

## SV: Vurdering af eksisterende udstykninger

Steen Nørgaard <sn@fynsland.dk>

Lør 29-02-2020 14:02

Til: Lars A. Steen <las@hyperlead.dk>

📎 2 vedhæftede filer (2 MB)

doc07380620200228181308.pdf; bilag.pdf;

”Der ses på denne baggrund ikke at foreligge sådanne hensyn bag fordelingen af arealet til henholdsvis bebyggelse og parkering, at parkeringsarealet kan betragtes som et friareal, som ikke ved dispensation som ansøgt kan indskrænkes til brug for bebyggelse”

### ”3.3. Mulighed 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.

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 derimod som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

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.

Det fremgår af lokalplanens § 3, at delområde II kun må anvendes til helårsboliger, samt et fælles friareal, som vist på illustrationsplanen.

Placeringen af det fælles friareal er således en del af planens principper. Nævnet finder ikke, at der er tale om en (fordeling af) anvendelse, som ligger meget tæt på den umiddelbart tilladte. Kommunen vil derfor ikke kunne give dispensation til de ansøgte udstykninger, jf. planlovens § 19.

Til det af klageren anførte om, at vandboringen siden vedtagelsen af lokalplanen er blevet nedlagt, bemærker nævnet, at dette ikke kan føre til, at den beliggenhed af de fælles friarealer, som er fastlagt i lokalplanen, kan fraviges i strid med planens principper. Nævnet bemærker, at anvendelsesbestemmelsen eller § 4, stk. 1, ikke henviser til vandboringen, men blot udlægger arealet til fællesareal.”

”En ændring af delområdeafgrænsningen eller en ændringer af anvendelsen i delområderne, kræver således vedtagelse af en ny lokalplan, tilvejebragt efter reglerne i planlovens kapitel 6.”

”Dispensation kan således som regel ikke meddeles til indgreb i grønne områder og fælles friarealer. Hvis et areal f.eks. er udlagt til fælles friareal for en sommerhus- eller parcelhusbebyggelse, kan der ikke dispenseres til udstykning til parceller til bebyggelse, således at fællesarealet derved indskrænkes”

Hej Lars.

Ovenstående er uddrag fra udvalgte afgørelser fra Planklagenævnet.

Det fremgår jo ret klart, at man ikke kan bygge eller ændre på placeringen af friarealer, når de er en del af formålet med lokalplanen og lokalplanen henviser til kortbilaget.

Herved er kortbilaget juridisk bindende for borgere og kommune.

Og en ændring vil derfor kræve en ny lokalplan.

Der er jo 2 parter i denne sag, dels landinspektøren som jo objektivt burde oplyse kommunen om, at man er ved at udstykke arealer som er udlagt til fællesområde, dette sker ikke og så kommer den helt store synder, nemlig kommunen som ikke påser, at lokalplanen bliver overholdt.

Der er ingen tvivl om, at udstykningssagen må betragtes som værende i strid med lokalplanen og at en klage derfor ville have medført en annullering.

Nu skete det jo ikke, og kommunen angiver i sit svar, at sagen ikke er i strid med noget.

Derfor bliver sagen jo så efterfølgende godkendt.

Da jeg ikke kan udtale mig om min kollegas arbejde kan jeg blot konstatere, at kommunen ikke lever op til forvaltningsmæssige ansvar og af en eller anden grund lader udstykningssagen passere.

Der er ingen tvivl om, at kommunen er bundet af lokalplanbilaget, og dette bilag er ikke på nogen måde i så ringe kvalitet, at man ikke kunne fastlægge grænserne nogenlunde klart.

Som det fremgår af min vedhæftning findes lokalplangrænserne også i forskellige digital kortværk, så der er ikke så meget at tage fejl af.

Hvis man fra kommunens side ikke mener, at din grund er udstykket på fællesområdet må det jo så omvendt betyde, at dette ligger vest for din grund og så skal udlægges som vist på kortbilaget med en udformning og størrelse som angivet.

Jeg finder rent objektivt, at kommunen bør nedlægge et forbud mod byggeplanerne på naboejendommen og så udarbejde en ny lokalplan, alternativt give dig en klageadgang så du kan få kommunens afgørelse prøvet hos Planklagenævnet.

Dette må også være i kommunens egen interesse!

Med venlig hilsen  
Steen Nørgaard  
Landinspektør



LANDINSPEKTØR  
STEEN NØRGAARD

Landinspektørfø. Steen Nørgaard  
FYNSLAND  
Torvet 1  
5750 Ringe  
62 62 25 50

