

MRF 2022.52

Planklagenævnets afgørelse af 27. januar 2022, j.nr. 21/13324

Ikke medhold i klage over forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af bebyggelse, da der ikke var udvist passivitet, uanset at kommunen havde været bekendt med den påtænkte nedrivning i over 1 år og havde udtalt, at projektet ikke var i strid med gældende planlægning, idet kommunen bl.a. havde taget forbehold for, at der ikke var truffet endelig afgørelse vedr. planloven.

Københavns Kommune nedlagde i oktober 2021 forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af bebyggelse på en ejendom, som E havde erhvervet i februar 2020, og som var delvist omfattet af en eksisterende lokalplan for Amagerbrogade. Det fremgik af afgørelsen, at formålet med forbuddet var at sikre bevaring af de eksisterende bygninger med henblik på at bevare den lokale kontekst som vidnesbyrd om den historiske gade samt kvarterets og gadens udvikling. Det fremgik af sagens oplysninger, at kommunen havde været i løbende dialog med den tidligere ejer og med E om nedrivning af den eksisterende bebyggelse og opførelse af ny etagebebyggelse. § 14-forbuddet blev påklaget af E, der navnlig anførte, at kommunen havde haft kendskab til nedrivningsplanerne siden december 2018, og at kommunen derfor havde udvist passivitet. Kommunen gjorde heroverfor gældende, at kommunen i december 2021 havde offentliggjort et lokalplanforslag for ejendommen og henviste i den forbindelse til en afgørelse (sag 20/08903), hvor Planklagenævnets afviste at behandle en klage over et § 14-forbud, idet det ikke var aktuelt at tage stilling til klagen som følge af, at kommunen havde vedtaget et lokalplanforslag, der hindrede det forhold, kommunen havde nedlagt forbud imod. Planklagenævnet (formanden) bemærkede indledningsvis, at nævnet tidligere havde afvist at behandle klager over § 14-forbud med henvisning til, at klagerne var uaktuelle, når der var vedtaget et lokalplanforslag eller en lokalplan, som regulerede de forhold, der var nedlagt forbud imod, men at denne praksis efterfølgende var blevet ændret (se **MRF 2021.263 Pkn**). Nævnet fandt derfor, at det var aktuelt at behandle klagen, selvom der var vedtaget og offentliggjort et lokalplanforslag. Da der var tale om bevaring af eksisterende bebyggelse, fandt

nævnet med henvisning til planlovens § 15, stk. 2, nr. 18, at kommunen havde hjemmel i planlovens § 14 til at give et forbud mod nedrivning og ombygning af bebyggelsen. Nævnet fandt ikke, at sagsbehandlingstiden i sagen oversteg, hvad der måtte betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. Nævnet lagde herved vægt på, at der var gået 6 måneder fra modtagelsen af ansøgningen til varslingen af forbuddet, og at kommunen havde afkortet forbuddets gyldighedsperiode væsentligt i forhold til den maksimale gyldighedsperiode på 1 år. Det forhold, at kommunen siden marts 2020 havde været bekendt med den påtænkte nedrivning af den eksisterende bebyggelse via en beskrivelse og tegninger af projektet, og at kommunen i juni 2020 havde udtalt, at projektet ikke var i strid med den gældende planlægning, kunne ikke føre til et andet resultat. Nævnet lagde herved vægt på, at kommunen ved den planmæssige vurdering havde taget forbehold for, at der ville træffes endelig afgørelse ved indsendelse af byggeansøgning. Nævnet bemærkede videre, at kommunen ved modtagelse af en konkret ansøgning skal have mulighed for at tage stilling til projektet og, herunder ved politisk behandling, at tage stilling til hensigtsmæssigheden af det gældende plangrundlag med henblik på at vurdere, om kommunen ønsker at meddele et § 14-forbud og efterfølgende ændre plangrundlaget. Det forhold, at den tidligere ejer af ejendommen havde haft en indledende dialog med kommunen, kunne ikke tillægges betydning, idet der ikke var indsendt en byggeansøgning før i marts 2021, ligesom der ikke var oplysninger om, at den tidligere ejer skulle have modtaget et bindende forhåndstilsagn. Planklagenævnet kunne herefter ikke give medhold i klagen.

Kommentar: Afgørelsens udfald er primært begrundet med, at kommunen uanset viden om projektet om nedrivning siden marts 2020 i dialogen med ejeren om projektet tog forbehold for, at der skulle træffes en endelig afgørelse ved indsendelse af byggeansøgningen, hvor kommunen må have mulighed for at foretage en politisk vurdering. Denne begrundelse forekommer vanskelig at forene med de overvejelser om passivitet, som Planklagenævnet lagde vægt på i MAD 2020.156 Pkn og **MRF**

MAD 2022.52

2021.263 Pkn, hvor hovedargumentet netop var, at udgangspunktet er, at ejeren lovligt kan disponere efter planloven, og at kommunen derfor må reagere rimeligt hurtigt, hvis kommunen bliver opmærksom på et forhold, som ønskes forhindret med et § 14-forbud. I denne sag angår forbuddet nedrivning, og det er vanskeligt at se, hvorfor kommunens forvaltning ikke kunne overgive dette til politisk behandling, inden der forelå en ansøgning om det kommende byggeri.

Afgørelse i klagesag om Københavns Kommunes forbud mod nedrivning af bebyggelse på [A1]-[A2] og [A3]-[A4], København S

21/13324

Københavns Kommune har den 26. oktober 2021 nedlagt forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af bebyggelse på ejendommen [A1]-[A2] og [A3]-[A4], København S.

Afgørelsesadressaten har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om et forbud efter planlovens § 14 er meddelt i overensstemmelse med planloven og almindelige forvaltningsretlige regler.
- Om kommunen har fortabt retten til at nedlægge forbud efter planlovens § 14 som følge af passivitet.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører bebyggelse på en ejendom, som ligger på [A1]-[A2] og [A3]-[A4], København S.

Ejendommen er delvist omfattet af lokalplan nr. 158, København, Amagerbrogade med tillæg nr. 1. (https://dokument.plandata.dk/20_2702957_1484558827667.pdf)[1]

Den øvrige del af ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2019 for Københavns Kommune, rammetype B3, plannr. R19.B.9.36.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Københavns Kommune har den 26. oktober 2021 nedlagt forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af bebyggelse på ejendommen [A1]-[A2] og [A3]-[A4], København S.

Det fremgår af afgørelsen, at begrundelsen for forbuddet er at sikre bevaring af de eksisterende bygninger med henblik på at bevare den lokale kontekst som vidnesbyrd om den historiske gade samt kvarterets og gadens udvikling.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

I sagen indgår følgende materiale fra klageren: Klagen af 18. november 2021 samt yderligere bemærkninger af 26. november 2021, 15. december 2021, 21. december 2021 og 21. januar 2022.

Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 25. november 2021, den 3. december 2021 og den 11. januar 2022.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 25. november 2021.

Klagen og bemærkningerne er i deres helhed indgået i sagsbehandlingen. De enkelte klagepunkter 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.

Planklagenævnets behandling af sagen

Kommunen har ved sine bemærkninger af 3. december 2021 oplyst, at kommunen den 1. december 2021 har offentliggjort et lokalplanforslag for ejendommen matr.nr. [F1], [A1]-[A2] og [A3]-[A4]. Kommunen har henvist til Planklagenævnets afgørelse i sagen 20/08903, hvor nævnet afviste at behandle en klage over et § 14-forbud. Nævnet fandt i afgørelsen, at det ikke var aktuelt at tage stilling til klagen, idet kommunen havde vedtaget et forslag til en lokalplan, som hindrede det forhold, som kommunen havde nedlagt forbud imod.[3]

Planklagenævnet har tidligere i sin praksis afvist at behandle klager over § 14-forbud med henvisning til, at klagerne var uaktuelle, når der var vedtaget et lokalplanforslag eller en (ny) lokalplan, som regulerede de forhold, der var nedlagt forbud imod.

Planklagenævnet har dog efterfølgende besluttet at ændre sin praksis.[4]

Planklagenævnet finder derfor, at det er aktuelt at behandle klagen, selv om der er vedtaget og offentliggjort et lokalplanforslag.

2.2. Hjemmel til at nedlægge forbud efter planlovens § 14

2.2.1. Klagen

Klagen vedrører et forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af eksisterende bebyggelse.

Planklagenævnet har i denne sag fundet anledning til at vurdere, om kommunen har haft hjemmel til at give et forbud efter planlovens § 14.

2.2.2. Generelt om § 14-forbud

Efter planlovens § 14 kan kommunen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Kommunen kan således ikke nedlægge forbud mod forhold, som slet ikke kan reguleres ved en lokalplan.

At dispositionen er i overensstemmelse med en gældende lokalplan eller byplanvedtægt, afskærer ikke kommunen fra at nedlægge forbud, da hensigten med bestemmelsen er at give kommunen mulighed for at genoverveje og eventuelt ændre det gældende plangrundlag. Et §

14-forbud kan således også bruges til at forhindre et projekt ved at vedtage en ny lokalplan, som ophæver eller ændrer en eksisterende lokalplan. Det er også uden betydning, om forholdet er i strid med eller i overensstemmelse med kommuneplanen.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Der er i sagen tale om bevaring af eksisterende bebyggelse. Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 18, at der i en lokalplan kan fastsættes bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Der kan således nedlægges forbud i medfør af planlovens § 14 mod, at en bygning nedrives eller ombygges.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at kommunen har haft hjemmel til at give et forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning og ombygning af bebyggelsen, såfremt de nærmere betingelser herfor i øvrigt er opfyldt, jf. nedenfor.

2.3. Gyldighedsperiode og passivitet

2.2.1. Klagen

Klageren anfører, at kommunen har haft kendskab til nedrivningsplanerne siden december 2018, og at kommunen derfor har udvist passivitet.

2.3.2. Generelt om gyldighedsperiode og passivitet

Forbuddet skal udtrykkeligt angive sin gyldighedsperiode, der ikke kan være længere end 1 år. Forbuddet kan ikke senere forlænges eller gentages med virkning ud over 1 år fra den oprindelige meddelelse.

Der tilkommer kommunen en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid forud for nedlæggelse af et forbud.

Tidsfristen skal dog ses i lyset af, at der er tale om en for borgeren ganske vidtgående indskrænkning, hvor en anvendelse, som i øvrigt er lovlig efter planloven, forhindres. Bygherren skal derfor inden for en rimelig tid fra det tidspunkt, hvor kommunen bliver bekendt med projektet, kunne få en afklaring af, om projektet kan gennemføres, eller om kommunen vil forhindre projektet ved at nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende vedtage en (ny eller revideret) lokalplan.

Hvis der nedlægges forbud mod et projekt, der har været længe under behandling i kommunen, må forbuddets gyldighedsperiode derfor fastsættes under hensyn til den tid, der allerede er medgået til sagens behandling, i hvert fald, hvis den lange sagsbehandlingstid

skyldes kommunens forhold. Desuden vil der i visse tilfælde ikke kunne nedlægges et forbud, hvis kommunen bruger meget lang tid på undersøgelsen.[5]

2.2.3. Planklagenævnets vurdering i forhold til passivitet

Kommunen har nedlagt et forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af bebyggelse på [A1]-[A2] og [A3]-[A4], København S. Det fremgår af afgørelsen, at § 14-forbuddet er gældende fra den 26. oktober 2021 til den 15. januar 2022.

Det fremgår af sagens oplysninger, at klageren har erhvervet ejendommen i februar 2020, og at den tidligere ejer har haft en løbende dialog med kommunen om nedrivning af den eksisterende bebyggelse og opførelse af ny etagebebyggelse.

Det fremgår bl.a. af en udtalelse fra kommunen af 15. marts 2019 til den tidligere ejer, at der kunne gives byggetilladelse til nedrivning og opførelse af ungdomsboliger og forretninger på betingelse af bl.a. udvidelse af fortov og etablering af overkørsel. Kommunen har endvidere ved en planmæssig vurdering af 24. juli 2019 meddelt den tidligere ejer, at projektet var i overensstemmelse med gældende lokalplan og kommuneplan, men med forbehold for endelig afgørelse ved modtagelse af forskriftsmæssig byggeansøgning.

Det fremgår af sagen, at klageren i marts 2020 til kommunen indsendte en forespørgsel med tilhørende beskrivelse og tegninger af et projekt om nedrivning af den eksisterende bygning og opførelse af ny, og at kommunen den 17. juni 2020 gav en planmæssig vurdering af, at projektet var i overensstemmelse med gældende lokalplan og kommuneplan. Det fremgår af vurderingen, at kommunen tog forbehold for, at der ikke er truffet afgørelse i sagen, og at der ville blive truffet afgørelse om de øvrige spørgsmål, som sagen måtte rejse, når forskriftsmæssig byggeansøgning var indsendt.

Det fremgår af sagen, at klageren herefter den 22. marts 2021 indgav en byggeansøgning til kommunen, og at der siden har været dialog mellem klageren og kommunen.

Teknik- og Miljøudvalget vedtog ved møde den 21. juni 2021, at forvaltningen skulle udarbejde en indstilling om muligheden for nedlæggelse af et § 14-forbud, og udvalget besluttede på den baggrund ved møde den 20. september 2021 at nedlægge forbuddet.

Kommunen sendte den 24. september 2021 et varsel om forbud efter planlovens § 14 til klageren og nedlagde den 26. oktober 2021 et forbud mod nedrivning af den eksisterende bebyggelse.

Planklagenævnet finder ikke, at sagsbehandlingstiden i den konkrete sag overstiger, hvad der må betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. Nævnet lægger herved vægt på, at der er gået 6 måneder fra modtagelsen af ansøgningen til varslingen af forbuddet, og at kommunen har afkortet forbuddets gyldighedsperiode væsentligt i forhold til den maksimale gyldighedsperiode, som er 1 år.

Det forhold, at kommunen siden marts 2020 har været bekendt med klagerens påtænkte nedrivning af den eksisterende bebyggelse via en beskrivelse og tegninger af projektet, og at kommunen i juni 2020 har udtalt, at projektet ikke var i strid med den gældende planlægning, kan ikke føre til en ændret vurdering. Nævnet lægger herved vægt på, at kommunen ved den planmæssige vurdering har taget forbehold for, at der træffes endelig afgørelse ved indsendelse af byggeansøgning, og at kommunen ved modtagelse af en konkret ansøgning skal have mulighed for at tage stilling til projektet og, herunder ved politisk behandling, at tage stilling til hensigtsmæssigheden af det gældende plangrundlag med henblik på at vurdere, om kommunen ønsker at meddele et § 14-forbud og efterfølgende ændre plangrundlaget.

Nævnet bemærker endelig, at det forhold, at den tidligere ejer af ejendommen har haft en indledende dialog med kommunen om nedrivning og nyopførelse af etagebyggeri, ikke kan tillægges betydning. Nævnet henviser til, at der ikke er indsendt en byggeansøgning før i marts 2021 eller oplysninger om, at den tidligere ejer skulle have modtaget et bindende forhåndstilsagn.

Planklagenævnet kan på denne baggrund ikke give medhold i klagepunktet.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Københavns Kommunes afgørelse af 26. oktober 2021 om forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af bebyggelse på ejendommen [A1]-[A2] og [A3]-[A4], København S.

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.^[6] 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.[7]

[1] Planerne 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] Afgørelsen kan læses på afgørelsesportalen: <https://pkn.naevneneshus.dk/>.

[4] Der henvises til Planklagenævnets afgørelse i sagsnr. 21/10347.

[5] Der henvises til afgørelse fra Naturklagenævnet, som er gengivet i KFE 2008.281, og Planlægenævnets afgørelse af 24. januar 2020 i sagsnr. 19/07869. Sidstnævnte afgørelse kan ses i afgørelsesportalen: <https://pkn.naevneneshus.dk/> (<https://pkn.naevneneshus.dk/>).

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

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

Sag:

21/13324

Dato:

27. januar 2022.

Emner:

Planloven, retlig (...)

Planklagenævnet (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>) • 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>)