



Svendborg
Kommune

Nikolaj Bødker

Miljø og Teknik
Byg og BBR
Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

22. december 2020

Sagsid: 2020-2408
Afdeling: Byg og BBR

Afslag på ansøgt placering af fælles friareal

Da forespørgslen nu har kørt igennem et længere stykke tid, vælger Svendborg Kommune nu at træffe en afgørelse i sagen, for ikke at trække sagen i yderligere langdrag, og så sagens parter kan få en afslutning. Da du nu får en afgørelse på din forespørgsel, betragtes sagen som afsluttet. Ønsker du at klage over afgørelsen kan du benytte vedlagte klagevejledning.

Svendborg Kommune opfordrer alle til at skrive sikkert via Digital post. Derfor bør du aldrig sende fortrolige personhenførbare oplysninger (CPRnr. helbreds- og økonomiske oplysninger) i en almindelig mail. Læs mere: <https://www.svendborg.dk/om-kommunen/digital-post-og-selvbetjening>

Baggrund

Svendborg Kommune modtog i august måned en forespørgsel på udstykning af en byggegrund. Udstykningen skulle ske igennem et fælles friareal, hvilket ikke kan lade sig gøre. Der er foreslået flere løsningsmuligheder af både forespørger, ejer og kommunen, men det er ikke lykkedes at nå hinanden i spørgsmålet om placeringen af det fælles friareal.

Svendborg Kommune har senest den 2. december 2020 afholdt møde med dig og din landinspektør, hvorefter landinspektøren har fremsendt et notat omhandlende mulige placeringer af det fælles friareal F1 på matrikel 135h, Nyby By, Bregninge. Placeringerne svarer ikke til det på kortbilag 2 i lokalplan nr. 566 viste fælles friareal.

Lokalplan nr. 566 § 10.1: "....De fælles friarealer skal etableres i princippet som vist på kortbilag 2....."

Landinspektøren har i sit notat redegjort for, at ovenstående bestemmelse må give råderum til at kunne flytte på placeringen af det viste friareal i lokalplanens kortbilag 2.

I notatet er der ligeledes redegjort for hvordan det i lokalplanens udarbejdelse og forarbejder har været fremført, at placeringen af F1 områderne skulle være flytbare.

Begrundelse for afslag

I forbindelse med notatet har Svendborg Kommune undersøgt, om der ligger klagenævnsafgørelser i forhold til at kunne flytte et friareal, når der i lokalplanteksten er angivet, at friarealet skal etableres "i princippet som vist på kortbilaget".



Åbningstider:

Mandag-tirsdag	Kl. 10.00-14.00
Onsdag	Lukket
Torsdag	Kl. 10.00-16.30
Fredag	Kl. 10.00-14.00

Svendborg Kommune har kun kunne finde få afgørelser omhandlende den omhandlende formulering, og der er derfor ikke klar praksis for, hvordan bestemmelsen skal tolkes.

Svendborg Kommune anlægger derfor en forsigtighedsvurdering i forhold til hvad bestemmelsen må betyde.

I vores begrundelse for afslaget lægger vi vægt på, at "*i princippet*" må betyde, at kortbilaget i et vist omfang er bindende, og friarealets placering derfor ikke kan flyttes mere end nogle få meter fra den viste placering på kortbilaget.

I vores begrundelse lægger vi desuden vægt på lokalplanen som helhed. Vi er enig i din betragtning om, at der i lokalplanens udarbejdelse og forarbejder har været et ønske om, at gøre friarealerne F1 flytbare, men da det ikke fremgår eksplicit i den endelig vedtagne lokalplan, er det ikke et sagligt argument, kommunen kan lægge til grund for sin afgørelse.

Vurdering af friarealets placering

Det er Svendborg Kommunes vurdering at:

- Teksten "*i princippet som vist på kortbilag 2*" giver et råderum til at kunne flytte friarealet i forhold til kortbilaget.
- Når lokalplanens tekst henviser til "*i princippet som vist på kortbilaget*" må det medføre, at kortbilaget i et vist omfang er bindende for placeringen.
- Friarealet i det væsentligste kan flyttes op til nogle få meter fra den oprindelige placering på kortet, da det må antages at "*i princippet*" må være ment som, at friarealet skal placeres nogenlunde i det område hvor det er markeret på kortet.

Med ovenstående vurdering kan Svendborg Kommune ikke imødekomme de ansøgte placeringer for det fælles friareal.

Andet

Det forventes, at der i nær fremtid skal lokalplanlægges for etape 2 indenfor det kommuneplanlagte område, altså området vest for Ydunshave. Svendborg Kommune vil opfordre dig til, at du i den forbindelse kontakter os, da vi i en kommende lokalplanproces kan indarbejde dine ønsker om en anden placering af de fælles friarealer på din ejendom.

Har du nogen spørgsmål til ovenstående, skal du være velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen

Tea Kystol Holm
Byggesagsbehandler

Dir. tlf. +4562233156

Klagevejledning: Lov om planlægning

Klagemyndighed

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID.

På hjemmesiden www.naevneneshus.dk er der en vejledning til hvordan du klager. Når du klager skal du betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt. Yderligere vejledning om gebyrordningen kan findes på Planklagenævnets hjemmeside på www.naevneneshus.dk.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Svendborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Du kan klage over afgørelser, der er truffet ud fra lov om planlægning, jf. lovens § 58. Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

Hvad kan du klage over?

Du kan kun klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. I afgørelser om landzonetilladelser er der dog fuld klageret.

Det er Planklagenævnet, der vurderer, om den konkrete afgørelse er undergivet klageadgang.

Klagefrist

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Opsættende virkning af klage

Indgivelse af rettidig klage til Planklagenævnet har som udgangspunkt ikke opsættende virkning.

Følgende rettidige klager har dog opsættende virkning, medmindre

Planklagenævnet bestemmer andet:

1. Klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1 og nr. 2.
2. Klage efter sommerhuslovens § 10 e, stk. 1.
3. Klage efter kolonihavelovens § 9.
4. Klage efter mastelovens § 8, stk. 1.

Planklagenævnet kan ved rettidig klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 3 eller mastelovens § 22 beslutte, at en meddelt tilladelse eller godkendelse ikke må udnyttes, og at et påbud ikke skal efterkommes. Såfremt et bygge eller anlægsarbejde iværksat, kan Planklagenævnet påbyde dette standset.

Domstolsprøvelse

Hvis du ønsker afgørelser efter lov om planlægning prøvet ved domstolene, skal du anlægge sag senest 6 måneder efter, at der er truffet en afgørelse eller afgørelsen er blevet offentliggjort.

Maj 2017