

MRF 2022.126

Planklagenævnets afgørelse af 24. april 2022, j.nr. 21/07672

Ikke medhold i klage over lokalplan, der ophævede en servituts bebyggelsesregulerende bestemmelser, da det ikke udgjorde en retlig mangel, at kommunen ikke havde imødekommet indsigelser fra 38 ud af 55 grundejere, der ønskede at bevare servituttens, og da servitutbestemmelserne stred mod formålet i lokalplanen og dermed kunne ophæves, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21.

Hørsholm Kommune vedtog den 31. maj 2021 endeligt lokalplan nr. 173, den nordlige del af Rungsted. Lokalplanen havde til formål at revidere plangrundlaget for området, at sikre områdets åbne bebyggelsesstruktur og grønne karakter samt at sikre klare retningslinjer for fremtidigt byggeri og udviklingen af områderne som helhed, herunder at ophæve dele af de forskelligartede områdeservitutter, der var gældende for delområderne i lokalplanen, som bl.a. fastsatte en udnyttelsesgrad på 25 %. Det var således bestemt i lokalplanen, at der med denne blev aflyst en servitut for den del, der omfattede de bebyggelsesregulerende bestemmelser i servituttens afsnit 1-5, som indeholdt bestemmelser om bebyggelsens anvendelse, omfang, udnyttelsesgrad og placering, ydre fremtræden samt bestemmelser om byggelinjer, udstykninger og vejadgang. Planvedtagelsen blev påklaget af en beboer i området, der bl.a. anførte, at kommunen ikke kunne se bort fra, at 38 ud af 55 grundejere i Sophienberg-udstykningsområdet i høringen havde ønsket at bevare servituttens, at kommunen ikke havde hjemmel til at aflyse servituttens, og at kommunen havde ophævet servituttens for at lette den administrative håndtering af byggesager og derved havde inddraget usaglige hensyn. Planklagenævnet (formanden) bemærkede indledningsvis, at kommunen havde overholdt reglerne om offentlighedsperiode i planlovens § 27, stk. 1, 1. pkt.,

jf. § 24, stk. 5, og at alle indsigelser var indgået i deres fulde ordlyd som bilag til dagsordenen til kommunalbestyrelsens møde den 31. maj 2021. Da kommunen ikke efter planloven var forpligtet til at imødekomme indsigelser, og da der i øvrigt tilkommer kommunerne et meget vidt skøn i forhold til indholdet af en lokalplan, fandt nævnet ikke, at det udgjorde en retlig mangel, at kommunen ikke havde imødekommet indsigelserne. Nævnet lagde til grund, at der var tale om en privatretlig tilstandsservitut, idet den ikke efter sin ordlyd var pålagt med hjemmel i lov. Nævnet fandt, at de ophævede servitutbestemmelser stred mod formålet i lokalplanen, som var, at spørgsmålet om bebyggelsens anvendelse, omfang og placering, ydre fremtræden samt bestemmelser om byggelinjer, udstykninger og vejadgang fremover skulle reguleres ensartet af lokalplanen. Nævnet fandt herefter, at kommunen havde haft hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21, til at ophæve servituttens afsnit 1-5 inden for lokalplanområdet. Endelig fandt nævnet, at kommunens ønske om at fastlægge ensartede retningslinjer for de enkelte delområder i lokalplanen var en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse, ligesom der ikke var grundlag for at antage, at vedtagelsen af lokalplanen udelukkende var båret af et ønske om administrative lettelse. Planklagenævnet kunne derfor ikke give medhold i klagen.

Afgørelse i klagesag om Hørsholm Kommunes endelige vedtagelse af lokalplan nr. 173, den nordlige del af Rungsted

21/07672

Hørsholm Kommune vedtog den 31. maj 2021 lokalplan nr. 173, den nordlige del af Rungsted, endeligt.

En beboer i området har klaget over planvedtagelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen i forbindelse med planvedtagelsen har overholdt planlovens § 24, stk. 5, og § 27, stk. 1.
- Om kommunen har hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, til at fastsætte bestemmelse om ophævelse af en privatretlig tilstandsservitut.
- Om kommunen i forbindelse med planvedtagelsen har varetaget usaglige hensyn.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at lokalplan nr. 173 fortsat gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Lokalplanen og servitutten

Sagen vedrører lokalplan nr. 173, den nordlige del af Rungsted (https://dokument.plandata.dk/20_9717291_1623228769840.pdf).^[1] Formålet med planen er at revidere plangrundlaget for området, og at sikre områdets åbne bebyggelsesstruktur og grønne karakter samt at sikre klare retningslinjer for fremtidigt byggeri og udviklingen af områderne som helhed. Formålet er desuden at ophæve dele af de forskelligartede områdeservitutter, der er gældende for delområderne i lokalplanen.

Planområdet ligger i byzone i den nordlige del af Rungsted by.

Lokalplanens formålsbestemmelse lyder således:

§ 1 Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at sikre områdets anvendelse til helårsboligformål*
- at fastlægge ensartede retningslinjer for de enkelte delområder i lokalplanen*
- at ophæve dele af de forskelligartede områdeservitutter, der er gældende for delområderne i lokalplanen*
- at sikre områdets åbne bebyggelsesstruktur og grønne karakter gennem fastsættelse af bebyggelsesprocent og mindstegrundstørrelser ved udstykning*
- at sikre muligheden for at bevare områdets grønne vejbillede ved at fastsætte byggelinjer til vejskel.*

Lokalplanen fastsætter i § 12.1 bl.a. følgende bestemmelse[2]:

21.06.1973_10332-14: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

[...]

Servituten aflyses for den del, der omfatter bebyggelsesregulerende bestemmelse, svarende til servituttens afsnit 1, 2, 3, 4, og 5 begyndende med "1. Bebyggelsens anvendelse..." og sluttende med "som kan virke skæmmende".

Servituten indeholder bygningsregulerende bestemmelser for et område ved [A1] om bl.a. bygningshøjde, antal familier, forbud mod erhverv, byggelinjer 5 meter fra vejskel, placering af bygninger vinkelret eller parallelt med vej/skel, mindstegrundstørrelser på 1.100 m² samt maksimal udnyttelsesgrad på 0,2. Bestemmelser som er vurderet planlægningsmæssig relevante er videreført til nærværende lokalplan, dog tilpasset nuværende regulering, bl.a. afviger nærværende lokalplan ift. udnyttelsesgrad, idet ny planlægning giver mulighed for, at ny bebyggelse kan opføres med en bebyggelsesprocent på 25. Servituten delaflyses for at give mulighed for at realisere de rammer, som lokalplanen fastsætter.

1.2. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 29. juni 2021.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

2.1.1. Generelt om Planklagenævnets kompetence

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

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

2.1.2. Planklagenævnets prøvelse

Planklagenævnet har foretaget en prøvelse i forhold til alle klagepunkter i sagen. De bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2.2. Inddragelse af offentligheden og håndtering af indsigelser

2.2.1. Klagen

Det er anført i klagesagen, at kommunen ikke lovligt kan se bort fra, at 38 ud af 55 grundejere i Sophienberg-udstykningsen i høringen har givet udtryk for et ønske om at bevare servitutten, som er ophævet med lokalplanen.

2.2.2. Generelt om inddragelse af offentligheden og håndtering af indsigelser

En kommunes vedtagelse af en lokalplan skal ske i overensstemmelse med de retningslinjer, som er fastsat i planlovens kapitel 6.

En kommune kan vedtage et forslag til en lokalplan endeligt, når forslaget har været fremlagt offentligt med en frist på mindst 4 uger til fremsættelse af indsigelser, jf. planlovens § 24, stk. 5. Kommunen kan for forslag til lokalplaner af mindre betydning fastsætte en kortere frist, dog på mindst 2 uger, jf. planlovens § 24, stk. 6. Fristen skal være passende og tillade rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen, jf. planlovens § 24, stk. 7.

Hvis der rettidigt har været fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen, jf. § 27, stk. 1, 2. pkt.

Formålet med bestemmelsen om 4 uger er at sikre, at indsigelser mod et lokalplanforslag får en seriøs behandling. Af lovbestemmelsens forarbejder fremgår bl.a., at bestemmelsen gælder uanset indsigelsernes karakter.

Kommunen er imidlertid ikke efter planloven forpligtet til at imødekomme indsigelser mod et planforslag. Kommunen er heller ikke forpligtet til at besvare indsigelser eller begrunde, hvorfor kommunen ikke følger indsigelserne.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Planforslaget har været fremlagt offentligt i perioden fra den 17. februar 2021 til den 18. marts 2021, hvilket er en periode på 4 uger.

Kommunen har således overholdt reglerne om offentlighedsperiode i planlovens § 27, stk. 1, 1. pkt., jf. § 24, stk. 5.

Klagerens indsigelse er gengivet i kommunens notat om indsigelser mod planforslaget. Notatet var med som bilag til dagsordenen til kommunalbestyrelsens møde den 31. maj 2021. Desuden indgik alle indsigelser i deres fulde ordlyd som et bilag til dagsordenen. Kommunen har således inddraget de indkomne indsigelser, herunder klagerens, i behandlingen af planforslaget.

Da kommunen som nævnt ikke efter planloven er forpligtet til at imødekomme indsigelser, og da der i øvrigt tilkommer kommunerne et meget vidt skøn i forhold til indholdet af en lokalplan, finder Planklagenævnet ikke, at det udgør en retlig mangel, at kommunen ikke har imødekommet indsigelserne. Nævnet kan således ikke give medhold i klagepunktet.

2.3. Ophævelse af servitutter

2.3.1. Klagen

Det er anført i klagesagen, at kommunen ikke har hjemmel til at aflyse servitutten.

2.3.2. Generelt om ophævelse af servitutter

Der kan i lokalplaner fastsættes bestemmelser om ophør af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttsens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis den ikke bortfalder som følge af § 18, jf. § 15, stk. 2, nr. 21. En tilstandsservitut er en servitut, der angiver en nærmere bestemt tilstand på et areal.

2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanen fastsætter i § 12.1, at med lokalplanens ikrafttræden aflyses servitutten for den del, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i servituttsens afsnit 1-5.

Servitutten indeholder i afsnit 1-5 bestemmelser om bebyggelsens anvendelse, omfang og placering, ydre fremtræden samt bestemmelser om byggelinjer, udstykninger og vejadgang.

Da servitutten således fastsætter bestemmelser med krav om, at bestemte tilstande opretholdes, finder Planklagenævnet, at der er tale om en tilstandsservitut. Planklagenævnet opfatter desuden servitutten som en privatretlig servitut, idet den ikke efter sin ordlyd er pålagt med hjemmel i en lov.

Som oven for nævnt kan en tilstandsservitut ophæves ved en lokalplan, såfremt opretholdelse af servitutten er i strid med lokalplanens formål, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21.

Nævnet finder, at servituttsens bestemmelser i afsnit 1-5 strider mod formålet i lokalplan nr. 173, som bl.a. er at fastlægge ensartede retningslinjer for de enkelte delområder i lokalplanen og ophæve dele af de forskelligartede områdeservitutter, der er gældende for delområderne i lokalplanen. Formålet med lokalplanen er således netop, at spørgsmålet om bebyggelsens anvendelse, omfang og placering, ydre fremtræden samt bestemmelser om byggelinjer, udstykninger og vejadgang fremover skal reguleres ensartet af lokalplanen i de forskellige delområder.

Nævnet finder derfor, at kommunen har haft hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21, til at ophæve servituttsens afsnit 1-5 inden for lokalplanområdet.

Nævnet kan således ikke give medhold i dette klagepunkt.

2.4. Usaglige hensyn

2.4.1. Klagen

Det er anført i klagesagen, at kommunen har ophævet servitutten med den begrundelse, at kommunen ønsker administrative lettelser i håndteringen af byggesager og borgeres indsigelser.

Planklagenævnet forstår det som en klage over, at kommunen har inddraget usaglige hensyn i forbindelse med ophævelsen af servitutten.

2.4.2. Generelt om usaglige hensyn ved ophævelse af servitutter

Planlovens kapitel 6 indeholder reglerne om tilvejebringelse af planer. En kommune kan til enhver tid beslutte at tilvejebringe planforslag og ændringsforslag til eksisterende kommunale planer i overensstemmelse med de retningslinjer, som er fastsat i planlovens kapitel 6.

Lokalplanretten fremgår af planlovens § 13, stk. 1, hvorefter kommunalbestyrelsen har en umiddelbar ret til at tilvejebringe en lokalplan, når det findes planlægningsmæssigt relevant.

Lokalplankompetencen forudsætter således, at der er en planlægningsmæssig relevant begrundelse, og planlægningen må ikke være baseret på usaglige hensyn. Rent økonomiske hensyn er ikke et planlægningsmæssigt relevant hensyn.

Det afgørende er således efter nævnets opfattelse, om kommunen har en planlægningsmæssig relevant grund til at vedtage lokalplanen.

2.4.3. Planklagenævnets vurdering

Det fremgår af lokalplanens redegørelse s. 5, at dele af servitutten aflyses for at realisere de rammer, som lokalplanen fastsætter, og at hensigten med lokalplanen bl.a. er at sikre klare og ensartede retningslinjer for fremtidigt byggeri og udviklingen af områderne som helhed, samt at ophæve dele af de forskelligartede områdeservitutter, der er gældende for delområderne i lokalplanen.

Planklagenævnet finder, at kommunens ønske om at fastlægge ensartede retningslinjer for de enkelte delområder i lokalplanen, jf. lokalplanens § 1, er en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse.

Planklagenævnet finder i øvrigt ikke, at der er grundlag for at antage, at kommunens vedtagelse af lokalplanen udelukkende er båret af et ønske om administrative lettelser, idet formålet, som nævnt oven for, også er at skabe klare og ensartede retningslinjer.

På baggrund af ovenstående kan Planklagenævnet ikke give medhold i klagepunktet.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over den endelige vedtagelse den 31. maj 2021 af lokalplan nr. 173, den nordlige del af Rungsted.

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.^[4] Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke. Klagegebyrer tilbagebetales kun, hvis nævnet har afvist at behandle sagen, hvis klagen tilbagekaldes, eller hvis nævnet giver klageren medhold eller i øvrigt ændrer den afgørelse, der er klaget over. Det er ikke tilfældet i denne sag. Planklagenævnets afgørelse vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til § 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet.^[5]

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

[2] Se side 50 i lokalplanen.

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

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

[5] Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.

Sag:

21/07672

Dato:

24. april 2022.

Emner:

Planloven, retlig (...)

Planklagenævnet (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/>) • Nævnenes Hus • 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) (<https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk>)