

MRF 2021.167

Planklagenævnets afgørelse af 22. juni 2021 (j.nr. 20/04209)

Ophævet og hjemvist afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan til tilbygning, der var opført i kolonihave, inden lokalplanen udlagde arealet til helårsbebyggelse, da tilbygningen måtte anses for forsat udnyttelse til kolonihaveformål, hvorfor afslaget ikke kunne begrundes med lokalplanens anvendelsesbestemmelse. Lovliggørelsespåbud ligeledes ophævet.

E havde søgt om dispensation fra en lokalplan vedtaget i november 2014 til ombygning af en veranda samt bibeholdelse af en del af en eksisterende tilbygning i en kolonihavebebyggelse. Københavns Kommune gav i januar 2020 afslag på det ansøgte samt påbud om fysisk lovliggørelse. Tilbygningen på 17 m² blev opført i perioden 2013-2014 efter tilladelse fra kommunen i september 2013 til opførelse af en tilbygning på 14,5 m². Kommunen havde tidligere godkendt en veranda på 12,5 m², som var overdækket og åben i siderne og ikke var en del af beboelsen. E havde oplyst kommunen, at verandaen i den konkrete sag var 14 m². Kommune begrundede afslaget med, at eksisterende kolonihavebebyggelser kunne ændre status til helårsbolig, såfremt man byggede til eller ændrede på de eksisterende bebyggelsesforhold. E påklagede afgørelsen og anførte, at kommunen ikke kunne tvinge klager til at ændre status til helårsbolig for at få lovliggjort tilbygningen, hvorfor E ikke mente, at kommunen havde hjemmel i lokalplanens § 3 til at give afslag på dispensationen. Planklagenævnet (formanden) anførte, at anvendelsen af den konkrete

ejendom havde karakter af eksisterende lovlig anvendelse, da haveloddet inden vedtagelsen af lokalplanen blev udnyttet til kolonihaveformål, hvilket den forsat gjorde, jf. planloven § 56, stk. 4. Nævnet gjorde gældende, at det i begrænset omfang ville være muligt at foretage bygningsmæssige ændringer, herunder mindre udvidelser af eksisterende bebyggelse, såfremt ændringen kunne anses for en rimelig forsat udnyttelse af den eksisterende lovlige anvendelse og var i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser i det gældende plangrundlag. Nævnet anførte, at den omhandlende tilbygning og veranda havde karakter af rimelig forsat udnyttelse til kolonihaveformål, og at bebyggelsen var af en begrænset størrelse. Kommunen kunne derfor ikke med henvisning til anvendelsesreglen i lokalplanen § 3(1) afslå dispensation. Da grundlaget for at påbyde fysisk lovliggørelse var ugyldigt, havde kommunen ikke hjemmel til at meddele påbud efter planlovens § 51. Planklagenævnet ophævede afgørelsen og hjemviste sagen til fornyet behandling.

Afgørelse i klagesag om Københavns Kommunes afslag på dispensation fra lokalplan til veranda og tilbygning på A1, København S, samt påbud om fysisk lovliggørelse

20/04209

Københavns Kommune har den 7. januar 2020 givet afslag på dispensation fra lokalplan nr. 509, Pf. Kongelund, til en ombygget veranda samt en del af en eksisterende tilbygning på ejendommen A1, 2300 København S. Kommunen gav samtidig et påbud om fysisk lovliggørelse.

Ejeren af kolonihavehuset har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 1.

Planklagenævnet har ikke fundet anledning til at behandle de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder. Planklagenævnet hjemviser afslaget på dispensation til fornyet behandling i kommunen med henblik på, at kommunen træffer afgørelse om, hvorvidt verandaen og tilbygningen kræver dispensation fra andre bestemmelser i lokalplanen eller er umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører en ejendom, som ligger på A1, 2300 København S.

Det fremgår af kommunens afgørelse af 7. januar 2020, at kommunen har givet afslag på dispensation til bibeholdelse af en tilbygning med anvendelse til beboelse samt ombygning af en veranda.

Tilbygningen

Kommunen gav den 19. september 2013 byggetilladelse til opførelse af en tilbygning på 14,5 m². Det fremgår af sagens oplysninger, at tilbygningen blev opført i tilknytning til det eksisterende kolonihavehus i perioden 2013-2014 og med en størrelse på 17 m².

Verandaen

Det fremgår af kommunens afgørelse af 7. januar 2020, at der tidligere er godkendt en veranda på 12,5 m², som er overdækket og åben i siderne og ikke er en del af beboelsen. Klageren har ifølge kommunen oplyst, at verandaen er 14 m².

Lokalplanen

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 509, Pf. Kongelund (https://dokument.plandata.dk/20_2849567_1420725035220.pdf).[1]

Planen er vedtaget den 27. november 2014. Planen udlægger et eksisterende kolonihaveområde til helårsboliger.

Følgende fremgår bl.a. af lokalplanens § 1 om lokalplanens formål:

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for anvendelse af Parcellforeningen Kongelund, der oprindeligt er et kolonihaveområde, til helårsboliger. [...]

Lokalplanens § 3, stk. 1, fastsætter følgende om lokalplanens anvendelse:

Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger. På hver parcel må der kun opføres én beboelsesbygning med én bolig, jf. § 5, stk. 2.

Lokalplanens § 3, stk. 1, er ledsaget af følgende kommentar:

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse. Eksisterende bebyggelse, der kun anvendes til sommerophold, kan fortsat anvendes hertil. Ved overgang fra sommerophold til helårsbebyggelse, skal der fremsendes ansøgning til Teknik- og Miljøforvaltningen om lovliggørelse.

1.2. Klagen og bemærkningerne hertil

I sagen indgår følgende materiale fra ejeren af kolonihavehuset: Klagen af 2. februar 2020 samt yderligere bemærkninger af 3. maj 2020, 11. maj 2020, 12. maj 2020, 13. maj 2020, 30. juni 2020, 9. juli 2020, 14. juli 2020, 24. juli 2020, 25. august 2020, 26. august 2020, 10. september 2020, 23. november 2020, 7. januar 2021, 10. januar 2021, 14. januar 2021 og 14. april 2021.

Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 2. april 2020 og 7. januar 2021.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 2. april 2020.

Klagen og bemærkningerne er i deres helhed indgået i sagsbehandlingen. Klagen er kort gengivet nedenfor under afsnit 2.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.[2]

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

Hensigtsmæssighed

Om kommunen i det konkrete tilfælde vil meddele en dispensation er imidlertid en skønsmæssig afgørelse, som Planklagenævnet ikke kan tage stilling til. Nævnet kan således ikke tage stilling til, om et afslag på dispensation er rimeligt eller hensigtsmæssigt, herunder i forhold til klagerens interesser.

Det er i klagesagen gjort gældende, at afslaget medfører et økonomisk værditab samt øgede støjgener.

Dette vedrører ikke retlige forhold efter planloven, men afgørelsens hensigtsmæssighed, og Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle disse spørgsmål.

2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

2.2.1. Klagen

Klageren anfører, at kommunen ikke kan tvinge klageren til at ændre status til helårsbolig for at få lovliggjort tilbygningen.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at kommunen ikke har hjemmel i lokalplanens § 3, stk. 1, til at give afslag på dispensation, jf. planlovens § 19.

2.2.2. Generelt om 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.

En lokalplans retsvirkninger vedrører alene fremtidige dispositioner. Lokalplanen udløser således ingen handlepligter for ejer eller bruger af de omhandlede ejendomme. Eksisterende lovlig brug kan fortsætte uanset planens bestemmelser, også når nye ejere eller brugere har overtaget ejendommen.

Ved etablering af nye forhold, f.eks. ved opførelse af nybyggeri, skal en eventuel gældende lokalplan overholdes, jf. planlovens § 18.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Kommunen har givet afslag på dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 1, til den ombyggede veranda og en del af den eksisterende tilbygning. Afslaget er begrundet med, at eksisterende kolonihavebebyggelser skal ændre status til helårsbolig, såfremt man bygger til eller ændrer på de eksisterende bebyggelsesforhold.

Lokalplanen, som blev vedtaget den 27. november 2014, fastsætter i § 3, stk. 1, at området fastlægges til helårsboliger, og at der på hver parcel kun må opføres én beboelsesbygning med én bolig, jf. § 5, stk. 2.

En hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som er i strid med f.eks. en lokalplan, bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. § 56, stk. 4 (kontinuitetsbrud). Dette gælder således, selvom der er tale om et lovligt eksisterende forhold fra før lokalplanens vedtagelse. Retten bortfalder ikke ved ejerskifte, medmindre der var tale om en personlig ret.

Inden vedtagelsen af planen blev haveloddet udnyttet til kolonihaveformål, hvilket den efter det oplyste fortsat anvendes til. Anvendelsen af ejendommen til kolonihaveformål har således karakter af eksisterende lovlig anvendelse, idet den først bortfalder, hvis den ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 4.

Planklagenævnet finder, at når anvendelsen af en ejendom har karakter af eksisterende lovlig anvendelse, vil det i et begrænset omfang være muligt at foretage bygningsmæssige ændringer, herunder mindre udvidelser af eksisterende bebyggelse. Dette forudsætter dog, at der er tale om bebyggelse, der kan karakteriseres som en rimelig fortsat udnyttelse af den eksisterende lovlige anvendelse. Den nye bebyggelse skal desuden være i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser i det (nye) gældende plangrundlag.

Planklagenævnet finder, at den omhandlede tilbygning og veranda har karakter af en rimelig fortsat udnyttelse til kolonihaveformål. Nævnet har lagt vægt på, at bebyggelsen er af en begrænset størrelse.

Kommunen kan således ikke med henvisning til anvendelsesbestemmelsen i lokalplanens § 3, stk. 1, give afslag på dispensation til den ansøgte tilbygning og verandaen.

Som nævnt ovenfor, skal ændringer overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i den gældende lokalplan nr. 509, jf. planlovens § 18. Planklagenævnet har ikke med denne afgørelse taget stilling til, om verandaen og tilbygningen kræver dispensation fra lokalplanen. Dette må kommunen tage stilling til og træffe afgørelse om.

2.3. Påbud om fysisk lovliggørelse

Da grundlaget for kommunens påbud af 7. januar 2020 er ugyldigt, har kommunen ikke haft hjemmel til at give påbud af 7. januar 2020 om fysisk lovliggørelse af tilbygningen og verandaen. Påbuddet lider således af en væsentlig retlig mangel og er derfor ugyldigt.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

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.

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

[1] Planen kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>
(<http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>).

[2] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

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

Sag:

20/04209

Dato:

22. juni 2021.

Emner:

Planloven, retlig (...)

Planklagenævnet (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/>) • Nævneshus • Toldboden 2 •
8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • Plan@naevneneshus.dk (<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)
Tilgængelighedserklæring (<https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk>)