



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 14. oktober 2016 i sag nr. BS 1F-112/2016:

A

mod
Natur- og Miljøklagenævnet
Rentemestervej 8
2400 København NV

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er modtaget i Retten i Helsingør den 26. januar 2016, drejer sig om, hvorvidt sagsøger, A, kan få tilladelse til udstykning af parcel fra ejendommen Adresse, Helsingør Kommune meddelte den 6. maj 2015 afslag på tilladelse til udstykning. Denne afgørelse blev stadfæstet af Natur- og Miljøklagenævnet den 17. juli 2015. A har indbragt Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse for Retten i Helsingør.

A har nedlagt følgende påstande:

1. Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at lokalplan nr. 7.2, § 5, stk. 4, ikke har retsvirkning over for sagsøgerens ejendom beliggende Adresse, og at bestemmelsen i lokalplan nr. 7.2, § 5, stk. 4, ikke kan håndhæves over for sagsøger.
2. Sagsøgte tilpligtes til sagsøger at give landzonetilladelse til udstykning, jf. planlovens § 35.

Natur- og Miljøklagenævnet har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

I Helsingør Kommunes afslag af 6. maj 2015 er det bl.a. anført:

"Jeg skal hermed gennemgå lovgrundlaget for ejendommen.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 7.2, der i § 5, stk. 4, fastsætter følgen-

de: "Enhed 4 må ikke udstykkes yderligere."

Desuden er ejendommen - og har i øvrigt altid været - beliggende i landzone og lokalplanens § 3 fastsætter, at lokalplanens område forbliver i landzone.

Af planlovens § 35, stk. 1, fremgår følgende:

"I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 36 - 38."

Med andre ord er der i landzone et generelt forbud mod udstykning, fortætning mm., med mindre der er tale om en erhvervsmæssig nødvendighed for landbrug, skovbrug eller fiskeri.

Idet ejendommen er beliggende i netop Enhed 4 vil udstykning af en ny selvstændig ejendom fra denne ejendom ikke kunne gennemføres, medmindre der meddeles dispensation fra ovennævnte bestemmelse. Da ejendommen ligger i landzone vil en udstykning desuden forudsætte en landzonetilladelse.

Af "Kommuneplan 2000 - 2012", der var gældende ved offentliggørelse og vedtagelse af Lokalplan 7.2, fremgår det, at den pågældende ejendom var beliggende i landområde, og at dette områdes anvendelse til landbrug og skov skulle fastholdes. Udover dette er der i den dagældende kommuneplan ikke fastsat rammebestemmelser for ejendommen.

Nugældende kommuneplan er ikke relevant for ejeren, idet ejendommen er omfattet af en lokalplan, hvor der er taget aktivt stilling til sådanne forhold, som der retligt kan optages bestemmelser om i en lokalplan.

En kommuneplans bestemmelser er i øvrigt ikke umiddelbart retligt bindende for borgeren, men kommunalbestyrelsen kan under visse omstændigheder gøre præcise bestemmelser i en kommunalplan retligt bindende ved f.eks. at nedlægge et såkaldt "§ 12, stk. 3-forbud" mod det ansøgte. Dette forudsætter dog, at der f.eks. ikke er tale om en ejendom, som er beliggende i landzone eller allerede er omfattet af en byplanvedtægt eller lokalplan, jf. planlovens § 12.

Landzonebestemmelserne om forbud mod udstykning af nye selvstændige ejendomme i det åbne land er for den pågældende ejendom altså uændrede efter offentliggørelse og vedtagelse af Lokalplan 7.2, idet ejendommen fortsat er beliggende i landzone.

Helsingør kommune vurderer ikke, at der foreligger sådanne argumenter eller særlige begrundelser, som kan medføre, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 4 om forbud mod udstykning, jf. planlovens § 19. Desuden vurderes der ikke at foreligge argumenter for, at meddele landzonetilla-

delse til udstykning, jf. planlovens § 35."

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 17. juli 2015 er begrundet med følgende:

"Efter planlovens § 35, stk. 1, må der ikke i landzone uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning eller opføres ny bebyggelse.

Den konkrete afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1, træffes navnlig på grundlag af de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, som ifølge lovens formål skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. Ved vurderingen af, om en ansøgning bør imødekommes, indgår endvidere overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige, lignende sager.

Kravet om landzonetilladelse til udstykning har blandt andet til formål at sikre, at der ikke sker udstykning med henblik på bebyggelse eller anvendelse, som kræver tilladelse, uden at der foretages en vurdering af formålet med udstykningen. Det indgår således i vurderingen, hvad der er formålet med udstykningen, og hvilke afledede følger udstykningen kan få, herunder om udstykningen må antages at kunne bidrage til en planlægningsmæssig uheldig udvikling i strid med planlovens formål.

Det følger af planlovens formål, at der som hovedregel ikke bør gives tilladelse til udstykning af ejendomme i landzone, hvorved der skabes en ny frit omsættelig ejendom i det åbne land. Udstykning til boligformål skal så vidt muligt ske i områder, der gennem planlægningen er udlagt hertil.

Bestemmelser i en kommuneplan er - i modsætning til bestemmelser i en lokalplan eller i en byplanvedtægt - ikke umiddelbart bindende over for borgere/bygherrer, men skal som udgangspunkt alene danne grundlag for lokalplanlægningen, der ikke må være i strid med kommuneplanen, jf. planlovens § 13, stk. 1, nr. 1.

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne. Det betyder, at dispositioner, der er i overensstemmelse med lokalplanen, er umiddelbart tilladt. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Ifølge planlovens § 15, stk. 2, nr. 3, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om ejendommens størrelse og afgrænsning. Bestemmelsen giver hjemmel til ganske detaljeret at fastsætte lokalplanbestemmelser om matrikulære forhold, d.v.s. udstykning. Nr. 3 omfatter ethvert matrikulært forhold, herunder også omdelinger, skelforandringer og udstykning, der således kan reguleres i en lokalplan.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 7.2 for [redacted] Landsby, der blev vedtaget og offentliggjort, da Kommuneplan 2000 - 2012 for Helsingør Kommune var gældende, og ifølge hvilken ejendommen lå i landområde i rammeområde 7.L1 ([redacted] landområde), hvor områdets anvendelse fastlægges til land- og skovbrugsformål. Ejendommen ligger i lokalplanens enhed 4, der ifølge lokalplanens § 5, stk. 4, ikke må udstykkes yderligere.

Der er ansøgt om udstykning af den del af matr. nr. 2c [redacted] By, [redacted] - ca. 3.756 m² - der er omfattet af Lokalplan 7.2, i to parceller, der hver er større end 1.200 m².

Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte Helsingør Kommunes vurdering af, at udstykning af den ansøgte parcel er i strid med lokalplan 7.2 og de hensyn, der skal varetages med planlovens landzonebestemmelser. Der er herved lagt vægt på, at ejendommen ligger lokalplanens enhed 4, der ifølge lokalplanens § 5, stk. 4, ikke kan udstykkes yderligere. Der er endvidere lagt vægt på den uønskede præcedensvirkning, en tilladelse vil kunne få i andre tilsvarende sager i tilsvarende områder."

Forklaringer

A's ægtefælle har forklaret bl.a., at han er gift med A, som ejer ejendommen Adresse A købte ejendommen i 1999. Der er højspændingsledninger på hele grunden. Der er en permanent summen fra ledningerne, og når der er uvejr, kan der komme gnister. Han mener ikke, at ejendommen besidder landskabelige værdier. Der er i dag to huse på grunden. Husene fungerer hver for sig. De vil ikke bygge yderligere på grunden, men vil gerne have en skellinie mellem de to huse. Det er mange år siden, at der har været drevet landbrug på stedet. En udstykning vil åbne muligheden for salg af det hus, som de ikke bor i. De har ikke aktuelle planer om salg.

Parternes synspunkter

Parterne har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med deres påstandsdokumenter.

A har under hovedforhandlingen protesteret over Natur- og Miljøklagenævnets anbringende om, at retten ikke kan tage stilling til lokalplanens gyldighed. Der er ikke grundlag for at tage protesten til følge, idet anbringendet er fremført i svarskriftet side 4, ligesom anbringendet er gentaget i påstandsdokumentet side 4.

I A påstandsdokument af 18. august 2016 står der:

"Til støtte for sagsøgers påstand 1 gøres følgende anbringender gældende:

- at** der ikke er tale om en ansøgning om dispensation iht. planlovens § 19, men at Lokalplan nr. 7.2., § 5, stk. 4, ikke er i overensstemmelse med Helsingør Kommuneplan 2000 – 2012, afsnit 7, s. 189 – 190, jf. bilag 12, eller Helsingør Kommuneplan 2009 – 2020, afsnit 7, s. 304-305, jf. bilag 5, og derfor ikke har retsvirkning over for sagsøger der ejer ejendommen på Adresse , mart.nr. 2c ■■■■■ By, ■■■■■,
- at** borgerne har krav på, at Kommunen overholder Kommuneplanen og at lokalplanen ikke er i uoverensstemmelse med Kommuneplanen for området, jf. planlovens § 13, stk. 1, nr. 1 og ramkestyrings-princippet,
- at** lokalplanen hverken må være i strid med Kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer eller rammebestemmelser og Kommuneplanens rammebestemmelser har derfor en afgørende betydning for kommunens kompetence til at udarbejde lokalplaner,
- at** det i praksis er fastslået, at rammebestemmelserne skal udgøre en tilstrækkelig præcis ramme for lokalplanlægningen, og der stilles krav om en mere direkte eller ”positiv” overensstemmelse, navnlig for de forhold der er omfattet af planlovens § 11 b,
- at** kommunen ikke ved lokalplan kan indskrænke borgerens rettigheder over dennes ejendom, hvis rettighederne indskrænkes i forhold til Kommuneplanen,
- at** en lokalplanbestemmelse der indskrænker borgernes rettigheder over dennes ejendom i henhold til kommuneplanen, ikke har retsvirkning over for borgeren og derfor er en nullitet,
- at** rammerne for lokalplanlægningen i Helsingør Kommuneplan 2000 – 2012, afsnit 7, s. 189 – 190, jf. bilag 12, eller Helsingør Kommuneplan 2009 – 2020, afsnit 7, s. 304-305, jf. bilag 5, ikke regulerer, at der i lokalplanen kan fastsættes bestemmelser, som begrænser mulighederne for udstykning af ejendomme i området,
- at** bestemmelsen i lokalplan 7.2. § 5, stk. 4, ikke er sagligt begrundet, idet bestemmelsen ikke kan anses for planmæssigt begrundet, jf. planlovens § 15, stk. 1,
- at** det er bemærkelsesværdigt, at det kun er sagsøgers matrikel, der er underlagt en særlig indskrænkning i lokalplanen i form af, at denne matrikel ikke kan udstykkes yderligere i forhold til de øvrige områder i lokalplanen, særligt når ejendommene beliggende i enhed 1 kan udstykkes, såfremt grundparcellen ikke bliver mindre end 1.200m²,

- at** Kommuneplanen for 2000-2012 åbnede mulighed for, at lokalplanområdet i henhold til rammerne i kommuneplanen blandt andet kunne fastlægges til boligformål, jf. i øvrigt lokalplanen s. 10 (bilag 4),
- at** hverken rammerne i Helsingør Kommuneplan 2000 – 2012, afsnit 7, s. 189 – 190, jf. bilag 12, eller Helsingør Kommuneplan 2009 – 2020, afsnit 7, s. 304-305, jf. bilag 5, siger noget specifikt om, at sagsøgers matrikel, matr.nr. 2c [REDACTED] By, Tikøb, ikke skulle kunne udstykkes yderligere, eller har fastsat nogen begrænsninger for grundenes mindste størrelse,
- at** lokalplanen ikke kan indskrænke rammedelens muligheder, og lokalplanen kan således ikke begrænse udstykningen af matr.nr. 2c [REDACTED] By, [REDACTED],
- at** andre områder i lokalplanen ikke er blevet pålagt en tilsvarende begrænsning, og disse områder ikke er anderledes, for så vidt angår skovbygelinjer m.m.
- at** der mangler en saglig begrundelse for at fravige kommuneplanens rammedel i forhold til sagsøgers ejendom,
- at** en borger kan støtte ret på kommuneplanen i forhold til udnyttelse af egen ejendom,
- at** sagsøgte skal anerkende, at lokalplan nr. 7.2.. § 5 stk. 4, ikke har retsvirkning over for sagsøger og at bestemmelsen i lokalplan nr. 7.2. § 5, stk. 4, ikke kan håndhæves over for sagsøger, da lokalplanen er en nullitet på dette område.

Ad påstand 2) Landzonetilladelse, jf. planlovens § 35.

- at** en udstykning af ejendomme Adresse , matr. nr. 2c, kræver en landzonetilladelse, jf. planlovens § 35,
- at** at Helsingør Kommuneplan 2009 – 2020 ikke er til hinder for en landzonetilladelse til udstykning af Adresse til to parceller der ikke bliver mindre en 1.200 m2,
- at** ejendommen Adresse , matr.nr. 2c, i henhold til hovestrukturen for området i Helsingør Kommuneplan er udlagt til parcelhusområde og at udstykningen af ejendommen ikke har indflydelse på områdets rekreative områder,

- at** der ikke er tale om en byggesag, men alene en udstykning af ejendommen,
- at** helsingør Kommunes afgørelse (bilag 2) beror på den fejlagtige forudsætning, at der er tale om en dispensationsansøgning,
- at** såfremt ejendommen udstykkes vil de to nye parceller være bebygget iht. til det tilladte efter kommuneplanens og lokalplanens bestemmelser herom,
- at** en udstykning af ejendommen Adresse , matr. nr. 2c. ikke medfører, en spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, eller en forringelse af områdets landskabelige kvaliteter, også fordi der er bebygget,
- at** udstykning af Adresse , matr. nr. 2c, alene medfører at grunden opdeles i to parceller der ikke er mindre end 1.200m²,
- at** byens åbne, lave og grønne karakter, og bevaringsværdige bebyggelse, og de landskabelige kvaliteter, ikke bliver berørt ved en udstykning af Adresse , matr. nr. 2c til to parceller på over 1.200m², ligesom landsbymiljøet vil forblive uændret,
- at** udstykningen ikke medfører, at de nye parceller vil være afskåret fra rimelig adgang til offentlig vej eller at parcellerne ikke er indpasset på en hensigtsmæssig måde i forhold til den eksisterende bebyggelses- og vejforhold for området,
- at** det forekommer højst besynderligt, at der i enhed 1 i lokalplanen (bilag 4) kan ske udstykning og bebyggelse, men ikke i enhed 4, der alene består af ét matrikel nummer (sagsøgers ejendom) og som netop støder op til enhed 1,
- at** lokalplanens § 2 (den bestemmende del) ikke forbyder nogen form for udstykning og bebyggelse af enhed 4,
- at** § 5 i lokalplanen er ikke en bestemmende del af lokalplanen og bestemmelsen er i strid med den bestemmende del i § 2, når det i § 5 stk. 4, er anført at enhed 4 ikke kan udstykkes yderligere, hvorfor § 5 stk. 4 ikke kan tillægges nogen betydning,
- at** det er uklart, hvorfor der ikke i den bestemmende del af lokalplanen er nævnt at der ikke kan ske udstykning i bestemte områder, når der henses til, at der ellers kan udstykkes og bebygges i lokalplansområdet,

- at** det er uklart, hvorfor der ikke i den bestemmende del af lokalplanen er nævnt at der ikke kan ske udstykning i bestemte områder, når der henses til, at der ellers kan udstykkes og bebygges i lokalplansområdet,
- at** lokalplanen må anses delvis ugyldig på det område, hvor den begrænser udstykningen af sagsøgers matrikel,
- at** planlovens § 35 ikke er til hinder for en udstykning, som i forvejen er tilladt i lokalplansområdets øvrige områder,
- at** sagsøger har krav på at blive stillet som de øvrige parcelejere i lokalplansområdet,
- at** det bestrides, at sagsøgers ejendom er en historisk ejendom, ligesom det skal bestrides, at merbebyggelsen vil være i strid med retningslinjerne for værdifulde landskaber, men igen der er bygget allerede,
- at** der højspændingsmaster i området, som på alle mulige måder betyder, at områdets landskabelige værdier ikke har nogen betydning,
- at** praksis for landzonetilladelser inden for landsbyer, der er afgrænset af en kommune- og/eller lokalplan, er liberal,
- at** det fastholdes at når det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser, kan kommunen ikke modsætte sig at medvirke til udstykning,
- at** Helsingør Kommunes afslag af 6. maj 2015 (bilag 2) skal ændres til en landzonetilladelse, jf. planlovens § 35,
- at** Kommunen har pligt til at give en tilladelse til udstykning, idet kommunen i øvrigt må vurdere, om det er nødvendigt at udarbejde en lokalplan for opfyldelse af pligten."

I Natur- og Miljøklagenævnets påstandsdokument af 8. september 2016 står der:

"Det gøres overordnet gældende, at Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 17. juli 2015 om afslag på udstykning i landzone er lovlige og gyldige. Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelsen af 17. juli 2015 opretholdt Helsingør Kommunes afgørelse af 6. maj 2015 om afslag på udstykning af parcel fra ejendommen Adresse , matr.nr. 2c By, og dermed ikke givet sagsøger medhold i klagen over afgørelsen.

Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og den er ikke forbundet med mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig.

Efter planlovens § 18 er bestemmelserne i en lokalplan eller byplanvedtægt bindende for borgerne. Det betyder, at dispositioner i overensstemmelse med bestemmelserne er umiddelbart tilladt, mens omvendt dispositioner, der strider mod bestemmelserne, ikke kan foretages, medmindre kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelsen, jf. planlovens § 19.

Natur- og Miljøklagenævnet har ikke fundet grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at udstykning er i strid med lokalplan 7.2 for [REDACTED] Landsby, § 5, stk. 4. Kommunens afgørelse er således truffet med hjemmel i en bindende lokalplan.

Helsingør Kommune har endvidere vurderet, at der ikke er grund til at dispensere fra lokalplanen. Om der inden for rammerne af kommunens dispensationskompetence skal meddeles dispensation eller ej er et skønsspørgsmål, der ikke kan omgøres af Natur- og Miljøklagenævnet. Alene retlige spørgsmål i forbindelse med afgørelser om dispensation kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Efter planlovens § 35, stk. 1, må der ikke foretages udstykning eller opføres ny bebyggelse i landzone uden tilladelse fra kommunen.

Den konkrete afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1, træffes navnlig på grundlag af de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, som ifølge lovens formål skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. Ved vurderingen af, om en ansøgning bør imødekommes, indgår endvidere overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager.

Kravet om landzonetilladelse til udstykning har blandt andet til formål at sikre, at der ikke sker udstykning med henblik på bebyggelse eller anvendelse, som kræver tilladelse, uden at der foretages en vurdering af formålet med udstykningen. Det indgår således i vurderingen, hvad der er formålet med udstykningen, og hvilke afledte følger udstykningen kan få, herunder om udstykningen må antages at kunne bidrage til en planlægningsmæssig uheldig udvikling i strid med planlovens formål.

Det følger af planlovens formål, at der som hovedregel ikke bør gives tilladelse til udstykning af ejendomme i landzone, hvorved der skabes en ny frit omsættelig ejendom i det åbne land. Udstykning til boligformål skal så vidt muligt ske i områder, der gennem planlægningen er udlagt hertil.

En udstykning i strid med lokalplanens bestemmelser kræver både en dispensation efter planlovens § 19 og en landzonetilladelse efter planlovens § 35, hvis lokalplanen ikke er tillagt bonusvirkning, jf. planlovens § 15, stk. 4. Hvis kommunalbestyrelsen ikke meddeler dispensation til etableringen af forhold i strid med lokalplanen, må dette lægges til grund i vurderingen af, om der kan meddeles landzonetilladelse.

Kommunalbestyrelsen skal ved vurderingen af den enkelte ansøgning om landzonetilladelse udøve et konkret skøn inden for de rammer, som findes i planlægningen. Der er ved kommunens afgørelse om afslag på landzonetilladelse og Natur- og Miljøklagenævnets stadfæstelse heraf inddraget hensynet til, dels at der som hovedregel ikke bør gives tilladelse til udstykning af ejendomme i landzone, dels at udstykningen er i strid med lokalplanen, og dels at man har lagt vægt på den uønskede præcedensvirkning, en tilladelse vil kunne få i andre tilsvarende sager i tilsvarende områder.

Det er et sagligt hensyn at ville undgå en uønsket præcedensvirkning. Hensynet inddrages ikke kun for at undgå præcedensvirkning lokalt i [REDACTED], men også med hensyn til andre udstykningssager generelt i Danmark, jf. U 2007.1575H.

Overfor sagsøgers bemærkninger i stævningen om, at lokalplanens § 4 og § 5 – i modsætning til formålsbestemmelsen i § 2 – ikke er en bestemmende del, kan ikke føre til et andet resultat. Lokalplaner er som anført retligt bindende overfor borgerne, jf. planlovens § 18. Lokalplanens § 5, stk. 4, om, at enhed 4 ikke kan udstykkes yderligere, er tilstrækkelig præcis og entydig til at kunne tillægges retsvirkninger. Der er endvidere ikke holdepunkter for det af sagsøger anførte om, at den nævnte bestemmelse er i strid med lokalplanens formål i § 2.

Natur- og Miljøklagenævnet har således med rette vurderet, at der ikke i den foreliggende sag, hvor der er meddelt afslag på dispensation fra lokalplanen, er grundlag for at meddele landzonetilladelse.

Forholdet kommuneplanen

Sagsøger har i stævningen af 13. januar 2016 og replikken af 7. april 2016 fremført det synspunkt, at lokalplan nr. 7.2, § 5, stk. 4, ikke er i overensstemmelse med Helsingør Kommuneplan 2009-2020 og derfor ikke har retsvirkning over for sagsøger, samt at borgere har en ret i henhold til kommuneplanen.

Borgere er hverken tillagt ret eller pligt i henhold til kommuneplaner. Sagsøger har derfor ikke i henhold til tidligere eller eksisterende kommuneplaner en ret til at kræve udstykning ved ansøgning til kommunen. Spøgsålet om udstykning er nærmere reguleret i lokalplanen, som har bindende virkning for sagsøger. En borger kan i øvrigt ikke støtte ret på en kommuneplan, hvis der ikke er en lokalplanspligt. Kommunalbestyrelsen har en lokalplansret, som den til enhver tid kan vælge at udnytte til at tilvejebringe en lokalplan, som er bindende for borgerne.

Lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen. Det afgørende er den kommuneplan, der var gældende på tidspunktet for lokalplanens ikrafttræden, jf. planlovens § 13, stk. 1, nr. 1. Helsingør Kommuneplan 2009-2020 har derfor ikke som anført af sagsøger betydning for denne retssag, idet lokalplan nr. 7.2 for [REDACTED] Landsby er vedtaget og offentliggjort, da Kommuneplan 2000-2012 for Helsingør Kommune var gældende. Betydningen af senere kommuneplaner bliver først aktuel for sagsøgers ejendom, hvis kommunen beslutter at udarbejde en ny lokalplan, der omfatter ejendommen.

Sagsøgers ejendom er omfattet af den dagældende kommuneplans rammebestemmelser for rammeområde 7.L1 og dermed ikke af rammeområde 7.B4 som anført af sagsøger. Det fremgår af kommuneplanen, at områdets anvendelse er fastlagt til land- og skovbrugsformål, at de værdifulde landskaber i videst mulig omfang skal beskyttes og gøres tilgængelige, og at eventuelle rekreative anlæg såsom stier, campingpladser o.lign. placeres under hensyntagen til jordbrugsmæssige og landskabelige interesser.

Ejendommen skulle både før og efter lokalplanens offentliggørelse og vedtagelse forblive i landzone og er dermed underlagt kravet om tilladelse i planlovens § 35 om udstykning af nye selvstændige ejendomme i landzone.

I øvrigt bemærkes, at nævnet ikke ved sin afgørelse har taget stilling til, om lokalplan nr. 7.2 er i overensstemmelse med den dagældende kommuneplan 2000-2012, og spørgsmålet er derfor også denne sag uvedkommende. Det bemærkes endvidere, at fristen for at anfægte lokalplanen vedtaget i 2002, jf. planlovens § 27, stk. 1, for længst er overskredet, jf. planlovens § 24, stk. 3. Det bestrides endelig, at lokalplan 7.2 er en nullitet."

Rettenns begrundelse og afgørelse

Natur- og Miljøklagenævnet har ved afgørelse af 17. juli 2015 stadfæstet Helsingør Kommunes afgørelse om, at der ikke kan meddeles landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

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

I den foreliggende sag er der ansøgt om udstykning af et område, der er bebygget med en eksisterende bolig. Formålet med udstykningen er, at der oprettes to selvstændige ejendomme med hvert sit beboelseshus.

Det er udgangspunktet, at der ikke meddeles tilladelse til udstykning af frit omsættelige ejendomme i landzone.

Der er ikke grundlag for at fastslå, at Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er truffet på et mangelfuldt eller fejlslagt grundlag, og der er ikke anført omstændigheder, som kan medføre, at nævnets afvejning af relevante hensyn må tilsidesættes.

Som følge af det anførte frifindes Natur- og Miljøklagenævnet.

Retten finder anledning til at bemærke, at § 5, stk. 4, i lokalplan 7.2 ikke ses at være i strid med kommuneplan 2000 - 2012, idet spørgsmålet om udstykning af den relevante ejendom ikke er reguleret i kommuneplanen.

Efter sagens udfald, omfang og værdi skal A betale sagsomkostninger til Natur- og Miljøklagenævnet med 16.000 kr. inkl. moms til dækning af udgifter til advokatbistand.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Natur- og Miljøklagenævnet, frifindes.

Inden 14 dage skal A betale 16.000 kr. i sagsomkostninger til Natur- og Miljøklagenævnet.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Mette Frimodt Hansen
Dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Helsingør, den 14. oktober 2016.

Inge B. Clausen, Kontorfuldmægtig