



# RETEN I ROSKILDE

## KENDELSE

afsagt den 9. juni 2020

---

Sag BS-20844/2020-ROS

Køge kommune  
(advokat Søren Stenderup Jensen)

mod

Virksomhed A  
(advokat Sune Blohm)

og

B  
(advokat Sune Blohm)

Denne afgørelse er truffet af dommer Anna Lindgren.

Sagens baggrund og parternes påstande

Under denne sag, som er anlagt den 25. maj 2020, har Køge kommune nedlagt følgende påstande om forbud og påbud:

1. Det forbydes Virksomhed A og B at foretage ændringer på ejendommen beliggende på Ejbyvej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. X Højelses by, Højelse ved at anlægge og etablere ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrinth, sansehøve og junglesti som led i etableringen af en udendørs legepark.

2. Det forbydes Virksomhed A og B at åbne legeparken beliggende på Ejbyvej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. X Højelses by, Højelse op for offentligheden.
3. Det påbydes Virksomhed A og B inden en af retten fastsat frist at nedtage allerede etablerede foranstaltninger på ejendommen beliggende på Ejbyvej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. X Højelses by, i form af ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrinth, sansehaver og junglesti, som er opført som led i etableringen af den udendørs legeplads.

Virksomhed A og B har nedlagt påstand om, at begæringen om forbud og påbud ikke tages til følge, subsidiært, at begæringen afvises.

Kendelsen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 b.

Ultimo 2016 blev der afholdt et møde mellem B og Køge Kommune, hvor Bs ønsker om at etablere en udendørs legepark blev drøftet.

B erhvervede herefter ejendommen beliggende Ejbyvej 20, 4623 Lille Skensved, som i april 2017 blev overført til Virksomhed A, som B er 100 pct. ejer af.

I juni 2018 meddelte kommunen, at legeparken ikke var medtaget i forslag til Kommuneplan 2017.

På baggrund af kommunens vejledning indgav B den 9. december 2019 en ansøgning om landzonetilladelse.

Køge Kommune meddelte ved afgørelse 7. februar 2020 afslag på ansøgningen. Af

afgørelsen fremgår bl.a.:

”....

Afslag på ansøgning om landzonetilladelse til etablering af legeland

*Ejbyvej 20, 4623 Lille Skensved*

*Matr.nr. X Højelse by, Højelse*

Du har den 9. december 2019 søgt om landzonetilladelse til en udendørs legepark på ca. 2 ha af ovenstående ejendom. Samme dag har du anmeldt

en ændret anvendelse af bygning 5 på ejendommen til fritidsformål. Af den medsendte tegning fremgår det, at både bygning 3, 5 og 7 indgår i projektet til indgang, shop, legeland, café, køkken og toiletter.

Både den ændrede anvendelse af bygningerne samt ændret anvendelse og diverse anlæg udendørs kræver landzonetilladelse.

#### Afgørelse

Sagen blev behandlet på Klima- og Planudvalgets møde den 6. februar 2020.

Udvalget besluttede at meddele afslag på det ansøgte projekt, da det har et omfang, der er lokalplanpligtigt, og da projektet ud fra landskabelige, landbrugsmæssige, trafikale og planmæssige hensyn er i strid med bestemmelserne i planlovens § 35.

Afslaget betyder, at ejendommen ikke kan anvendes til det ansøgte projekt. Hvis du fortsætter med at etablere legeparken, skal kommunen udstede et påbud om fysisk lovliggørelse – med politianmeldelse som den yderste konsekvens. Se desuden klagevejledningen sidst i dette brev.

#### Redegørelse for sagen

Du har gennem længere tid været i gang med at etablere Virksomhed A på ejendommen Ejbyvej 20. Projektet omfatter ombygning af 720 m<sup>2</sup> tidligere landbrugsbygninger til bl.a. ankomst, toiletter, legeland og cafeteria samt en udendørs legepark på 2 ha med bl.a. minigolf, megalabyrint, sansehøve, junglesti og flere mindre aktiviteter. Hertil kommer en p-plads til 80 biler.

Overfor kommunen har du oplyst, at du mener, at du har en umiddelbar ret til at etablere projektet, jf. planlovens § 37. Du har dog efter vejledning fra Teknik- og Miljøforvaltningen søgt om tilladelse i december 2019 til den udendørs legepark. Det indendørs projekt er fortsat kun anmeldt efter planlovens § 38. Fælles for begge dele af projektet er, at de kun er overfladisk beskrevet i ansøgningsmaterialet. Projektet er dog med den medfølgende planoversigt tilstrækkeligt oplyst til, at der kan træffes en afgørelse i sagen.

#### Lovgrundlag

Både den ændrede anvendelse af bygningerne samt ændret anvendelse og diverse anlæg udendørs kræver landzonetilladelse. Planlovens § 37 omfatter udelukkende ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger til de formål, der er nævnt i loven og i forarbejder til loven. Loven nævner bl.a. forenings- og fritidsformål, men dette betyder efter kommunens vurdering ikke, at der kan etableres et kommercielt legeland uden landzonetilladelse.

Hovedformålet med planlovens landzonebestemmelserne (§§ 34 – 38) er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Dermed skal kommunen vurdere projektet i forhold til bl.a. landskab, miljø, landbrug, trafik og planhensyn.

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 betydning, men hertil kommer projektets konkrete visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser bedømt i forhold til områdets karakter.

#### Omgivelserne

Ejendommen ligger i det åbne land hhv. 1,7 km nordøst for Ejby og 1,3 km vest for Ll. Skensved. Adgang til ejendommen sker via en grusvej tæt på T-krydset Ejbyvej/Baunebjergvej.

I kommuneplanen er området udlagt til særligt værdifuldt landbrugsområde, kirkeomgivelse omkring Højelse Kirke og værdifuldt kulturmiljø. En mindre del af ejendommen, hvor der er søgt om at etablere p-pladser, ligger indenfor Fingerplanens transportkorridor.

Der ligger to erhvervmæssige dyrehold i nærheden af Ejbyvej 20. Baunebjergvej 7 øst for den ansøgte legepark har en kvægproduktion med miljøgodkendelse fra 2017 til i alt 293 dyreenheder.

Ejbyvej 22 sydvest for legeparken er godkendt til et blandet husdyrhold med heste og svin. Der er på nuværende tidspunkt ikke svinehold på ejendommen, men produktionen kan umiddelbart genoptages i de eksisterende stalde. Det vil dog ikke være muligt at genoptage denne produktion, hvis Ejbyvej 20 lokalplanlægges til legeland.

Arealerne der grænser op til den ønskede legepark, er landbrugsarealer i omdrift, der er godkendt til at modtage husdyrgødning. Det må derfor også forventes, at der i perioder forår og efterår, vil være øget lugtgener fra udbringning af gylle.

#### Vurdering

I 2018 besluttede byrådet, at en lignende legepark på 3 ha ikke skulle medtages i Kommuneplan 2017. Ud fra hensyn til især landbrug og trafik fandt byrådet, at der ikke kunne udlægges et rammeområde til lokalplanlægning af et rekreativt område.

Det aktuelle projekt med 2 ha udendørs legeland har fortsat en størrelse og et omfang, så kommunen vurderer, at det i den ansøgte form kræver lokalplan. Når landbrugsmarker og tidligere driftsbygninger i det åbne land ændres til en turistattraktion i form

af en legepark, vurderer kommunen, at det vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø.

I forhold til de landbrugsmæssige interesser vurderer kommunen, at en lokalplanlagt legepark vil have væsentlige konsekvenser for den fremtidige drift på ejendommene Baunebjergvej 7 og Ejbyvej 22. Det skyldes særligt afstandskrav angående lugt fra stalde til lokalplanlagte anvendelser, bl.a. rekreative formål.

Trafikalt er der tale om en beliggenhed langt fra en station, og området betjenes kun af busrute 246. I ansøgningen er der regnet med 30.000 årlige gæster, der må formodes primært at ankomme i bil. Den eksisterende adgangsvej ligger uhensigtsmæssigt i forhold til trafiksikkerheden, da den nuværende grusvej ligger i et T-kryds på Ejbyvej. P-pladsen er ansøgt placeret i transportkorridoren, men her vil det muligt for kommunen at tillade en ændret anvendelse, der ikke medfører permanent byggeri eller anlæg.

I forhold til de planmæssige hensyn vurderer kommunen, at turisme- og fritidsanlæg, der kræver anlæg og bebyggelse bør placeres i tilknytning til byområder, hvor der samtidig er lettere adgang til offentlig transport. Dette synspunkt skal vægtes særligt med en beliggenhed i hovedstadsområdet, der er omfattet af Fingerplanen.

Samlet set vurderer kommunen, at det ansøgte legeland vil have en påvirkning af omgivelserne i en grad, der ikke er afstemt med de hensyn, der skal varetages med planlovens bestemmelser for planlægning i det åbne land..."

Kommunens afgørelse er ikke indbragt for Planklagenævnet og er efter det oplyste heller ikke indbragt for domstolene.

Det fremgår af Virksomhed A's hjemmeside, [...] at legeparken åbner den 13. juni 2020.

#### Forklaringer

Der er afgivet forklaring af C og B.

C har forklaret bl.a., at han er uddannet Cand. Scient. i kulturgeografi. Han har 24 års erfaring med plansager, og han har i de sidste 5 år været ansat som teamleder i Køge Kommunes planafdeling. Kommunen modtager mange ansøgninger og skal være åbne over for nye ideer, men der kan aldrig blive tale om, at kommunen meddeler tilladelse allerede i den indledende dialog.

Den første kontakt med B var i november 2016, hvor der blev afholdt et møde med B og en planlægger. Allerede på det første møde blev B vejledt om, at projektet havde en problematisk pla-

cering i forhold til omkringliggende landbrug, landskabet og de trafikale forhold.

Projektet skulle medtages i Kommuneplanen 2017. Det er et flertal i byrådet, der beslutter om et givent projekt skal med i kommuneplanen. Kommuneplanen skal godkendes af Erhvervsstyrelsen og herefter sendes i offentlig høring, og først herefter kan man gå i gang med at udarbejde en lokalplan. Økonomiudvalget besluttede, at projektet ikke skulle medtages i kommuneplanen, og Byrådet traf afgørelse på baggrund af indstillingen fra Økonomiudvalget.

B kunne herefter ikke få gennemført projektet i den ønskede skala, men de vejledte ham om, at projektet muligvis kunne gennemføres i en mindre skala. Den ansøgning B fremsendte var imidlertid fortsat til et projekt, der var så stort, at det skulle medtages i kommuneplanen og var lokalplanpligtigt. Ansøgningen blev derfor afvist.

Kommuneplanen 2017 blev forlænget på grund af en revision af Fingerplanen, og revision, og kommuneplanen blev først vedtaget primo 2019. Han husker ikke, om B kom med indlæg.

Nogle borgere gjorde kommunen opmærksom på, at der fortsat var aktivitet på ejendommen, og der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen.

De skrev herefter til B, at projektet havde en karakter, der som udgangspunkt krævede tilladelser, og de opfordrede ham til at søge om et mindre projekt. Han ansøgte og anmeldte herefter et projekt, som stort set havde samme størrelse som det tidligere, og som kommunen ikke mente havde gang på jord. Kommunen behandlede sagen ekstra grundigt, da de ikke ønskede at afvise et godt og interessant projekt. De ærgrede sig over, at B ikke havde ansøgt om et mindre projekt.

Mange ansøgninger indeholder bygningstegninger i flere dimensioner, men i dette tilfælde havde kommunen modtaget en plantegning og en beskrivelse, der gav et godt indblik i, hvad projektet gik ud på.

Efter kommunens afslag havde de forventet en klage, men der kom ingen. De besigtigede ejendommen den 15. maj 2020. Han var forhindret i at foretage en besigtigelse på et tidligere tidspunkt på grund af situationen med Coronavirus. En kollega havde set, at B annoncerede med at åbne den 13. juni 2020. Han konstaterede på besigtigelsen, at der foregik anlægsarbejde, og at der var sket en yderligere udvikling af projektet i forhold til besigtigelsen i november 2019.

B har ansøgt om en ændring af BBR til fritidsformål, hvilket kommunen ikke har imødekommet på grund af den manglende tilladelse til projektet. Der er endvidere ikke taget stilling til om projektet er lovligt i forhold til byggelovgivningen, herunder om cafeteria, toiletforhold, flugtveje mv. overholder lovgivningen.

Normalt sender kommunen et varsel om påbud og hvis ikke det imødekommes indgiver kommunen en politianmeldelse. Der er tale om en lang proces, hvis et sådant påbud påklages. Kommunen valgte derfor at indgive en forbudsbegæring. Han er ikke bekendt med, at B har indledt en retssag i anledning af kommunens afslag.

Han har udarbejdet notatet med sagshistorikken primo 2020. Der var ikke et mødereferat fra mødet den 22. november 2016. På mødet blev der talt om tre eventuelle lokaliteter til projektet; Ejendommen på Ejbyvej, Skovbo Travbane og en Put and Take lokalitet, hvor landbrugsmarker i henhold til lokalplanen kunne overgå til fritidsformål. De talte dog primært om ejendommen Ejbyvej 20. På mødet gav han ikke B det indtryk, at han kunne erhverve ejendommen med henblik på etablering af et legeland.

Processen omkring en Kommuneplan tager sædvanligvis 2½ år, hvilket de havde skitseret over for B. De førte ikke tilsyn med ejendommen i denne periode.

Kommunen vejledte B om at ansøge om et mindre projekt, der kunne gennemføres inden for en landzonetilladelse, og som kunne behandles i planudvalget. Projektet der blev ansøgt om landzonetilladelse til, var imidlertid det samme store projekt, hvorfor kommunen ikke traf afgørelse, da der ikke var noget nyt i forhold til tidligere. Der var stadig tale om det projekt, som allerede var en del af kommuneplanprocessen.

Da B i juni 2018 fik meddelelse om, at projektet ikke var medtaget i kommuneplanen, henviste de til, at B ikke kunne anlægge kloak og ændre BBR.

Den 25. oktober 2019 tog kommunen kontakt til B, og der blev gennemført et tilsyn i november 2019. B var af den opfattelse, at projektet kunne realiseres uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen i medfør af planlovens § 37. Tilsynet fungerede ikke som en partshøring, da der først partshøres, når der foreligger en ansøgning.

Ansøgningen blev modtaget i december 2019. Sagen var tilstrækkeligt oplyst til, at kommunen kunne foretage en vurdering af projektet. Der var tale om en landbrugsejendom, der ville ændre anvendelse. Han kunne via digitale kort og

ortofotos se, at ejendommen havde ændret sig fra dyrket mark til et forlystelsespark. Da projektet faldt på planlovgivningen, nåede kommunen aldrig at vurdere projektet efter bygge Lovgivingen.

De håbede at sagen ville falde bort, da der blev meddelt afslag.

Kommunen overvejede ikke at udstede et påbud i oktober 2019, da der kunne være et politisk ønske om et landzoneprojekt. De håbede på, at projektet kunne skaleres ned, men de så aldrig sådan et projekt. Det fremgår tydeligt at akterne, at projektet krævede kommuneplan og lokalplan.

Kommunen ønsker at forhindre, at Virksomhed A åbner den 13. juni 2020, da et flertal i byrådet har afslået projektet, og da det er uvist om projektet er forsvarligt trafikalt eller om det er indrettet bygningsmæssigt forsvarligt.

B har forklaret bl.a., at han har en Højere Handelseksamen og siden 1997 har været beskæftiget med hjemmesider og hostingaktiviteter. Han fik ideen til Virksomhed A i sommeren 2016 efter et besøg i Forlystelsespark D.

Han kontaktede Køge Kommune via Virksomhed E, og der blev afholdt et møde i november 2016. På mødet blev der talt om mulige placeringer til projektet. Han ønskede projektet placeret i nærheden af den nye station Køge Nord. Der var tre mulige placeringer, og C oplyste, at kommunen ville få projektet igennem, hvis han var seriøs og kunne fremvise noget håndgribeligt i form af en lejekontrakt eller et skøde. Det var hans forståelse, at han ville opnå en tilladelse, hvis han erhvervede ejendommen.

Der var en arealreservation i form af en transportkorridor, hvor der ikke måtte bygges, men arealet kunne omlægges til parkeringsplads. Han skrev til kommunen, at han havde fået ejendommen på hånden, og kommunen vejledte ham omkring projektets optagelse i kommuneplanene. Han købte ejendommen og ansøgte om projektets optagelse i Kommuneplanen 2017.

Han gik i gang med at udvikle projektet i sommeren 2017. Det var en gammel forfalden landbrugsejendom. De gik først i gang indendørs, og i sommeren 2019 blev minigolfbanen etableret. Kommuneplanen blev udskudt et år og de udskød dermed også åbningen af Forlystelsesparken et år.

I oktober 2019 modtog han en e-mail fra kommunen, hvor han blev spurgt om, hvorfor han fortsat indrettede stedet og planlagde en åbning. Han tænkte, at kommunen allerede vidste det, da han havde ansøgt kommunen om ændringer i BBR, havde anmeldt etablering af kloak, som var godkendt. Formanden for planudvalget er også chef for Firma F. Der var også lagt strøm og vandbor-



ing, som kommunen havde været inde over. Han fik afslag på ansøgningen om ændring af BBR, hvilket han klagede over. En ansøgning om en fedtudskiller blev også afvist af kommunen.

Brandchefen i Køge Kommune har besigtiget ejendommen og har tilkendegivet, at der ikke er nogen problemer, men projektet skal endeligt godkendes af brandmyndighederne.

I december 2019 sendte han en ansøgning om landzonetilladelse. Han skrev, at han ikke mente, at han var omfattet af kravet om landzonetilladelse. C besigtigede ejendommen. Der har ikke været andre fra kommunen på ejendommen end C. Besigtigelsen skulle bruges til, at C på ny kunne fraråde projektet, så politikerne ikke kunne tage stilling.

Han fortsatte med at udvikle projektet. Det er hans drømmeprojekt, og han havde ikke forestillet sig så meget modstand fra kommunen og politikerne.

Han var ikke bekendt med, at C besigtigede ejendommen den 15. maj 2020. Han var ikke indkaldt til besigtigelsen. Han har investeret 3.3 mio. kr. i ejendommen og har investeret ca. 4 mio. kr. i udviklingen af projektet, herunder til en minigolfbane, legeplads og labyrint. Der er ingen af de ting, der skal anmeldes som bygninger.

Han håber, at han kan åbne Virksomhed A om 10 dage.

Han fik ikke en tilladelse til en fedtudskiller, og den er heller ikke installeret. En kloakmester har lavet kloakken og har sendt en anmeldelse til kommunen, som har godkendt påbegyndelsen. Det er en ekspeditionssag. Med hensyn til etablering af vandværk, er der ligeledes sendt en anmeldelse og ikke en ansøgning.

Han synes det er problem, at politikerne aldrig har haft mulighed for at godkende projektet, da det er blevet stoppet i forvaltningen af C. C har igennem hele processen talt om, at projektet nok skal gå igennem, og så er det blevet stoppet alligevel.

Det var kommunens vurdering, at projektet krævede en optagelse i kommuneplan 2017. Han har desuagtet fortsat udviklingen af projektet, da planlovens § 37 netop har til formål at anvende landbrugsbygninger til erhverv uden kommunens tilladelse. Planlovens § 37 omhandler også jorden omkring bygningerne.

Parternes synspunkter

Køge Kommune har procederet i overensstemmelse med processkrift af 25. maj 2020, hvori følgende anbringender er gjort gældende:

3.1 I henhold til retsplejelovens § 413 kan et forbud eller påbud meddeles, hvis den part, der anmoder om meddelelse af forbuddet eller påbuddet, *godtgør eller sandsynliggør*,

1) at parten har den ret, der søges beskyttet ved forbuddet eller påbuddet,

2) at modpartens adfærd nødvendiggør, at der meddeles forbud eller påbud, og

3) at partens mulighed for at opnå sin ret vil forspildes, hvis parten henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse.

3.2 Køge Kommune gør gældende, at betingelserne i § 413 er opfyldt i den foreliggende sag, og at dette begrundes påbud og forbud overfor Virksomhed A og B i overensstemmelse med de nedlagte påstande, hvilket vil blive uddybet i det følgende.

*Køge Kommune har den ret, der søges beskyttet*

3.3 Ifølge planlovens § 51, er kommunalbestyrelsens tilsynsmyndighed for overholdelsen af planloven og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven. For så vidt angår landzonetilladelser, fremgår dette konkret af planlovens § 35, stk. 1, som angiver at:  
*"I landzoner 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 §§ 5 u og 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer."*

3.4 Køge Kommune har ved Afgørelsen afslået Bs og Virksomhed As ansøgning om landzonetilladelse til etablering af legeland på Ejendommen, da legelandet er lokalplanpligtigt og strider mod planlovens § 35. Afslaget er ikke påklaget til Planklagenævnet og dermed endeligt. Retten til at udstede og håndhæve dette afslag tilkommer Køge Kommune, og det er denne ret, der søges beskyttet ved forbuddet og påbuddet, jf. påstand 1-3.

3.5 Det bemærkes for god ordens skyld, at Køge Kommune ikke har afgivet bindende forhåndsbesked om tilsagn til legelandet. Der henvises i den forbindelse til U.2009.1202H, der vejleder om de formelle betingelserne for, at et forhåndstilsagn kan anses for tildelt, og som fastslår, at det ikke er tilstrækkeligt, at der har været rettet gen-

tagne henvendelser til kommunen om et projekt, hvis ikke kommunens svar fremtræder som en egentlig forhåndstilladelse.

*Bs og Virksomhed As adfærd nødvendiggør, at der meddeles forbud og påbud*

- 3.6 Køge Kommune gør gældende, at Virksomhed As og Bs adfærd nødvendiggør forbud og påbud i overensstemmelse med påstand 1-3.
- 3.7 Som sagsfremstillingen illustrerer, har Virksomhed A og B kontinuerligt og forsætligt handlet i strid med planlovens bestemmelser. Det er Køge Kommunes opfattelse, at sagsforløbet fra Køge Kommunes indledende dialog med B understøtter nødvendigheden af påbud og forbud som anført.
- 3.8 Virksomhed A og B satte anlægs- og byggearbejder i gang forud for ansøgning om tilladelse til landzonetilladelse, uanset at Køge Kommune udtrykkeligt og gentagne gange havde orienteret B om behovet for en landzonetilladelse forud herfor. Køge Kommune har været i løbende dialog med B og/eller Virksomhed A, som til trods for detaljeret vejledning, handler i strid med planlovens regler.
- 3.9 Allerede forud for Køge Kommunes Afgørelse, anførte B følgende i sit indlæg på vegne af Virksomhed A til Byg- og Planudvalget:
- ”... projektet er i dag så småt, at det hører ind under §37. Derfor er det r en tidsspilde at gøre andet end at vente til vi har haft åbent 1. sæson, og så vurdere om der er brug for en landzoneansøgning eller en lokalplan, hvis det giver mening i fremtiden.”*
- 3.10 Det kan udledes, at B og Virksomhed A allerede på daværende tidspunkt var at den opfattelse, at eventuelle tilladelser skulle indhentes bagudrettet, og at legelandet ifølge Bs opfattelse var omfattet af planlovens § 37 om bygninger til forenings- og fritidsformål.
- 3.11 Ovenstående illustrerer, at B og Virksomhed A - allerede på dette tidspunkt - ikke havde til hensigt at efterleve Køge Kommunes anvisninger og afgørelser, hvilket efterfølgende blev bekræftet i artikelserien fra Sjællandske nyheder fremlagt som bilag 4-7

- 3.12 Ved Afgørelsen den 28. januar 2020 fandt Køge Kommune, at projektet i form af legelandet ikke kunne gennemføres. Afgørelsen er ikke påklaget til Planklagenævnet. Selv hvis Afgørelsen var påklaget ville en klage efter bekendtgørelse nr. 821 af 20. juni 2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love have haft den virkning, at B og Virksomhed A ikke kunne have påbegyndt arbejderne og åbnet legelandet, før Planklagenævnets eventuelt måtte have omgjort Køge Kommunes afslag på landzonetilladelse.
- 3.13 Afgørelsen til trods, har Virksomhed A og B uhindret fortsat de iværksatte bygge- og anlægsarbejder, ligesom Virksomhed A og B åbenlyst planlægger at åbne legelandet pr. 13. juni 2020, dvs. indenfor den næste måned.
- 3.14 Køge Kommune gør gældende, at Virksomhed As og Bs adfærd, i form af den kontinuerligt manglende efterlevelse af Køge Kommunes anvisninger og Afgørelsen, understøtter behovet for at udstede påbud og forbud i overensstemmelse med de nedlagte påstande.
- Køge Kommunes ret vil forspildes, hvis kommunen henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse*
- 3.15 Som den ovenfor beskrevne redegørelse af sagsforløbet illustrerer, så har Virksomhed A og B ikke til hensigt at efterleve Køge Kommunes anvisninger og afgørelser. Virksomhed As og Bs ageren efterlader derfor Køge Kommune i en situation, hvor planlovens traditionelle sanktionsbestemmelser og tiltag ikke udgør et tilstrækkeligt effektivt beskyttelsesværn mod Virksomhed As og Bs retsstridige handlinger.
- 3.16 Under normale omstændigheder ville Køge Kommune udstede påbud i medfør af planlovens bestemmelser.
- 3.17 Virksomhed A og B har imidlertid på intet tidspunkt lagt skjul på, at indretningen af legelandet og åbningen heraf er helt upåvirket af manglende tilladelser efter planlovens regler, og at Virksomhed A først derefter vil overveje retlig lovliggørelse. Dette understøttes endvidere af, at Virksomhed A og B

har handlet i direkte modstrid med den af Køge Kommune truffene Afgørelse siden 7. februar 2020.

- 3.18 Såfremt Køge Kommune udstedte et traditionelt påbud efter planlovens regler, som ikke blev efterlevet af Virksomhed A og B, ville Køge Kommune være henvist til at anlægge en almindelig retssag. Først når der falder dom i en sådan sag, ville Køge Kommune kunne anmode om fogedrettens assistance til at håndhævelse af påbuddet. Tidshorisonten i denne henseende rækker *minimum* et år ud i fremtiden og formentligt to.
- 3.19 Om et år vil Virksomhed As legepark have været færdiggjort og åbent i godt 11 måneder, og de landskabelige-, landbrugsmæssige-, trafikale- og planmæssige interesser, som Køge Kommune har pligt til at varetage efter planloven, vil være forspildt.
- 3.20 Såfremt Køge Kommune bliver henvist til at føre en almindelig civil retssag, vil kommunen således ikke kunne varetage disse interesser forud for åbningen af legeterrænet, og frem til der er afsagt endelig dom ved domstolene.
- 3.21 På ovenstående baggrund gøres det gældende, at Køge Kommunes ret vil forspildes, hvis Køge Kommune henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse.
- 3.22 Sammenfattende gøres det gældende, at Køge Kommune har godtgjort, at betingelserne for udstedelse af påbud og forbud er opfyldt, subsidiært at Køge Kommune har sandsynliggjort at betingelserne er opfyldt.

Virksomhed A og B har procederet i overensstemmelse med processkrift af 1. juni 2020, hvori følgende anbringender er gjort gældende:

”...

3.1 Nærværende forbudssag handler ikke alene om forbud og påbud i medfør af retsplejelovens § 413-415, men den handler også om forståelse af Planlovens §§ 35 og 37, spørgsmålet om der er givet bindende forhåndbesked, spørgsmålet om Kommunen har udført den nødvendige vejledning, om der er sket den nødvendige partshøring og meget andet. Der er altså tale om en decideret retlig konflikt om en forvaltningsafgørelse, dog således, at sagen først og fremmest handler om forståelse af Planlovens § 37. Retten kan ikke i en forbudssag tage stilling til hvordan Planlovens § 37 skal forstås, og det kan derfor ikke fastslås, om der

er et krav om landzonetilladelse til Forlystelesparken. Når der ikke kan afgøres, om der er et krav om landzonetilladelse, har Kommunen ingen beskyttelsesværdig ret, og dermed er retsplejelovens § 413, nr. 1 slet ikke opfyldt, og der kan ikke meddeles forbud og/eller påbud.

3.2 Kommunen har ladet stå til, og de har derfor ageret passivt i denne sag. Brug af påbud og forbudsbestemmelsen i retsplejelovens § 413, kræver at Kommunens ret forspildes, hvis Kommunen skulle gå hen og blive henvist til at afvente tvistens retlige afgørelse. Kommunen har forholdt sig passivt, og Kommunen har derfor ikke en ret der forspildes, hvis der ikke bliver nedlagt et forbud/påbud. Dette har Kommunen indirekte anerkendt ved at forholde sig passive.

3.3 Kommunens "ret" forspildes ikke ved at kommunen afventer en afgørelse fra Civilretten. Dette skyldes at B og Forlystelsesparken ikke har tænkt sig at lave opsætninger/bebyggelse på Ejendommen der ikke let kan fjernes igen, idet der er tale om anlæggelse af udendørsareal og ikke en bebyggelse. Der er derfor ikke en "uopsættelig" ret fra Kommunen. Afgørelsen bør derfor afvente resultatet fra et Civilt søgsmål.

3.4 Såvel et forbud som et påbud vil være uproportionalt indgreb, og bør derfor ikke indrømmes, jf. retsplejelovens § 414, stk. 2. Dette følger også af Vejledningen fra Miljøministeriet.

3.5 Anlæggelsen af nærværende forbudssag medfører reelt, at B og Virksomhed A bliver frataget muligheden for at indbringe sagen for retten efter Planlovens § 62.

3.6 Alt i alt bør et forbud og påbud ikke meddeles.  
..."

#### Rettens begrundelse og resultat

Ejendommen Ejbyvej 20, 4623 Lille Skensved, hvor B og Virksomhed A har etableret en udendørs legepark, er beliggende i landzone, hvor der er særlige regler for byggeri og anlæg til beskyttelse af det åbne land.

Det er ubestridt, at Køge Kommune ved afgørelse af 7. februar 2020 meddelte afslag i medfør af planlovens § 35, stk. 1, på Bs ansøgning om landzonetilladelse til etablering af legeparken. Retten til at udstede og håndhæve afslaget tilkommer Køge Kommune.

Efter bevisførelsen er det ikke godtgjort, at Kommunen ved sin rådgivning af B har givet forhåndsbesked om, at projektet kunne blive godkendt.

Under de givne omstændigheder, hvor B har forklaret, at han ikke har til hensigt at efterleve Køge Kommunes afgørelse, og at han agter at åbne legeparken for publikum den 13. juni 2020, hvilket der også annonceres med på Forlystelsesparkens hjemmeside, er det nødvendigt, at der meddeles forbud, og retten finder, at Køge Kommunes ret vil forspildes, hvis Køge Kommune henvises til at afvente almindelig rettergang.

Den omstændighed, at B ikke mener, at etableringen af parken kræver landzonetilladelse, idet denne falder ind under bestemmelsen i planlovens § 37, kan ikke medføre en anden vurdering. Retten bemærker i relation hertil, at kommunes afgørelse er endelig i det administrative system, idet

B ikke har indbragt afgørelsen for Planklagenævnet, og at han efter det oplyste heller ikke har indbragt afgørelsen for domstolene.

Herefter, og da kommunen ikke er forpligtet til at udstede et forvaltningsretligt påbud frem for at indgive en begæring om forbud og påbud, og da en sådan begæring ikke afskærer B fra at indbringe kommunes afslag på landzonetilladelse for domstolene, og da ingen af de i retsplejelovens § 414 nævnte forhold skønnes at foreligge, er betingelserne i retsplejelovens § 413 for at meddele forbud opfyldt.

Da et påbud om at nedtage allerede etablerede foranstaltninger som led i etableringen af legeparken, herunder ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrint, sansehøve og junglesti må anses for nødvendigt for at gennemføre den midlertidige retsstilling, fastsættes en frist til nedtagning heraf til den 9. august 2020.

Efter sagens udfald, værdi og forløb skal B og Virksomhed A in solidum betale sagsomkostninger til Køge Kommune med 25.300 kr., hvoraf 25.000 kr. er til dækning af advokatudgift og 300 kr. er til dækning af retsafgift. Det er oplyst, at Køge kommune er momsregistreret.

#### THI BESTEMMES:

Det forbydes Virksomhed A og B at foretage ændringer på ejendommen beliggende på Ejbyvej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. X Højelses by, Højelse ved at anlægge og etablere ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrint, sansehøve og junglesti som led i etableringen af en udendørs legepark.

Det forbydes Virksomhed A og B at åbne legeparken beliggende på Ejbyvej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. X Højelses by, Højelse op for offentligheden.

Det påbydes Virksomhed A og B inden den 9. august 2020 at nedtage allerede etablerede foranstaltninger på ejendommen beliggende på Ejbyvej 20, 4623 Lille Skensved, matr.nr. X Højelses by, i form af ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrinth, sansehave og junglesti, som er opført som led i etableringen af den udendørs legeplads.

Virksomhed A og B skal inden 14 dage in solidum til

Køge Kommune betale sagsomkostninger med 25.300 kr.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.





## Vejledning

---

Retten har truffet afgørelse i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du kære (klage over) afgørelsen til landsretten. Fristen for at kære er 4 uger fra afgørelsens dato. Kære har ikke opsættende virkning. Det betyder, at afgørelsen gælder, mens landsretten behandler sagen.

Du kan kære afgørelsen på [minretssag.dk](http://minretssag.dk) ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Kære" og følge vejledningen der. Du skal betale en retsafgift på 400 kr. for at kære afgørelsen.

Den, der overtræder et forbud eller et påbud, kan straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder og kan dømmes til at betale erstatning.

Et forbud/påbud skal følges op af et sagsanlæg fra den part, som har anmodet om forbuddet/påbuddet. Sagen skal anlægges inden 2 uger efter rettens afgørelse. Hvis sagen ikke bliver anlagt, kan retten ophæve afgørelsen.

Du kan få mere vejledning på [domstol.dk](http://domstol.dk).

Publiceret til portalen d. 09-06-2020 kl. 15:07

Modtagere: Sagsøgte Virksomhed A, Sagsøger Køge kommune,  
Advokat (H) Søren Stenderup Jensen, Sagsøgte B, Advokat (L) Sune Valdemar  
Blohm