

MRF 2024.253

Planklagenævnets afgørelse af 4. oktober 2024, j.nr. 23/10013

Ophævet lovliggørelsespåbud efter planlovens § 51 vedr. hævet opholdsareal ved rækkehus, da lokalplanregel om, at ”bebyggelse skal opføres efter retningslinjer, som skal godkendes af byrådet” er en betinget forpligtelse, der ikke kan håndhæves, og da kommunen ikke i lokalplanen kan udskyde en stillingtagen til den planlægningsmæssige ramme.

Gladsaxe Kommune meddelte i juli 2023 ejerne af en ejendom, E, påbud om fysisk lovliggørelse af hævet opholdsareal på E's ejendom i Søborg. Ejendommen var omfattet af en lokalplan, hvori det i planens § 6.1. bl.a. var bestemt om bebyggelsens ydre fremtræden, at ”Bebyggelse skal opføres efter retningslinjer, som skal godkendes af Byrådet”. Det fremgik af afgørelsen, at lokalplanens § 6.1. fastsatte krav om ensartethed i rækkehusbebyggelsen, hvormed opholdsarealet udgjorde et lokalplanstriddig forhold, som kommunen ikke havde givet tilladelse til, og at lovliggørelse skulle ske ved ”retablering” af forholdene. Afgørelsen blev påklaget af E, der anførte, at der ikke var bygget i strid med lokalplanen. Planklagenævnet (formanden) fandt i sagen anledning til at behandle, hvorvidt der var tale om et forhold der var umiddelbart tilladt efter lokalplanen og dermed ikke krævede dispensation. Nævnet bemærkede at lokalplanbestemmelser burde udformes således, at det klart fremgår, hvad der ikke er

tilladt på de omhandlende ejendomme. Videre bemærkede nævnet, at der ikke i planloven var adgang til at kommunen i en lokalplan udskød stillingtagen til planlægningsmæssige spørgsmål til senere præcisering/supplering i udfyldende – formløst tilvejebragt – udstykningsplaner, bebyggelsesplaner, beplantningsplaner eller lign., idet sådanne planer ikke var vedtaget efter den i planlovens kap. 6 fastlagte procedure med inddragelse af offentligheden. Nævnet konstaterede at lokalplanens § 6.1. alene fastsatte, at bebyggelse skulle opføres efter retningslinjer, som skulle godkendes af byrådet, hvormed det ikke klart og præcist fremgik af planen, hvordan bebyggelse skulle opføres. Således fandt nævnet, at bestemmelsen havde karakter af en udskydelse af stillingtagen til spørgsmålet, hvormed bestemmelsen ikke kunne håndhæves af kommunen som en bindende bestemmelse. Da forholdet dermed var umiddelbart tilladt efter lokalplanen, ophævede nævnet kommunens påbud om fysisk lovliggørelse.

Kommentar: Planklagenævnets afgørelse understreger, at der i lokalplanen skal tages stilling til, hvilke konkrete planmæssige krav der stilles til de enkelte arealers fremtidige anvendelse og indretning. Er en sådan stillingtagen i lokalplanen udsat til kommende retningslinjer, kan lokalplanen ikke håndhæves, men heller ikke de retningslinjer, som kommunen senere måtte vedtage, vil kunne håndhæves, da sådanne retningslinjer savner hjemmel i planloven, som netop fastlægger en særlig fremgangsmåde for vedtagelse af lokalplaner, der også er betingelse for, at lokalplanen er bindende for borgerne. Det må dog tilføjes, at hvis en lokalplanregel indeholder et forbud mod bestemt anvendelse eller bestemte indretninger, men samtidigt giver mulighed for, at kommunen konkret under bestemte betingelser kan tillade en fravigelse af forbuddet, vil en sådan lokalplanregel være gyldig, idet tilladelse til fravigelse af lokalplanen dog skal ske under overholdelse af planlovens § 19 om dispensation fra lokalplan. Sådanne kompetencenormer i lokalplan vil tillige have den retsvirkning, at kommunen samtidigt bindes af de i kompetencenormen fastsatte betingelser og ikke vil kunne gå fravige disse, som det understreges i PKNO nr. 9 – og se til illustration **MRF 2022.145 Pkn.**



Afgørelse i klagesag om Gladsaxe Kommunes påbud om lovliggørelse af hævet opholdsareal på [A1], Søborg

Sag: 23/10013

Dato: 4. oktober 2024

Gladsaxe Kommune gav den 25. juli 2023 påbud om lovliggørelse af et hævet opholdsareal på ejendommen [A1], 2860 Søborg.

Ejerne af ejendommen 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 § 6.1.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen, da forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører et hævet opholdsareal på ejendommen [A1], 2860 Søborg.

Ejendommen er omfattet af [lokalplan nr. 115, Lauggårds Allé, Mosekrogen, Kirstens Allé i Maglegård Kvarter](#).^[1]

Lokalplanen fastsætter følgende i § 6.1 om bebyggelsens ydre fremtræden:

Bebyggelse skal opføres efter retningslinier, som skal godkendes af Byrådet.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 25. juli 2023 påbud om lovliggørelse af et hævet opholdsareal på ejendommen [A1], 2860 Søborg.

Det fremgår af afgørelsen, at ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 115, der i § 6.1 fastsætter krav om ensartethed i rækkehusbebyggelsen. Det fremgår desuden, at kommunen ikke har givet tilladelse til det opførte opholdsareal, og at det derfor er i strid med lokalplanen, jf. planlovens § 18.

Det fremgår af påbuddet, at lovliggørelse skal ske ved reetablering af forholdene.

1.3. 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. august 2023.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence

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 truffne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

2.2.1. *Klagen*

Det fremgår af klagen, at der ikke er foretaget bebyggelse i strid med lokalplan 115.

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

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanen fastsætter i § 6.1, at bebyggelse skal opføres efter retningslinjer, som skal godkendes af byrådet.

Lokalplanbestemmelser bør som udgangspunkt udformes, så det klart fremgår, hvad der er tilladt eller ikke er tilladt på de omhandlede ejendomme. Der er ikke i planloven adgang til, at kommunen i en lokalplan udskyder stillingtagen til planlægningsmæssige spørgsmål til en senere præcisering/supplering i udfyldende – formløst tilvejebragte – udstykningsplaner, bebyggelsesplaner, beplantningsplaner eller lign. Dette skyldes, at sådanne planer ikke vedtages efter den i planlovens kapitel 6 fastlagte procedure med inddragelse af offentligheden. Sådanne supplerende ”planer” kan derfor ikke tillægges nogen retsvirkning.

Lokalplanens § 6.1 fastsætter alene, at bebyggelse skal opføres efter retningslinjer, som skal godkendes af byrådet. Det fremgår således ikke klart og præcist af lokalplanen, hvordan bebyggelse skal opføres. Planklagenævnet finder derfor, at bestemmelsen har karakter af en udskydelse af stillingtagen til spørgsmålet.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at lokalplanens § 6.1 ikke kan håndhæves som en bindende bestemmelse af kommunen. Det ansøgte er således umiddelbart tilladt efter lokalplanens § 6.1, jf. planlovens § 18.

Planklagenævnet har på baggrund af ovennævnte ikke taget stilling til klagepunkterne om manglende begrundelse, proportionalitet og værdispild, berettigede forventninger, lighedsgrundsætningen samt at der er tale om et eksisterende lovligt forhold.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Gladsaxe Kommunes afgørelse af 25. juli 2023 om påbud om lovliggørelse af et hævet opholdsareal på ejendommen [A1], 2860 Søborg.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4 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.

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

[2] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.

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

Lovområder:

Planloven, retlig (efter 1. februar 2017)