

## MRF 2023.281

Retten i Roskildes dom af 5. september 2023, sag BS-19633/2022-ROS

*E (adv. Sebastian Ekholm Scheffmann) mod Planklagenævnet (adv. Eva Daniella Gabris)*

***Lokalplanbestemmelser om udvalgte lokaliteter med fjordkig havde ikke karakter af ekspropriation uanset indbliksgener, og da kommunen ikke havde varetaget usaglige hensyn eller tilsidesat officialprincippet eller lighedsgrundsætningen, var der ikke grundlag for at underkende Planklagenævnets afvisning af at ophæve lokalplanen.***

I april 2021 vedtog Roskilde Kommunes byråd lokalplan nr. 693, Frederiksborgvej, hvis formål er at fastholde Frederiksborgvej som Roskildes smukkeste indfaldsvej. Lokalplanen har derfor i §§ 9.1 og 9.2 udlagt udvalgte fjordkig fra Frederiksborgvej, som skal bevares, hvilket indebærer, at det fri udsyn til fjorden fra vejen ikke må hindres af massivt byggeri og anlæg. Beplantning, hegning, porte og lignende er tilladt, når det har en transparent karakter, hvor fjordkigget bevares. Ligeledes er der enkelte steder fastsat højdebegrænsninger for hækplantninger/levende hegn. E, der var ejer af en ejendom ved Frederiksborgvej, påklagede lokalplanen til Planklagenævnet, idet E bl.a. gjorde gældende, at de udlagte områder med fjordkig medførte indbliksgener og værdiforringelse af bl.a. E's ejendom, som havde ekspropriativ karakter, og at kommunen ikke havde oplyst sagen tilstrækkelig. Planklagenævnet udtalte i afgørelse af 22. november 2021 (j.nr. 21/07069), at nævnet ikke kan behandle hensigtsmæssigheden af lokalplanen, men alene tage stilling til retlige spørgsmål. Nævnet fandt, at kommunen havde haft en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for vedtagelsen af lokalplanen, da ønsket om at fastholde områdets karakter, herunder det grønne udtryk og bygningskulturarven, som fremgik af lokalplanens formålsbeskrivelse, var en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse. Derudover fandt nævnet, at vedtagelsen af lokalplanen ikke var i strid med lighedsgrundsætningen, og lagde herved vægt på, at lighedsgrundsætningen ikke er til hinder for, at en kommune fastlægger forskellige bestemmelser for forskellige områder, uanset om de eventuelt ligner hinanden. Endvidere fandt

nævnet, at kommunen ikke havde en pligt til at foretage yderligere undersøgelser af de faktiske forhold, og lagde herved vægt på, at kommunen flere gange havde besigtiget planområdet for at foretage en vurdering af forholdene. Endeligt afviste nævnet, at lokalplanens bestemmelser udgjorde en sådan særligt intens og konkret indskrænkning i E's rådighed over sin ejendom, at E som grundejer var afskåret fra en økonomisk rimelig udnyttelse af ejendommen, og lagde vægt på, at lokalplanlægning som udgangspunkt er erstatningsfri regulering, og at kommunen i henhold til planlovens § 15, stk. 2, havde haft hjemmel til at vedtage bestemmelserne. E anlagde herefter sag mod Planklagenævnet med principal påstand om, at nævnets afgørelse skulle ophæves, subsidiært hjemvises til fornyet behandling. Byretten fandt ikke, at kommunen havde varetaget usaglige eller ikke planlægningsmæssige relevante hensyn i lokalplanens bestemmelser om udsigt, eller at kommunen havde tilsidesat officialprincippet eller lighedsgrundsætningen. I forhold til spørgsmålet om ekspropriation bemærkede byretten, at bestemmelserne i lokalplanens §§ 9.1 og 9.2 varetog saglige planlægningsmæssige hensyn og som udgangspunkt var udtryk for almindelig erstatningsfri regulering af ejendomsrettens grænser. Der var under sagen ikke gennemført syn og skøn af indbliksgenerne eller værditabet. Retten fandt det efter E's forklaring heller ikke godtgjort, at der forelå sådanne ganske særlige omstændigheder, at reguleringen af beplantningens tilladte højde, herunder kravet om dets transparens, fik karakter af ekspropriation. Byretten frifandt derfor Planklagenævnet.

***Kommentar:*** *Dommen og Planklagenævnets afgørelse er i overensstemmelse med fast praksis, hvor efter en kommune ikke kan holdes erstatningsansvarlig for, at en lokalplan kan medføre indbliksgener eller andre naboretlige ulemper, og hvorefter lokalplan har karakter af erstatningsfri regulering. Når Højesteret i U 2015.902 H ophævede en lokalplanbestemmelse, der annullerede en tinglyst tilstandsservitut som ekspropriativ, må dette ses i lyset af sagens særlige omstændigheder. Dommen i U*

## **MRF 2023.281**

*2015.902 H kan derfor ikke anvendes som grundlag for ugyldighed af lokalplanbestemmelser i almindelighed. Hvis lokalplanen medfører, at en bestemt ejendom påføres meget betydelige værditab, og at hidtidig økonomisk anvendelse ikke kan fortsætte, er sådanne ejere beskyttet efter planlovens § 48 om overtagelsespligt. Indsigelser om, at lokalplan medfører værditab for enkelte ejendomme, kan derfor normalt ikke i sig selv påvirke lokalplanens gyldighed.*

---



# RETTEEN I ROSKILDE DOM

afsagt den 5. september 2023

---

Sag BS-19633/2022-ROS

A

(advokat Sebastian Ekholm Scheffmann)

mod

Planklagenævnet

(advokat Eva Daniella Gabris)

Denne afgørelse er truffet af dommer Jakob Groth-Christensen.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, som retten har modtaget den 22. maj 2022, vedrører gyldigheden af Planklagenævnets afgørelse af 22. november 2021.

A

har nedlagt følgende påstande:

Planklagenævnet tilpligtes *principalt* at anerkende, at Planklagenævnets afgørelse af 22. november 2021 (sagsnr. 21/07069 og 21/07223) ophæves.

Planklagenævnet tilpligtes *subsidiært* at anerkende, at Planklagenævnets afgørelse af 22. november 2021 (sagsnr. 21/07069 og 21/07223) skal hjemvises til fornyet behandling.

Planklagenævnet har nedlagt påstand om frifindelse

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

### Oplysningerne i sagen

Af Roskilde Kommunes forslag til lokalplan 693 " <sup>vej1</sup> i Roskilde" fremgår af § 9 om "Ubebyggede arealer" følgende:

"Udsigter

9.1 Udvalgte fjordkig fra <sup>vej1</sup>, som vist i kortbilag 8, skal bevares. Det fri udsyn til fjorden, som illustreret i bilag 2, må ikke hindres af byggeri og anlæg samt massiv beplantning, hegning, porte eller lignende.

..."

A <sup>adr4</sup>, der har bopælsadresse på <sup>adr4</sup>, afgav i forbindelse med lokalplansforslaget et høringssvar til Roskilde Kommune. Af høringssvaret fremgår blandt andet, at *"fjordkik sammenhængende" på denne strækning har karakter af ekspropriation af privat ejendom. ... Grundet ovenstående kan jeg ikke acceptere jeres forslag vedrørende fjordkik sammenhængende ud for <sup>adr1-adr7</sup>.*"

I Roskilde Kommunes høringsnotat af 7. april 2021 vedrørende forslag til lokalplan 693 for <sup>vej1</sup> i Roskilde fremgår følgende:

" ...

Generelt er der blevet taget godt i mod lokalplanforslagets generelle intentioner om at fastholde <sup>vej1</sup>s grønne profil og status som Roskildes " <sup>vej2</sup>". Der er imidlertid forslag til en række ændringer, hvor de væsentligste kan opsummeres under følgende overskrifter:

...

C. Fjordkig

...

Forvaltningen har fulgt op på høringen dels ved at genbesigtige området, dels ved at være i dialog med flere borgere og grundejerforeninger. Forvaltningen foreslår en række ændringer til lokalplanen før endelig vedtagelse, som fremgår af skemaerne på de følgende sider. ...

..."

Af høringsnotatet fremgår under punkt C om "Fjordkig" følgende:

**"Bemærkninger**

**Fjordkig**

Flere hørings svar er kritiske overfor at udpegning af fjordkig og de tilknyttede bestemmelser. Enkelte finder at der er tale om et indgreb i den fri ejendomsret. Der er som minimum ønske om, at det er muligt at opsætte gitterlåger ind til private ejendomme, da disse har et transparent udseende, som ikke hindrer fjordkigget. Ønsker dette af hensyn til privatlivets fred.

Der er kommet indsigelse fra begge grundejere for udpeget fjordkig på adressen <sup>adr9-adr11</sup>, mens to hørings svar indeholder indsigelse mod udpegning af sammenhængende fjordkig over adresserne <sup>adr1-adr7</sup>.

...

### Forvaltningens vurdering

Lokalplanlægning er som udgangspunkt erstatningsfri regulering, hvor regulering kan ske i henhold til emner benævnt i planlovens § 15. Heri indgår udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer. Forvaltningen vurderer at udpegning af fjordkig, dermed har hjemmel i planloven.

Forvaltningen vurderer at der er behov for en præcisering af, at udpegede fjordkig godt kan forenes med plantninger og fx låger, men at disse skal have en transparens, som sikrer at der fortsat er udsyn til fjorden. Forvaltningen anbefaler at der sker en omformulering af § 9.1 før endelig vedtagelser, som tydeliggør dette.

På samme vis anbefaler forvaltningen en indskrænkning og præcisering af det sammenhængende fjordkig over stikvejen <sup>adr1-adr7</sup>

. Her kan fjordkigget sikres ved en præciseret regulering af plantninger på det første stykke af stikvejen mod <sup>vej1</sup>.

Efter genbesigtigelse i området og på baggrund af de indkomne hørings svar anbefaler forvaltningen at fjordkigget på <sup>adr9-adr11</sup> helt udgør af lokalplanen.

### Forvaltningens indstilling

- § 9.1 om fjordkig ændres:

Fra: Udvalgte fjordkig fra <sup>vej1</sup>, som vist i kortbilag 8, skal bevares. Det fri udsyn til fjorden, som illustreret i bilag 2, må ikke hindres af byggeri og anlæg samt massiv beplantning, hegning, porte eller lignende.

Til: Udvalgte fjordkig fra <sup>vej1</sup>, som vist i kortbilag 8, skal bevares. Det fri udsyn til fjorden fra <sup>vej1</sup>, som illustreret i bilag 2, må ikke hindres af massivt byggeri og anlæg. Beplantning, hegning, porte o.lign. er tilladt, når dette har en transparent karakter, hvor fjordkigget bevares.

- Der tilføjes en ny bestemmelse:  
§ 9.2 For sammenhængende fjordkig ved stikvej til <sup>adr1-adr7</sup>, gælder at hækplantninger/levende hegn langs stikvejen skal holdes i en maksimal højde på 1,5 meter mod <sup>vej1</sup> og 1,8 meter på stikvejens vestlige side.
- På kortbilag 8 indskrænkes udpegning til sammenhængende fjordkig på stikvej til <sup>adr1-adr7</sup>, jfr. ny bestemmelse (§ 9.2)
- På kortbilag 8 og bilag 2 udtages fjordkig på adressen <sup>adr9-adr11</sup>

..."

Den 28. april 2021 godkendte Roskilde Kommunes byråd forvaltningens indstilling til lokalplan 693 for <sup>vej1</sup> med de foreslåede ændringer.

Af den endelige lokalplan 693 for <sup>vej1</sup> i Roskilde fremgår følgende:

"...

## INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

### Baggrund for lokalplanen

<sup>vej1</sup> er i dag en meget fin entré til Roskilde, men området er ved at ændre udtryk. Det skyldes nedrivning, omdannelse og nybyggeri, men også at <sup>vej1</sup> grønne karakter gradvist svækkes.

Selvom hele områder er reguleret af lokalplanlægning, sikrer planlægningen ikke i tilstrækkelig grad ønsket om at fastholde <sup>vej1</sup> som Roskildes " <sup>vej2</sup> ", hvor den grønne karakter og kiggene til fjorden er særegent for området. Herudover er bygningskulturarven under pres og nabokonflikter ved nybyggeri tiltagende.

Det er derfor besluttet at udarbejde én ny samlet lokalplan, der balancerer hensynet mellem områdets åbenlyse kvaliteter og en fortsat videreudvikling af området.

### Lokalplanområdet i dag

vej1 anses for at være Roskildes smukkeste indfaldsvej, ikke mindst takket være den nære kontakt til fjorden, kigget til Roskilde Domkirke, de grønne omgivelser og mange fine villaer.

...

Grundet områdets attraktion som boligområde sker der løbende udstyknings, hvor området fortættes og haverne bliver mindre, hvilket gør at områdets grønne karakter er under pres. Dette gælder også for de store træer og plantninger, som kan anses for generende for udsigten til fjorden.

...

### Lokalplanområdet i fremtiden

Lokalplan 693 har særligt til formål at styrke vej1 grønne og blå profil, så området også i fremtiden bevarer sin status om Roskildes smukkeste indfaldsvej. ...

...

Udsigten til fjorden findes især over x og x1, men også som kig mellem huse og plantninger langs hele vej1. Disse udsigter er til glæde for alle, der færdes på vej1 og udpeges konkret for at bevare dem for eftertiden. Fjorudsigt fra de enkelte boliger er ikke reguleret direkte, men søges delvist sikret gennem maksimale bygningshøjder i området.

...

## § 1 FORMÅL

### Lokalplanen har til formål at

- 1.1 sikre at vej1 fastholder og styrker sin profil som Roskildes smukkeste indfaldsvej ved at:
  - stille krav til områdets grønne profil med levende hegn og ubebyggede forhaver mod vej1
  - fastholde x1 og x som grønne åndehuller med offentlig adgang til fjorden
  - bevare udvalgte kig til Roskilde Fjord
- 1.2 sikre udviklingen af området, men i respekt for naboer og kulturhistoriske bevaringsværdier ved at:

- skabe vide rammer for nybyggeri og ombygning, men inden for rammer, der afhjælper potentielle nabogener
- udpege bevaringsværdige huse som ikke kan nedrives men med mulighed for nænsom tilbygning og reovering af disse

...

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

### Udsigter

9.1 Udvalgte fjordkig fra <sup>vej1</sup>, som vist i kortbilag 8, skal bevares. Det fri udsyn til fjorden fra <sup>vej1</sup>, som illustreret i bilag 2, må ikke hindres af massivt byggeri og anlæg. Beplantning, hegning, porte o.lign. er tilladt, når dette har en transparent karakter, hvor fjordkigget bevares.

9.2 For sammenhængende fjordkig ved stikvej til <sup>adr1-adr7</sup>, gælder at hækplantninger/levende hegn langs stikvejen skal holdes i en maksimal højde på 1,5 mod <sup>vej1</sup> og 1,8 meter på stikvejens vestlige side.

...

### Redegørelsen for ubebyggede arealer

*Kig til Roskilde Fjorde er én af de unikke kvaliteter ved at færdes på <sup>vej1</sup>. Lokalplanen sikrer at udvalgte kig bevares for eftertiden, selv om området i øvrigt løbende forandrer sig. Det er muligt fx at beplante og sætte låger op, men det skal have en transparent karakter, så fjordkigget bevares.*

...

## § 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

...

### HANDLEPLIGT

12.2 Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

...

[Nedenfor alene uddrag af kortbilag 8 – Fjordkig (Nord)]





## KORTBILAG 8 - FJORDKIG (NORD)

### Signaturforklaring

----- Lokalplanafgrænsning

||||| Fjordkig - enkelt

==== Fjordkig - sammenhængende

..."

Advokat Sebastian Ekholm Scheffmann klagede den 31. maj 2021 på vegne af  
 ejerne af ejendommene <sup>adr1-adr8</sup>, herunder <sup>A</sup>  
 , til Roskilde Kommune vedrørende vedtagelsen af lokalplan 693.

Roskilde Kommune afgav den 18. juni 2021 sine bemærkninger til klagen til  
 Planklagenævnet.

Planklagenævnet traf den 22. november 2021 afgørelse "i klagesagen om Roskilde  
 Kommunes endelige vedtagelse af lokalplan nr. 693, <sup>vej1</sup> i Roskilde". Af af-  
 gørelsen fremgår følgende:

"...

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen i forbindelse med planvedtagelsen har overholdt officialprincippet.
- Om der ligger saglige og planlægningsmæssige hensyn bag planvedtagelsen.
- Om kommunen i forbindelse med planvedtagelsen har overholdt lighedsgrundsætningen.
- Om lokalplanens §§ 9.1 og 9.2 har karakter af ekspropriation.

Planklagenævnet kan ikke behandle de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at lokalplanen fortsat gælder.

...

## **2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse**

### **2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse**

#### *2.1.1. Generelt om 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.

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. Forhold, som ikke behandles*

##### Hensigtsmæssighed

Det er i klagesagen gjort gældende, at lokalplanen vil medføre indbliksgener og værdiforringelse af klagernes ejendomme. Klagerne har endvidere gjort gældende, at begrænsninger i de levende hegns og hækkes højde og udformning, jf. §§ 9.1 og 9.2, ikke kan sikre formålet med lokalplanen.

...

Uenighed i planers indhold eller hensigtsmæssighed er ikke et retligt spørgsmål, som Planklagenævnet kan tage stilling til. Det konkrete klagepunkt vedrører lokalplanens hensigtsmæssighed i forhold til klagerens interesser, og Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle dette spørgsmål.

...

## **2.2. Beslutningsgrundlaget for lokalplanen**

### *2.2.1. Klagen*

Klagerne anfører, at kommunen har lagt vægt på forkerte faktiske forhold i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen. Klagerne henviser til, at forholdene omkring indfaldsvejen har ændret sig de seneste år.

...

### *2.2.3. Planklagenævnets vurdering*

Planklagenævnet finder ikke, at kommunen havde en pligt til at foretage yderligere undersøgelser af de faktiske forhold omkring indfaldsvejen.

Nævnet bemærker, at det fremgår af sagens oplysninger, at kommunen flere gange har besigtiget planområdet for at foretage en vurdering af forholdene, herunder fjordkig.

Planklagenævnet bemærker endvidere, at nævnet ikke kan efterprøve kommunens skønsmæssige vurdering af afvejningen af hensyn, da dette reelt vil indebære en efterprøvelse af kommunens vurdering af hensyn til indbliksgener og fjordkig, hvilket nævnet ikke har kompetence til.

Planklagenævnet kan derfor ikke give medhold i klagepunktet.

### **2.3. Planlægningsmæssig begrundelse og usaglige hensyn**

#### *2.3.1. Klagen*

Klagerne anfører, at der ikke foreligger en planlægningsmæssig begrundelse for lokalplanens §§ 9.1 og 9.2.

...

#### *2.3.3. Planklagenævnets vurdering*

Efter planlovens § 15, stk. 1, skal en lokalplan indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger, og formålet skal fastlægge den planlægningsmæssige begrundelse.

Den planlægningsmæssige begrundelse i den aktuelle sag fremgår af lokalplanens § 1. Det fremgår af bestemmelsen, at formålet med lokalplanen er at fastholde området som Roskildes smukkeste indfaldsvej ved krav om bl.a. levende hegn, bevarelse af fjordkig, rammer for om- og nybyggeri, samt udpegning af bevaringsværdige huse. Planen har endvidere til formål at tilpasse området til klimaforandringer.

Herudover fremgår det af lokalplanens redegørelse, at området som følge af nedrivning, omdannelse og nybyggeri er ved at ændre udtryk, og at den tidligere lokalplan ikke i tilstrækkelig grad sikrede områdets grønne karakter og kig til fjorden, samtidig med at bygningskulturarven er under pres og nabokonflikter ved nybyggeri er tiltagende.

Planklagenævnet finder, at ønsket om at fastholde områdets karakter, herunder det grønne udtryk og bygningskulturarven, er en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for vedtagelsen af lokalplanen.

Planklagenævnet finder på baggrund af sagens oplysninger i øvrigt ikke grundlag for at antage, at kommunen har varetaget usaglige hensyn ved vedtagelsen af planen.

## **2.4. Lighedsgrundsætningen**

### *2.4.1. Klagen*

Klagerne anfører, at kommunen forskelsbehandler borgerne ved at undtage visse ejendomme fra lokalplanens bevaringsbestemmelser.

...

### *2.4.3. Planklagenævnets vurdering*

Planklagenævnet finder ikke, at lokalplanens bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse er i strid med planlovens § 15.

Da lighedsgrundsætningen ikke er til hinder for, at en kommune fastlægger forskellige bestemmelser herom for forskellige områder, uanset om de eventuelt ligner hinanden, kan Planklagenævnet ikke give medhold i klagepunktet.

## **2.5. Lovligheden af lokalplanens bestemmelser**

### *2.5.1. Klagen*

Klagerne anfører, at lokalplanens §§ 9.1 og 9.2 skal anses som et ekspropriativt indgreb, da bestemmelserne medfører betydelige indbliksgener og dermed en værdiforringelse af klagernes ejendomme. Klagerne anfører endvidere, at kommunen ikke har hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, til at foretage ekspropriation.

...

### *2.5.4. Planklagenævnets vurdering i forhold til lokalplanens bestemmelser*

Det fremgår bl.a. af lokalplanens §§ 9.1 og 9.2, at udvalgte fjordkig ikke må hindres, og at beplantning, hegn, porte og lignende er tilladt, når dette har en transparent karakter, hvor fjordkig bevares, samt at hække og levende hegn maksimalt må have en højde på henholdsvis 1,5 m mod <sup>vej</sup> og 1,8 m på stikvejens vestlige side.

I en lokalplan kan der optages bestemmelser om udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og færdselsarealer, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 10.

Planklagenævnet finder, at Roskilde Kommune har haft hjemmel i planloven til at fastsætte lokalplanbestemmelser om hegns- og beplantningsforhold, herunder den tilladte højde og gennemsigtighed.

Planklagenævnet bemærker, at en lokalplans retsvirkninger alene vedrører fremtidige forhold. Lokalplanen udløser således ingen handlepligter for ejer eller bruger af de omhandlede ejendomme, hvilket i øvrigt også fremgår af lokalplanens § 12.2. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uanset planens bestemmelser, også når nye ejere eller brugere har overtaget ejendommen. Klagerne kan således ikke i medfør af lokalplanen pålægges at ændre de eksisterende hække, hegn og lignende på ejendommene.

#### *2.5.5. Planklagenævnets vurdering i forhold til ekspropriativ karakter af lokalplanen*

I den konkrete sag har kommunen ikke har truffet afgørelse om ekspropriation efter planloven, men har alene vedtaget lokalplan nr. 693.

Planklagenævnet finder ikke, at bestemmelserne i lokalplanen udgør en sådan særligt intens og konkret indskrænkning i klagernes rådighed over deres ejendomme, at klagerne som grundejere afskæres fra en økonomisk rimelig udnyttelse af ejendommene. Nævnet har lagt vægt på, at lokalplanlægning som udgangspunkt er erstatningsfri regulering, og at kommunen i henhold til planlovens § 15, stk. 2, har haft hjemmel til at vedtage bestemmelserne.

...

### **3. Afsluttende bemærkninger**

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over lokalplan nr. 693, <sup>vej1</sup> i Roskilde.  
...”

#### **Forklaringer**

A har afgivet forklaring.

A har forklaret blandt andet, at han er 52 år og arbejder som CEO i et større selskab. Han bor på <sup>adr4</sup> i Roskilde.

Forevist foto, ekstraktens side 180, forklarede han, det er hans hus, der er markeret med den store røde prik.

Han købte huset i 2016. Han havde også tidligere haft kigget på ejendommene beliggende <sup>adr7</sup> og <sup>adr8</sup>. Dengang kunne man ikke se vandet

fra hverken ejendommen <sup>adr4</sup> eller fra <sup>vej1</sup> på grund af høje træer.

Forevist foto, ekstraktens side 182, forklarede han, at det var et godt billede på, hvordan ejendommen og beplantningen så ud, da han overtog ejendommen i 2016.

Forevist foto, ekstraktens side 155, forklarede han, at fjordkigget fra <sup>vej1</sup> var skabt i forbindelse med, at de havde bygget om på ejendommen, og at der langs den indre vej til <sup>adr1</sup> og <sup>adr2</sup> var fjernet store træer og efterfølgende plantet ny hæk og træer. Når træerne voksede op, ville det igen ændre på fjordkigget.

Lokalplanen begrænsede højden på hegnet ud til stikvejen til 1,80 meter. Stikvejen var privat vej. Hegnet ud til <sup>vej1</sup> var i lokalplanen begrænset til 1,50 meter. Når man gik på <sup>vej1</sup>, ville man kunne se ned på hans ejendom. Der var – udover hans – yderligere 5 ejendomme, som lokalplanen gik udover på grund af indbliksgener fra færdslen på <sup>vej1</sup>.

Foreholdt klage af 31. maj 2021 til Roskilde Kommune forklarede han, at det var ejendommene <sup>adr1</sup>, <sup>adr2</sup>, <sup>adr4</sup>, <sup>adr6</sup>, <sup>adr7</sup> og <sup>adr8</sup>, som fik indbliksgener på grund af lokalplanens hegnsbestemmelser.

Hvis hegnet kun var 1,50 meter ud til <sup>vej1</sup>, ville han have direkte indkig til sin ejendom. <sup>vej1</sup> var en indfaldsvej til Roskilde, og der var mange gående og cyklister, som stoppede op og nød udsigten og synet udover fjorden. Der var endda også nogle, der gik helt ind på hans private vej. Han havde blandt oplevet, at der var en dame, som stillede sig op ved ejendommen <sup>adr7</sup> og kiggede direkte ind over haven. Han påtalte, at det var privat vej, hvortil hun svarede, at hun bare skulle kigge ud over vandet. Hun blev meget ophidset over hans henvendelse til hende.

Foreholdt lokalplanens bestemmelse i § 9.1 om, at "*beplantning, hegning, porte o.lign. er tilladt, når dette har en transparent karakter, hvor fjordkigget bevares*", forklarede han, at en hæk ikke kunne være transparent. Der kunne ikke kigges gennem en hæk, hvorfor bestemmelsens formulering var uhensigtsmæssig. Hvis hækken var transparent, var der i øvrigt fortsat indbliksgener.

Ifølge flere ejendomsmæglere havde indbliksgener en negativ betydning for ejendommens værdi og pris ved salg. Folk ville gerne kunne have deres privatliv i fred. Der var tale om en væsentlig gene og indgreb i hans ejendomsret. De to stikveje til henholdsvis <sup>adr2</sup> og <sup>adr8</sup> faldt med 3-3½ meter og 1,8-2 meter. Det var også derfor, at der fra <sup>vej1</sup> kunne ses ind over ejendommene. Det var grænseoverskridende, at der var andre, der skulle

bestemme, hvor høj hans hæk mv. skulle være i op til 8 meter ind på hans grund.

Forevist foto, fig. 66, "Stikvej til <sup>adr1-adr7</sup> ", ekstraktens side 155, forklarede han, at <sup>vej1</sup> gennem tiden var blevet hævet med 2-2½ meter. Dette var sket for at gøre terrænet mere jævnt og plant. Når vejen kontinuerligt blev hævet sammenholdt med en hækgrænse på 1,50 meter, øgede det indbliksgenerne.

Forevist fotos, ekstraktens side 183, forklarede han, at billederne viste, at hækken pt. havde en højde fra 2,2 til 2,65 meter. Hækken ind til ejendommen er 2,2 meter. I skellet ind til <sup>adr1</sup> var hækken 2,5 meter ud til <sup>vej1</sup>. I den østlige side var den indre hæk omkring 2,65-2,7 meter.

Forevist foto, ekstraktens side 185, forklarede han, at huset med den hvide skorsten var <sup>adr7</sup>. Hækken var 2,2 meter, og det var ikke muligt, at kigge gennem huset.

Foreholdt kortbilag 8 til lokalplansforslaget, ekstraktens side 40, og kortbilag 8 til den endelige lokalplan, ekstraktens side 145, forklarede han, at han ikke forstod, hvad der mentes med, at skraveringerne for "fjordkigget" var mindre, idet skraveringerne fortsat dækkede ejendommene <sup>adr4</sup> og <sup>adr7</sup>. Det gjorde efter hans mening derfor ikke nogen forskel.

### Parternes synspunkter

<sup>A</sup> har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at

Kommuneplanen er ulovlig og/eller ugyldig.

Lokalplanens §§ 9.1 og 9.2:

*Erstatningsfri regulering eller ekspropriation:*

Afgrænsningen for, hvornår et forhold angår kommunens ret til at fortage erstatningsfri regulering eller er et ekspropriativt indgreb, er svær at fastsætte.

Vurderingen skal bero på, hvor indgribende en byrde der er blevet pålagt ejeren af den pågældende ejendom (intensitetskriteriet). Heri må der dog indgå mere specifikke overvejelser om ex. hvor store naboret-

lige gener ejeren skal tåle, ligesom at økonomiske momenter også skal indgå i vurderingen.

Disse nye restriktioner/byrder vil i denne sag medføre betydelige indbliksgener for sagsøger, (samt de øvrige berørte ejere på <sup>vej1</sup> ), idet sagsøger fortaber muligheden for at afskærme for indblik, ligesom at dette uomtvisteligt må antages at medføre et uforholdsmæssigt stort værditab for de berørte ejendomme.

At der i øvrigt pålægges sagsøger yderligere restriktioner for beplantning mv. på hans grund, som jo er direkte i modstrid med udgangspunktet om, at ejendomsretten er ukrænkelig, gør kun situationen endnu mere byrdefuld for sagsøger.

Det skal endvidere gøres gældende, at et hegn af transparent karakter må sidestilles med ikke at have noget hegn, idet kun ét af hegnets 3 primære funktioner består i at afskærme for indblik.

Forvaltningen har udarbejdet et høringsnotat dateret 07.04.2021 i forbindelse med de mange indsigelser, som kommunen modtog inden vedtagelse af lokalplan 693. Det fremgår af høringsnotatet under emne C, at det er forvaltningens vurdering, at regulering ved lokalplanlægning af emner som nævnt i Planlovens § 15 som udgangspunkt er erstatningsfri regulering.

Dette er et udgangspunkt der kan fraviges.

Det fremgår af dommen U 2015.902 H, at kommunen havde ophævet en tilstandsservitut på sagsøgers ejendom i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 (nu nr. 17). Både Landsretten og Højesteret vurderede, at dette havde karakter af et ekspropriativt indgreb.

Som det fremgår af Højesterets begrundelse, blev det tillagt afgørende vægt, at indgrebet havde en "væsentlig værdimæssig betydning" for sagsøger, hvilket kan sidestilles med omstændighederne i nærværende sag, hvorfor dette også skal tillægges stor værdi i denne sag.

Som kommunen selv har tilkendegivet er <sup>vej1</sup> kendt som Roskildes " <sup>vej2</sup> ", hvorfor det er en vej med meget trafik, både i form af biler, cyklister og folk på gåben. Det er derfor afgørende for sagsøger privatliv, at han har mulighed for at afskærme for indblik fra henholdsvis både gående- og kørende forbipasserende trafikanter.



Det er på baggrund af ovenstående, at sagsøger er af den opfattelse, at der ikke er tale om erstatningsfri regulering, men at lokalplanens §§ 9.1 og 9.2 kan anses for et ekspropriativt indgreb, hvorfor disse bestemmelser må anses for ugyldige.

Hensynet til nabogener og fjordkig:

Som angivet i ovenstående afsnit, vil de nævnte indbliksgener forårsage et værdifald for sagsøgers ejendom (samt de øvrige berørte ejere på <sup>vej1</sup> ).

Der er herved sket en overførsel af formuegode, idet nogle af de bagvedliggende ejendomme til sagsøger har fået garanteret fjordkig, med den værdistigning der følger heraf, mens sagsøger nu skal tåle væsentlige indbliksgener, hvilket vil medføre et tilsvarende værdifald for sagsøgers ejendom.

Sagsøger er af den opfattelse, at hensynet mellem de angivne indbliksgener og hensynet til de bagvedliggende ejendommers fjordkig skal vurderes i sammenhæng med den øvrige lovgivning.

Det skal hertil nævnes, at lovgiver har haft til hensigt at varetage nabo-retlige hensyn, herunder hensynet til privatlivets fred og dermed også indbliksgener, jf. BR 18 § 188, nr. 2. Udsigtsgener er ikke et hensyn lovgiver har haft til hensigt skulle varetages i byggeloven, hvorfor sagsøger finder det betænkeligt, at dette hensyn skulle varetages i nærværende sag.

Hensynet til naboerne er dermed uproportionelt og urimeligt til ugunst for sagsøger, som aldrig har haft mulighed/forudsætninger for at imødegå dette.

Planlægningsmæssige hensyn:

Højdebestemmelsen for hækken vil endvidere ikke have nogen betydning i forhold til om de bagvedliggende ejendomme på <sup>vej3</sup> får fjordkig, idet husene på de pågældende ejendomme, som hækken skal tjene til som afskærmning for, langt overstiger højden på hækken.

Det skal i forlængelse heraf ligeledes argumenteres for, at det ikke vil have nogen betydning for de bagvedliggende ejendommers udsigt om hegnene er transparente eller ej, idet det ikke vil have nogen betydning for udsigten på de ejendomme, som kommunen ønsker at tilgodese med vedtagelse af lokalplanen.

Der er således ikke tale om en saglige afvejning af forholdet.

Lokalplanens §§ 9.1 og 9.2 savner således planlægningsmæssig begrundelse, jf. Planlovens § 15, stk. 1, idet formålet med bestemmelserne ikke kan varetages ved regulering af heggenes/hækkenes højde og beskaffenhed.

Dette forhold lægges ligeledes til grund for, at §§ 9.1 og 9.2 skal anses for ugyldige.

Usaglige hensyn:

Når man ser på hvem der er blevet negativt berørt af det omstridte forhold, og hvilke husstande som er gået fri - herunder på hvilket grundlag, så understreger det tillige, at der er sket en usaglig sagsbehandling, samt i øvrigt en usaglig forskelsbehandling, og derved også brud på lighedsgrundsætningen. De omstridte bestemmelser giver videre enkelte grundejere (herunder sagsøgte) et meget betydeligt værditab, og tilsvarende andre grundejere en værdiforøgelse.

Værditabet for sagsøgers ejendom alene skønnes at ligge på 1.000.000,00 – 2.000.000,00 kroner, hvorfor betingelser for hvornår indgrebet er af så væsentlig karakter, at det udgør et ekspropriativt indgreb, må antages at være opfyldt.

Det skal endvidere understreges, at uagtet at Planklagenævnet ikke vurderer kommunens skøn, og tillægger et værditab betydning i sig selv, skal forholdene tillægges betydning og bevismæssig værdi i forhold til den samlede vurdering - herunder i forhold til proportionalitet, saglighed og om officialprincippet er overholdt. Dette er ikke tilfældet efter sagsøgers opfattelse.

Ovenstående må antages at være i strid med de forvaltningsretlige principper, hvorfor afgørelsen alene af denne grund må skulle ophæves, eller som minimum hjemvises til fornyet behandling.

Derudover skal det bemærkes, at der alene er 3 strækninger på <sup>vej1</sup> , som giver fjordkik - samlet. <sup>x1</sup> , <sup>x</sup> og så <sup>adr1-adr7</sup> . Som det fremgår af fig. 75 og 77, er der her tale om grønne åbne arealer ned mod fjorden, hvorfor det er benævnt Fjordkik – sammenhængende. Hvorimod der på fig. 70 er tale om enkelt fjordkik – enkelt. På fig. 70 er der tale om et privat grundstykke, mens der på fig. 75 og 77 er tale om offentlige grundstykker.

Hvis overhovedet, så skulle der mellem <sup>adr1</sup> og <sup>adr4</sup> kun have været tale om fjordkik – enkelt ned ad vejen (max. 2-4 meters bredde). Dertil skal siges, at der altid har været store træer plantet i hele nedkørslen, og at der allerede var og er etableret hæk på 1.80 meter mod <sup>vej1</sup>, og op til 2.85 meter på den private vej mod <sup>adr4</sup>. Den etablerede hæk mod <sup>vej1</sup> er i øvrigt skiftet adskillige gange, idet den går ud hver gang Roskilde Kommune vælger at lave ny asfaltering eller anlægge nye fortove. Sidste gang i 2020 hævede kommunen endnu engang vejen 10-20 cm. Brandhanen udfor <sup>vej1</sup> står således nu 38 cm under den nuværende højde på vejen.

Fsva. sagsøgte bemærkninger i svarskriftet side 3, 2. sidste afsnit vedr. lokalplanens §§ 9.1 og 9.2 bestrides det, at det af sagsøgte anførte er korrekt.

Fjordkik på Stikvejen <sup>adr1-adr7</sup> er ikke blevet indskrænket. Det blev underkendt af lokalpolitikkerne imod forvaltningens indstilling. Alene §9.2 blev tilføjet. Det er altså alene strækningen <sup>adr1-adr7</sup> som forurettes med tvunget indblik via fjordkig - samlet.

Afgørelsen er således ikke truffet i henhold til forvaltningens indstilling.

#### Allerede etablerede forhold:

Det skal afslutningsvist gøres gældende, at lokalplaner ikke har virkning med tilbagevirkende kraft, ligesom at love vedtaget i folketinget først får lovkraft efter vedtagelsen, jf. Grundlovens § 22. Det betyder således, at forhold som var etableret allerede inden lokalplanens offentliggørelse, kan ikke kræves bragt i overensstemmelse med lokalplanen. Kommunen kan således ikke pålægge sagsøger at udskifte hans eksisterende hegn med nye transparente hegn.

#### Vedr. faktiske og historiske forhold:

Vej og fortov på den omtvistede strækning er hævet mellem 1-2 meter fra dets oprindelige niveau (år 1940/50), da Roskilde Kommune tilbage i tiden valgte at lave <sup>vej1</sup> s bakkede terræn om til en ensportet "motorvej".

Senest er vejen endnu engang hævet ca. 25 cm ultimo 2020, da vejen blev renoveret og asfalteret på ny. Således står brandhanen nu 45 cm under vejens overflade. Så alene igennem de sidste 10-15 år er <sup>vej1</sup> igen blevet hævet yderlig ca. 45 cm på denne strækning, hvilket ikke er hensigtsmæssigt eller acceptabelt.

Hver gang Kommunen har omlagt <sup>vej1</sup>, har det medført beskadigelse af hækken mellem privatvej og <sup>vej1</sup>. Hækken ud for <sup>adr4</sup> er således omlagt af flere omgange igennem de sidste 15-20 år. Senest i 2020 efter Roskilde Kommunes sidste omlægning/asfaltering af <sup>vej1</sup>.

Den indre hæk ved <sup>adr4</sup> overstiger allerede 2,7 meter på visse steder. Hækken ligger 8-10 meter fra offentlig vej. Den ydre hæk overstiger allerede 2,5 meter ved <sup>adr7</sup>.

De faktiske forhold har således ændret sig så markant gennem årene, men at der på ingen måde er taget hensyn hertil over for sagsøger, hvilket gør, at kommunen har truffet deres afgørelse på forkerte faktiske forhold, da de stadigvæk lægger omstændigheder til grund, som ikke længere er korrekte.

Gamle luftfotos fra omkring år 2000 illustrerer, at alt har været plantet til i en sådan grad, at vandet ikke kunne ses fra denne strækning, hvorfor fortsat fjordkig ikke kan være et argument.  
..."

**Planklagenævnet** har i sit påstandsdokument anført:

" ...

### **3.1 Overordnede anbringender**

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gøres det overordnet gældende, at Planklagenævnets afgørelse af 22. november 2021 (bilag 5) er lovlig og gyldig.

Planklagenævnet har med rette ikke givet sagsøger medhold i klagen over Roskilde Kommunes vedtagelsen af lokalplan nr. 693, <sup>vej1</sup> i Roskilde (bilag 1).

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

Der er ikke under retssagen fremkommet nye oplysninger eller beviser af betydning for sagen i forhold til Planklagenævnets afgørelsesgrundlag. Det bemærkes, at sagsøgers synspunkter i stævningen derimod indgik allerede i sagsøgers klage (bilag 2) og supplerende bemærkninger til Planklagenævnet (bilag 4), hvorfor disse er indgået i nævnets vurdering af sagen.

Der henvises derfor til Planklagenævnets begrundelse i afgørelsen (bilag 5, afsnit 2), som suppleres med følgende:

### **3.2 Planklagenævnets prøvelse**

I sager, som vedrører klager over en kommunes vedtagelse af en lokalplan, kan Planklagenævnet alene tage stilling til retlige spørgsmål, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3. Retlige spørgsmål skal ses i modsætning til skønsmæssige spørgsmål.

De retlige spørgsmål i denne sag, som Planklagenævnet har taget stilling til, er,

- 1) om kommunen i forbindelse med planvedtagelsen har overholdt officialprincippet,
- 2) om der ligger saglige og planlægningsmæssige hensyn bag planvedtagelsen,
- 3) om kommunen i forbindelse med planvedtagelsen har overholdt lighedsgrundsætningen, og
- 4) om lokalplanens §§ 9.1 og 9.2 har karakter af ekspropriation.

Prøvelsen under retssagen mod Planklagenævnet er afgrænset tilsvarende.

Uenighed i lokalplaners indhold eller hensigtsmæssighed er ikke et retligt spørgsmål, som Planklagenævnet kan tage stilling til. Spørgsmål om, hvorvidt kommunen burde have vedtaget en anden planlægning, er udtryk for et skøn, som nævnet ikke kan efterprøve.

Sagsøgers anbringender om, at lokalplanen vil medføre indbliksgener og værdiforringelse af sagsøgers ejendom, at lokalplanen ikke er hensigtsmæssig i forhold til sagsøgers interesser (af sagsøger i replikken anskuet som et spørgsmål om proportionalitet i forhold til andre ejendomme), og at begrænsninger i de levende hegns og hækkes højde og udformning, jf. lokalplanens §§ 9.1 og 9.2, ikke kan sikre formålet med lokalplanen, er som følge af § 58, stk. 1, nr. 3, derfor uden betydning for gyldigheden af Planklagenævnets afgørelse af 22. november 2021. Anbringenderne angår ikke retlige spørgsmål, som nævnet har taget eller kan tage stilling til, jf. også det anførte i Planklagenævnets afgørelse om spørgsmål om hensigtsmæssighed (afsnit 2.1.2).

Kommunen og ikke Planklagenævnet er rette sagsøgte i forhold til sådanne anbringender.

### 3.3 Der er hjemmel i planloven til lokalplanens §§ 9.1 og 9.2

De omtvistede bestemmelser i lokalplanens §§ 9.1 og 9.2 har hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 10. Der henvises til Planklagenævnets afgørelse (bilag 5, afsnit 2.5.4).

Lokalplanens bestemmelser skal forstås i overensstemmelse med planlovens § 18, hvorefter der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

Det er uden betydning for lokalplanens gyldighed, om lokalplanen – ligesom alle andre lokalplaner – eventuelt vil kunne medføre en økonomisk gevinst for nogle grundejere og værditab for andre ejere. Afgørende for lokalplanens lovlighed i denne sammenhæng er alene, om planen er begrundet tilstrækkeligt i saglige, planlægningsmæssige hensyn. Der er intet grundlag for at antage, at lokalplanen i §§ 9.1 og 9.2 varetager andet end saglige, planlægningsmæssige hensyn, herunder bl.a. interessen i at sikre områdets grønne karakter og kig til fjorden for herved at fastholde området som Roskildes smukkeste indfaldsvej, jf. lokalplanens § 1 (bilag 1, side 16).

Som det fremgår af nævnets afgørelse, afsnit 2.5.4, vedrører en lokalplans retsvirkninger dog alene fremtidige forhold. Lokalplanen udløser således ingen handlepligter for ejer eller bruger af de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, hvilket i øvrigt også fremgår direkte af lokalplanens § 12.2. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uanset planens bestemmelser.

### 3.4 Beslutningsgrundlaget for vedtagelsen af lokalplanen var ikke utilstrækkeligt

Det gøres gældende, at Roskilde Kommune ikke havde pligt til at foretage yderligere undersøgelser af de faktiske forhold omkring indfaldsvejen, herunder forholdene vedrørende fjordkig ved sagsøgers ejendom.

Der henvises til Planklagenævnets afgørelse (bilag 5, afsnit 2.2.3).

I tillæg hertil bemærkes, at Roskilde Kommune efter høringsperiodens udløb og på baggrund af høringssvarene foretog tilpasninger i § 9.1, indsatte § 9.2 som ny bestemmelse samt ændrede (indskrænkede) udpegningen til sammenhængende fjordkig på stikvej <sup>adr1-adr7</sup>

i den lokalplan, der herefter blev endeligt godkendt af byrådet. Dette illustrerer, at kommunen har vedtaget §§ 9.1 og 9.2 på et fuldt oplyst grundlag (jf. bilag D og bilag F smh. med bilag 1).

### 3.5 Lokalplanens §§ 9.1 og 9.2 indebærer ikke ekspropriation i forhold til sagsøger

Lokalplanen udgør ikke et ekspropriativt indgreb i sagsøgers ejendom. Som altovervejende udgangspunkt er lokalplaner udtryk for en erstatningsfri regulering af ejendomsrettens grænser. Der er således hjemmel i planloven til at fastsætte meget vidtgående og detaljerede bestemmelser i en lokalplan i forhold til en ejendoms anvendelse, uden at lokalplanen dermed bliver ekspropriativ, jf. herved f.eks. Højesterets dom trykt i UfR 2009, side 188 (Skovshoved Hotel).

Udgangspunktet fraviges kun i de helt særlige tilfælde, hvor begrænsningerne i rådigheden over en ejendom har en så indgribende karakter, at der er grundlag for at anse lokalplanen eller bestemmelserne heri for ekspropriativ(e), jf. i den forbindelse f.eks. Højesterets dom refereret i UfR 2015.902. Sagsøger har ikke godtgjort endsiges sandsynliggjort, at lokalplanens §§ 9.1 og 9.2 (bilag 1) har en så indgribende betydning for sagsøger, at de udgør et ekspropriativt indgreb.

Det forhold, at ejendommen muligvis er faldet i værdi på grund af lokalplanbestemmelserne, kan ikke føre til et andet resultat. Det er snarere reglen end undtagelsen, at værdien af fast ejendom påvirkes af den planlægning, som ejendommen undergives. Der ses imidlertid ikke i retspraksis at være eksempler på, at en saglig anvendelse af adgangen til at lokalplanlægge efter planloven er blevet anset for at være et ekspropriativt indgreb – selv ikke, hvor en lokalplan medfører værditab for grundejere i området.

De i denne sag omhandlede lokalplanbestemmelser påvirker desuden kun en mindre del af sagsøgers ejendom (jf. bilag A-C) og gælder tillige for flere ejendomme end sagsøgers. Sagsøger vil i vidt omfang uden hindringer endvidere kunne anvende ejendommen som hidtil. Allerede på den baggrund foreligger der ikke i denne sag sådanne særlige omstændigheder, at dette vil kunne begrunde erstatning efter grundlovens § 73.

Planklagenævnet har derfor med rette fundet, at der ikke foreligger et ekspropriativt indgreb.

...”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

### Rettenns begrundelse og resultat

Efter planlovens § 15, stk. 1, skal en lokalplan indeholde oplysninger om dens formål og retsvirkninger. Af bestemmelsens stk. 2, nr. 10, fremgår nærmere, at der i lokalplanen kan optages bestemmelser om udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforskel, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde.

Af Roskilde Kommunes lokalplan 693 for <sup>vej1</sup> i Roskilde fremgår, at den har til formål at sikre <sup>vej1</sup> profil som Roskildes smukkeste indfaldsvej, herunder ved blandt andet at stille krav til områdets grønne profil med levende hegn og ubebyggede forhaver, fastholde områder som grønne åndehuller med offentlig adgang til fjorden og bevare udvalgte kig til Roskilde Fjord.

Det følger af lokalplanens § 9.1, at udvalgte fjordkig fra <sup>vej1</sup> skal bevares, at det fri udsyn til fjorden ikke må hindres af massivt byggeri og anlæg, og at beplantning, hegning, porte o. lign. er tilladt, når det har transparent karakter, hvor fjordkigget bevares.

Efter lokalplanens § 9.2 gælder for sammenhængende fjordkig ved <sup>adr1-adr7</sup> tillige, at hækplantninger/levende hegn langs stikvejen maksimalt må have en højde på 1,5 meter til <sup>vej1</sup> og 1,8 meter på stikvejens vestlige side.

Retten finder på denne baggrund og efter bevisførelsen i øvrigt ikke grundlag for at fastslå, at Roskilde Kommune har varetaget usaglige eller ikke planlægningsmæssige relevante hensyn i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen, herunder bestemmelserne i lokalplanens §§ 9.1 og 9.2 om "Udsigter".

Det bemærkes samtidig, at Roskilde Kommune forud for lokalplansforslagets fremsættelse har besigtiget <sup>vej1</sup> med tilhørende ejendomme, og at kommunen efter høringsfasen på ny besigtigede området og i den forbindelse ændrede i forslaget til lokalplanen, herunder § 9 om "Udsigter". Retten finder derfor heller ikke grundlag for at fastslå, at Roskilde Kommune har tilsidesat officialprincippet eller lighedsgrundsætningen i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

A har forklaret, at disse bestemmelser medfører betydelige indbliksgener på hans ejendom med større værditab til følge, og har som følge heraf gjort gældende, at lokalplanbestemmelserne ikke kan anses som erstatningsfri regulering, men har karakter af ekspropriation.



Bestemmelserne i lokalplanens §§ 9.1 og 9.2 varetager som anført ovenfor saglige planlægningsmæssige hensyn og er som udgangspunkt udtryk for almindelig erstatningsfri regulering af ejendomsrettens grænser.

Der er under sagen ikke gennemført syn og skøn i forhold til vurderingen af indbliksgenerne eller værditabet. Retten finder det efter <sup>A</sup> forklaring heller ikke godtgjort, at der foreligger sådanne ganske særlige omstændigheder, at reguleringen af beplantningens tilladte højde, herunder kravet om dets transparens, får karakter af ekspropriation.

Herefter, og da – det af <sup>A</sup> i øvrigt anførte – heller ikke kan føre til et andet resultat, tager retten Planklagenævnets påstand om frifindelse til følge.

Efter sagens udfald må <sup>A</sup> anses som den tabende part, hvorfor han skal betale sagsomkostninger til Planklagenævnet.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 40.000 kr. Planklagenævnet er ikke momsregistreret.

#### **THI KENDES FOR RET:**

Planklagenævnet frifindes.

<sup>A</sup> skal til Planklagenævnet betale sagsomkostninger med 40.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.