsplan for landsbyen [REDACTED]

¹ Parkeringspladserne til dagligvareforretningen etableres på A 3
matr.nr. [REDACTED]

[REDACTED], 8420 Knebel,

I forhold til byggeriet har kommunen anført, at det af lokalplanens § 12.1, nr. 1, fremgår, at ny bebyggelse og ændring af bestående bebyggelse ikke forudsætter landzonetilladelse, såfremt bestemmelserne i lokalplanens afsnit 3, 6 og 7 overholdes.

Kommunen har anført, at byggeriet er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelsen, idet V 1 ligger i lokalplanens delområde 1, der udlægger området til bolig- og lettere erhvervsformål, offentlige- samt jordbrugsformål. Kommunen har anført, at lettere erhvervsformål omfatter service- og kontorvirksomheder, mindre håndværks- og fremstillingsvirksomheder, som kan etableres uden gener for omgivelserne samt butikker til områdets daglige forsyning, jf. lokalplanens § 3.

Kommunen har videre anført, at lokalplanens §§ 6 og 7 ikke er aktuelle i forhold til byggetilladelsen.

I forhold til parkeringspladserne har kommunen anført, at ifølge lokalplanens § 12.1, nr. 3, forudsætter ændret anvendelse af ubebyggede arealer ikke landzonetilladelse, når ændringen er i overensstemmelse med lokalplanens § 3 og 10.

Kommunen har anført, at byggeriet i sin helhed er i overensstemmelse med områdets anvendelse, jf. lokalplanens § 3. Kommunen har videre anført, at lokalplanens § 10 omhandler ubebyggede arealer, hegn og beplantning m.v., og at byggeriet ikke er i strid hermed.

På den baggrund har kommunen anført, at etableringen af dagligvarebutik med tilhørende parkeringspladser ikke forudsætter landzonetilladelse.

2.3. Klagen og bemærkningerne hertil

2.3.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagen af 22. april 2019. Klageren har uddybet klagen den 3. december 2019. Kommunen er ikke kommet med bemærkninger til klagen. Kommunen har dog sendt en udtalelse af 5. december 2019 og har herefter også indsendt supplerende oplysninger til sagen.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.3.2. Krav om tilladelse

Klagerens bemærkninger

Klageren oplyser, at ejendommen ved siden af ham () blev opkøbt af dagligvarebutikken. Huset på ejendommen blev fjernet. På tegningsmaterialet fremgik det, at der skulle etableres et grønt område, men det blev senere bekræftet, at der var tale om etablering af en parkeringsplads.

Klageren anfører, at kommunen oplyste, at det ikke krævede en tilladelse til at etablere en parkeringsplads på ejendommen, da man ændrede et vejforløb.

Dette mener klageren ikke er korrekt.

Klageren anfører desuden, at byggetilladelsen ikke indeholder en tilladelse til at etablere endnu en parkeringsplads på en tidligere beboelsesejendom.

Klageren henviser til, at der ikke er givet tilladelse til etablering af en parkeringsplads, og at dette er påkrævet, fordi ejendommen ligger inden for en landzonelokalplan. Klageren henviser videre til, at lokalplanen ikke indeholder en bonusvirkning i § 12 til parkeringspladser, og at der dermed skulle have været givet en landzonetilladelse.

Klageren er uforstående overfor, at parkeringspladserne skal etableres over mod hans ejendom, når der allerede er andre parkeringspladser på den anden side af butikken, som godt kunne udvides. Klageren henviser til, at han ikke forstår, at det ikke kræver tilladelse til at lave to parkeringspladser til en lokal brugs i en landsby.

Kommunens bemærkninger

Kommunen oplyser, at der ved byggeriet af tilbygningen til dagligvarebutikken blev nedlagt 6-8 parkeringspladser. Kommunen oplyser desuden, at der er brug for 4 parkeringspladser som følge af tilbygningen, og at derfor samlet er behov for de 12 parkeringspladser, som der i dag er indrettet på stedet.

Kommunen anfører, at der blev givet byggetilladelse til parkeringspladserne samtidig med, at der blev meddelt byggetilladelse til udvidelse af butikken den 10. oktober 2018. Tilladelserne hænger sammen, da der ved udvidelsen blev nedlagt parkeringspladser, og da der samtidig med et større butiksareal blev brug for flere pladser.

Kommunen oplyser, at brugsuddeleren har oplyst, at han har haft en god dialog med klageren under byggeriet af parkeringspladserne, idet der er opsat et ca. 2 m højt hegn mellem klageren og parkeringspladsen, hvilket gør, at der ikke er gener fra billygterne. Brugsuddeleren har ifølge kommunen oplyst, at parkeringspladsen fortrinsvist bliver benyttet af personalet.

2.3.3. Partshøring

Klageren anfører, at han på intet tidspunkt er blevet nabohørt eller partshørt eller i øvrigt kontaktet af kommunen i forbindelse med ombygningsprojektet.

Klageren bemærker, at han oplever støjgener, fra bl.a. bildøre, biler i tomgang, råb og lys fra bilerne, idet han ikke er blevet tilbudt et støjhegn.

Klageren anfører desuden, at han burde være blevet partshørt, da han er nærmeste nabo. Parkeringspladserne etableres i skel op mod hans grund.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

Planklagenævnet kan tage stilling til en kommunes afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzone), jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 1.²

Planklagenævnet kan herudover tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Følgende betragtes som et retligt spørgsmål:

- Om det, som kommunen har givet tilladelse til, er i overensstemmelse med lokalplanen og dermed umiddelbart tilladt efter planloven.
- Om et bestemt forhold kræver landzonetilladelse.
- Om kommunen har overholdt reglerne for sagsbehandling, herunder forvaltningslovens regler om partshøring.

Planklagenævnet forstår klagen på den måde, at den vedrører etablering af parkeringspladser op ad klagerens grund og den manglende høring i den forbindelse.

3.2. Forholdet til lokalplanen

3.2.1. 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.

Lokalplanen fastsætter i § 3, at delområde 1 kun må anvendes til bolig- og lettere erhvervsformål, offentlige- samt jordbrugsformål. Lettere erhvervsformål omfatter butikker til områdets daglige forsyning.

Lokalplanen fastsætter i § 10, at der ikke må bebygges inden for de grønne arealer og beplantningsbælter, samt at ubebyggede arealer skal holdes rydelige.

Der er ikke fastsat bestemmelser, som regulerer etablering af parkeringspladser, herunder hvor de må placeres.

Der er ansøgt om en byggetilladelse til blandt andet en parkeringsplads i tilknytning til en dagligvareforretning. Planklagenævnet finder ikke, at dette er i strid med lokalplanen, da etablering af parkeringspladser ikke er reguleret

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

af lokalplanen, og etableringen er derfor umiddelbart tilladt. Etableringen kræver derfor ikke dispensation.

3.2.2. Naboorientering og partshøring

Efter planlovens § 20, stk. 1, kan der først dispenseres fra en lokalplan 2 uger efter, at kommunen skriftligt har orienteret bl.a. ejere og brugere i lokalplanområdet og naboer. Idet forholdet ikke krævede dispensation, var der ikke efter denne bestemmelse krav om orientering af klageren.

De almindelige regler om partshøring i forvaltningslovens § 19 gælder ved siden af planlovens bestemmelser om naboorientering. I forvaltningslovens § 19, stk. 1, er der fastsat nærmere bestemmelser om pligten til at høre sagens parter, inden der træffes afgørelse. Manglende partshøring anses generelt for at være en væsentlig mangel, som fører til, at afgørelsen er ugyldig.

Kommunen har angiveligt ikke foretaget partshøring af klageren, inden den traf afgørelse i forhold til, at etableringen af parkeringspladserne var umiddelbart tilladt efter lokalplanen. Planklagenævnet finder efter en konkret vurdering, at kommunens afgørelse ikke lider af en væsentlig retlig mangel, uanset om kommunen havde pligt til at gennemføre en partshøring af klageren eller ej. Nævnet lægger vægt på, at det ansøgte er umiddelbart tilladt, og at kommunen derfor ikke ville have kunnet træffe en anden afgørelse i sagen. En ophævelse og hjemvisning af kommunens afgørelse vil derfor ikke kunne føre til et andet resultat.

Planklagenævnet finder herefter ikke anledning til at tage stilling til, om klageren var part i sagen.

3.3. Forholdet til landzonereglerne

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 5 u og §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglerne.

En lokalplan for et område, der skal forblive i landzone, kan indeholde bestemmelse om, at lokalplanen erstatter de tilladelser efter § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse ("bonusvirkning"), jf. planlovens § 15, stk. 4. Der kan knyttes betingelser til bestemmelsen.

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 6, kræves der ikke landzonetilladelse til udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i det omfang, dette udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i planloven.

Forholdet skal være så præcist beskrevet i lokalplanen, at det opfylder kravene til en landzonetilladelse. Det skal således fremgå udtrykkeligt, at det pågældende forhold kan etableres uden landzonetilladelse, og det pågældende forhold skal være præcist angivet. Det er f.eks. ikke tilstrækkeligt, at lokalplanen blot angiver, at de nødvendige tilladelser til planens virkeliggørelse efter § 35, stk. 1, anses for meddelt ved planen.

Bonusvirkningen forudsætter desuden, at det fremgår udtrykkeligt af lokalplanens bestemmelser, at lokalplanen erstatter tilladelse efter § 35, stk. 1. Det er ikke tilstrækkeligt, at kommunen i lokalplanens redegørelse har angivet, at der ikke kræves landzonetilladelse til nærmere bestemte bygninger eller aktiviteter.

Lokalplanens § 12.1, nr. 3, angiver, at landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, anses for meddelt ved lokalplanen, for så vidt angår tilladelse til ændret anvendelse af ubebyggede arealer, når ændringen er i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 3 og 10.

§ 3 angiver, at delområde 1 kun må anvendes til bolig- og lettere erhvervsformål, offentlige samt jordbrugsformål. Lettere erhvervsformål omfatter butikker til områdets daglige forsyning.

§ 10 angiver, at der ikke må bebyggelses inden for de grønne arealer og beplantningsbælter, samt at ubebyggede arealer skal holdes rydelige.

Selvom en vurdering efter planlovens § 18 fører til, at forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, er det ikke ensbetydende med, at forholdet er tilstrækkeligt præcist angivet til at træde i stedet for en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, jf. § 36, stk. 1, nr. 6.

Da lokalplanen ikke angiver, at der kan etableres parkeringspladser, herunder ikke angiver størrelsen/placeringen eller antallet af parkeringspladser, der kan etableres på ubebyggede arealer, finder Planklagenævnet ikke, at det fremgår tilstrækkelig præcist af lokalplanen, at parkeringspladserne kan etableres uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 6. Kommunens afgørelse lider derfor af en væsentlig mangel, og denne del af afgørelsen ophæves derfor og hjemvises til kommunen til fornyet behandling.

3.4. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over den del af Syddjurs Kommunes afgørelse af 10. oktober 2018, der vedrører, at etablering af parkeringspladserne på A 1 , 8420 Knebel, matr.nr. ■■■■■■■■■■ , er i overensstemmelse med lokalplan nr. 252, Udviklings- og bevarelsesplan for ■■■■■■■■■■ Vrinners. Denne del af kommunens afgørelse gælder således fortsat.

Planklagenævnet ophæver og hjemviser den del af Syddjurs Kommunes afgørelse af 10. oktober 2018, der vedrører, at etableringen af parkeringspladserne ikke kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 6.

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.

3.5. Bemærkninger til en eventuelt ny behandling af sagen

Planklagenævnet gør opmærksom på, at kommunens eventuelle nye behandling af sagen skal ske i overensstemmelse med følgende:

- Der skal træffes afgørelse om landzonetilladelse eller afslag herpå efter planlovens § 35, stk. 1.
- Der skal eventuelt foretages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4, og partshøring, jf. forvaltningslovens § 19.

4. Gebyr

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

³ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.