



PLANRETS DAG MED DANSKE EJENDOMSADVOKATER

VI ADVOKAT VIBEKE WESTERGAARD

9. november 2016

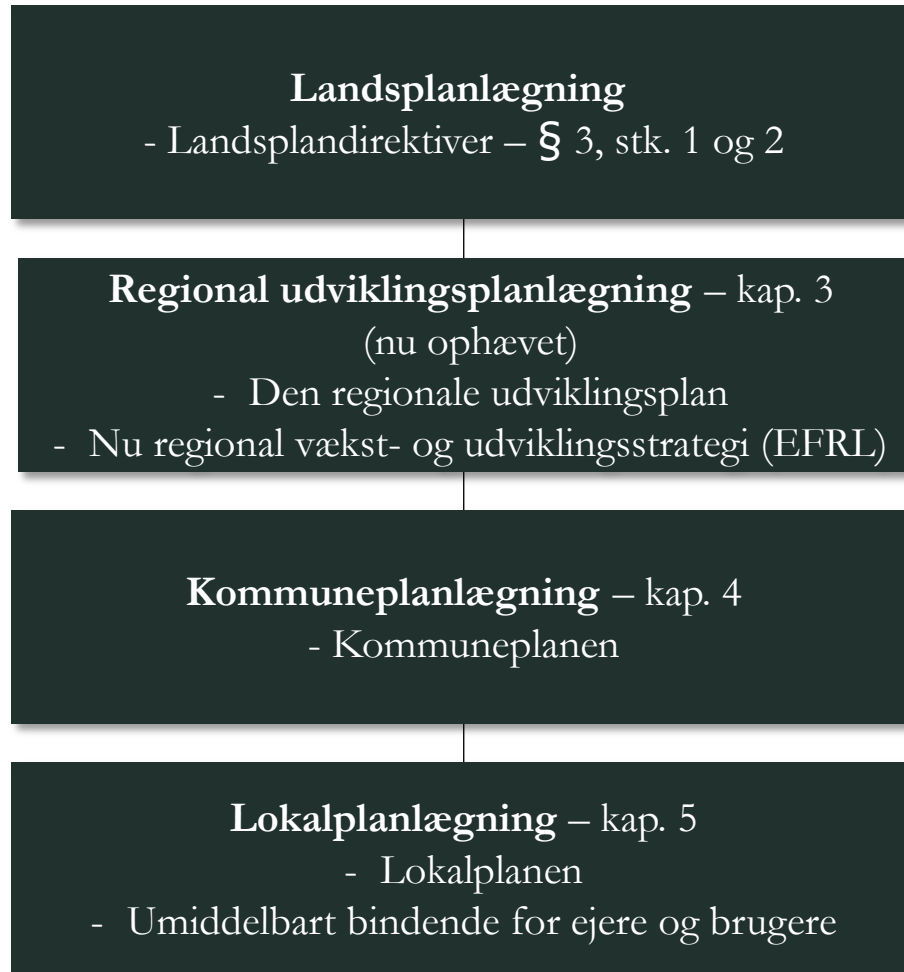
LUNDGRENŞ

DAGENS PROGRAM I EN NØDDESKAL

- Nogle grundlæggende principper af generel betydning – en rød tråd gennem planloven
- Lokalplaner
- Pause – og så lokalplaner igen
- Kommunen som tilsynsmyndighed – planlovsstridige forhold
- Den nye planlov
- Pause
- Ekspropriation og overtagelse i henhold til planloven
- Masser af veloplagte spørgsmål fra salen undervejs – afbryd meget gerne!
- Et glas vin, snacks og networking

GRUNDLÆGGENDE PRINCIPPER I PLANLOVEN





GRUNDLÆGGENDE PRINCIPPER - RAMMESTYRINGSPRINCIPPET

- Rammestyingsprincippet
 - den mere detaljerede planlægning er indholdsmæssigt begrænset af rammerne i den overordnede, sammenfattende planlægning – en plan må ”ikke stride mod” (de bindende dele af) den overordnede planlægning (og visse sektor-planer)
 - § 11, stk. 4 (kommuneplaner), og § 13, stk. 1 (lokalplaner)
 - Eksempelvis må en kommuneplan ikke stride imod en råstofplan (regionalt niveau) eller et landsplandirektiv (statsligt niveau)
 - Lokalplaner må ikke stride imod retningslinjer eller rammebestemmelser i en kommuneplan (hovedstruktur og redegørelse udgør ikke-bindende dele af kommuneplanen)
- Kommunalbestyrelsen skal ”virke for” kommuneplanens gennemførelse – § 12, stk. 1, også ved udøvelse af beføjelser efter anden lovgivning

GRUNDLÆGGENDE PRINCIPPER – KONTROL MED PLANLÆGNINGEN

- Kontrol med konsistens i planlægningen
 - Myndighedskontrol: Planforslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed har fremsat rettidig indsigelse efter §§ 28-29 c (veto-reglerne) – enighed skal i så fald opnås forud for planvedtagelsen, eller indsigelsen skal frafalde
 - § 29 (overordnede statslige interesser/kommuneplaner (”skal”), lokalplaner i kystnærhedszone (”skal”), særlige statslige hensyn/lokalplaner (”kan”))
 - §29 a (Regionsrådet *kan* gøre indsigelser over kommuneplaner og kommuneplantillæg hvis planerne er i strid med den regionale råstofplan)
 - § 29b (Kommuner *kan* gøre indsigelse overfor nabokommuners lokalplaner samt lokalplaner i hovedstadsområdet med væsentlig betydning for kommunens udvikling)
 - § 29c (berørte nationalparkfonde *kan* gøre indsigelser over for planforslag med væsentlig betydning for parkens udvikling)
 - Borgerkontrol – retten til at komme med indsigelser over planforslag, og muligheden for at klage til Natur- og Miljøklagenævnet

GRUNDLÆGGENDE PRINCIPPER I PLANLOVEN

- Landets inddeling i zoner
- Decentralisering af planlægningskompetencen – bliver mere udtalt med den nye planlov
- Rangordning af planlægningen med ”rammestyring”
- Inddragelse af offentligheden
- Mulighed for at gøre indsigelse
- Planlægning vedrører alene fremtidige dispositioner
- Lokalplaner kan ikke tilsidesætte anden lovgivning, medmindre der er særlig hjemmel hertil
- Planer udløser ikke handlepligt – lovlig bestående anvendelse kan fortsætte
- Kommunerne skal i lokalplanlægningen overholde de tværgående bestemmelser i planloven om planlægning i kystområderne, planlægning til butiksformål og planlægning i hovedstadsområdet
- Planlægning er normalt erstatningsfri regulering
- Adgang til administrativ rekurs
- Adgang til domstolsprøvelse

GRUNDLÆGGENDE PRINCIPPER I PLANLOVEN - FORMÅLSBESTEMMELSEN

- Planlovens § 1 – formålsbestemmelsen
 - § 1, stk. 1. Loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet
- Sml. formålsbestemmelserne i miljøbeskyttelsesloven, råstofloven, naturbeskyttelsesloven m.fl.
- Formålsbestemmelsen er under ændring, så skabelsen af gode rammer for vækst og udvikling i hele landet medtages, og øget økonomisk velstand indgår blandt de forhold, som samfundsudviklingen skal respektere

GRUNDLÆGGENDE PRINCIPPER I PLANLOVEN - FORMÅLSBESTEMMELSEN

- Loven tilsigter særligt (ikke udtømmende), jf. § 1, stk. 2:
 - Helhedsvurdering, forureningsbekæmpelse (parallel til miljøbeskyttelsesloven) og offentlighedens inddragelse – og i den nye lov tillige skabelsen af gode rammer for erhvervsudvikling og vækst
- § 1 angiver de ”brede” formål, som kan og skal varetages i planlægningen og enkeltsagsadministrationen efter loven
 - Formålsbestemmelse er så bred, at den gør omtrent alle de hensyn, som kommunerne kan varetage inden for deres samlede administrationsområder, lovlige i relation til afgørelser efter planloven = saglige planlægningsmæssige hensyn
 - Bestemmelser i lokalplaner skal være sagligt planlægningsmæssigt begrundede – derfor har formålsbestemmelsen også betydning, når grænserne for lokalplanlægningen skal fastlægges

GRUNDLÆGGENDE PRINCIPPER I PLANLOVEN – FORVALTNINGSRETTLIGE REGLER

- De almindelige forvaltningsretlige regler finder anvendelse, f.eks. sagsbehandlingsreglerne, herunder:
 - Partshøring – eksempelvis af en nabo til et byggeri
 - Krav om begrundelse og klagevejledning, samt vejledning om domstolsprøvelse
 - Kommunen har vejledningspligt – men ikke rådgivningspligt
- De forvaltningsretlige grundsætninger, f.eks.:
 - Proportionalitetsprincippet: MAD 1998.925V (Det høje sommerhus – krav om fysisk lovliggørelse ved nedrivning af tagkonstruktion var i strid med proportionalitetsgrundsætningen om rimeligt forhold mellem mål og middel)
 - Lighedsgrundsætningen: U 2005.2527H (Hegnet i Solrød – kommunen skred kun ind overfor lokalplanstridige hegn ved konkret anledning, f.eks. klage, selvom kommunen kendte til eksempler på ulovlige hegn. Lighedsgrundsætningen var ikke tilsidesat)
 - Forbud mod at varetage usaglige hensyn (forbud mod magtfordrejning)
- Planloven indeholder på nogle områder særlige sagsbehandlingsregler:
 - reglerne om tilvejebringelse af planer i kap. 6
 - krav om naboorientering ved ansøgning om dispensation fra lokalplan (§ 20)

LOKALPLANER



LOKALPLANER – HVAD KAN REGULERES, OG HVAD KAN IKKE?

- Lokalplaner skal indeholder oplysninger om formål og retsvirkning, jf. § 15, stk.1.
- Formålsbestemmelsen afgrænser sammen med anvendelsesbestemmelserne i hvilket omfang der kan dispenseres fra lokalplanen – der kan derfor være gode grunde til at overveje fastlæggelsen af lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser nøje
- Dog foreslås § 19 ændret, så der kan dispenseres tidsbegrænset uanset at dispensation vil være i strid med planens principper
- Jo mere håndfast anvendelse ("delområde I må udelukkende anvendes til"....), jo oftere kan der blive behov for ny lokalplan; ikke mindst hvor et område netop er opdelt i delområder, hvilket skærper vurderingen
- Lokalplanen skal ledsages af en redegørelse, der bl.a. skal angive, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder, jf. § 16, stk.2 – lokalplaner kan således ikke tilsidesætte anden lovgivning, medmindre dette har særlig hjemmel

LOKALPLANER – HVAD KAN REGULERES, OG HVAD KAN IKKE?

- Planlovens § 15, stk. 2, nr. 1-25 er et udtømmende katalog over, hvad der kan reguleres i en lokalplan – alligevel fungerer det ikke efter princippet i The Julekalender ("We could kig in the book")
- Der kan udelukkende fastsættes bestemmelser om de emner § 15, stk. 2 lister op, forudsat at der foreligger en saglig planlægningsmæssig begrundelse herfor (saglige planlægningsmæssige hensyn) – konkurrencehensyn er f.eks. ikke saglige hensyn
- Ejerforhold kan ikke reguleres – dog modificeret af nye regler om planlægning for almene boliger (marts 2015)
- Anvendelsen af ejendommen kan reguleres tæt, f.eks. "en bolig for en familie"
- Anvendelsesbestemmelse eller ejerforhold? Måden at bruge en ejendom på eller ejerforhold?
- Indvendige forhold kan ikke reguleres – og dog.....
- Der kan bl.a. fastsættes bestemmelser om et områdes eller den enkelte bygnings anvendelse, om omfang og udformning af byggeri, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, og om foretagelse af afskærmning som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse

LOKALPLANER – HVAD KAN REGULERES, OG HVAD KAN IKKE?

- Der kan ikke fastsættes bestemmelser i lokalplan om indvendig indretning af en ejendom – dog kan og skal der fastsættes bestemmelser om f.eks. butiksstørrelser (§ 15, stk. 8 og kapitel 2d om planlægning til butiksmål)
- Fortolkningen af planloven kan i visse tilfælde konkret indebære, at der reelt stilles krav til indretning – et eksempel er MAD2014.183NMK om stormagasinet Fields, hvor nævnets opfattelse af, hvad et stormagasin er, får direkte indflydelse på de krav der stilles til indretningen af den ejendom, der huser stormagasinet
- Ifølge nævnet skulle der være tale om én større butik, i form af en sammenhængende butiksenhed uden skillevægge mellem de enkelte dele af butikken, der designmæssigt fremtrådte som en identificerbar enhed, der kunne åbnes og lukkes som en enhed
- NKO (Naturklagenævnet orienterer) nr. 121 1996:
 - Kommunen kunne konkret tillade drift af erhvervsvirksomhed fra stueetagen (dispensation), og stillede vilkår om, at kun publikumsorienterede aktiviteter fandt sted fra stueetagen, mens administrative funktioner skulle holdes på 1. sal, og med krav om, at der skulle etableres en intern adgang mellem stueetagen og 1. sal (mellem to lejligheder)
 - Nævnet udtalte, at der ikke var hjemmel til at stille krav om virksomhedens opdeling i administrative og kundeorienterede funktioner, eller til at kræve etablering af en intern adgangsvej mellem lejlighederne
- MAD2012.3305:
 - Område udlagt til åben-lave boliger, uden nærmere regulering af ejendommens anvendelse. Ikke hjemmel til at meddele afslag på indvendig opdeling af enfamilieshus i 4 boligenheder
 - Åben-lave boliger er typisk parcelhuse, der udadtil fremstår som en-familieshuse

LOKALPLANER – HVAD KAN REGULERES, OG HVAD KAN IKKE?

- Vestre Landsrets dom af 23. juni 2015:
- Lokalplan havde til formål at åbne mulighed for udstykning af parceller til åben/lav helårsboligbebyggelse, og ejendomme i lokalplanområdet måtte alene anvendes til åbne-lave helårsboliger
- Sagsøgerne gjorde (ganske kreativt) gældende, at udlejning på kortidsbasis (plads til 22 overnattende gæster) var i overensstemmelse med lokalplanen, forudsat at ejendommen var indrettet som helårshus i en teknisk forstand, og at lokalplanen ikke med den fornødne klarhed forbød anden faktisk anvendelse end helårsbeboelse
- VLR lagde til grund, at ejendommen opfyldte kravene til et helårsbyggeri, og at kommunen dels kunne bestemme, at området kun måtte anvendes til åben-lave helårsboliger, dels kunne fastsætte generelle krav til ejendommenes brug
- Lokalplanen måtte forstås på den måde, at den ikke alene stillede krav om, at ejendommene skulle opfylde kravene til helårsboliger, men at planen tillige indeholdt et krav om, at boligerne kun måtte anvendes til almindelig helårsbeboelse
- Som følge af lokalplanens anvendelsesbestemmelse var kortidsudlejning af 22 sovepladser ikke lovlig
- Sagen angår ikke direkte spørgsmålet om regulering af indvendige forhold, men illustrerer væsentligheden af, hvordan lokalplanen formuleres – uden anvendelsesbestemmelsen havde kommunen næppe kunnet hindre kortidsudlejningen, jf. også MAD2012.3305 om indvendig opdeling i 4 boligenheder
- Anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan kan derfor i praksis få direkte betydning for spørgsmålet om indvendig indretning

LOKALPLANER – HVAD KAN REGULERES, OG HVAD KAN IKKE?

- Korttidsudlejning er ikke lig med helårsboliganvendelse – og nu vi er i gang:
- U2006.2240H ”Pretty Girls”: Lokalplankrav om ”boligformål” – bordelvirksomhed var *ikke* boligformål
- *”Landsretten finder ikke, at Pretty Girls' bordelvirksomhed kan karakteriseres som »boligformål«. Pretty Girls' virksomhed er derfor i strid med lokalplanen”.*
- Hvad kan vi så lære af det? At hverken korttidsudlejning eller *meget* korttidsudlejning (!) er boligformål
- PS: *”Carsten Olsen har blandt andet forklaret at alle medlemmerne af andelsboligforeningen **med undtagelse af én** står bag klagen”!!! :0)*

LOKALPLANER – HVAD KAN REGULERES, OG HVAD KAN IKKE?

- Lokalplaner kan ikke regulere ejerforhold
 - U2006.306H (Timeshare) og KFE 2004.272NKN: Ejerforholdet kan ikke reguleres ved lokalplan, ligesom der ikke kan fastsættes bestemmelser om finansieringsform, huslejestørrelse, anvisningsret m.v. Der var indtil marts 2015 ikke hjemmel i planloven til at fastsætte krav om bestemte ejerforhold, at der skal være tale om boliger forbeholdt udlejning, eller at boligerne skal opføres og drives efter lovgivningen om almene boliger
 - MAD2006.985: ikke begrundelse for vilkår i byggetilladelse om beboeres alder og beskæftigelse, som forbeholdt anvendelsen af boligerne for en *nærmere bestemt kreds* af brugere
 - Vilkåret var sålydende: *”mindst én beboer i de enkelte ungdomsboliger skal være under uddannelse, og mellem 18-38 år”*
 - Anvendelsesbestemmelser kan derimod være relateret til en *ubestemt brugergruppe*, f.eks. ældre- eller ungdomsboliger eller butikker til kvarterets daglige forsyning
 - MAD2014.123 (Klubhus for Bandidos): *”Det er ikke et sagligt, planlægningsmæssigt relevant hensyn at regulere, hvor mange gæster, der må komme på besøg i en bolig, eller hvilke bestemte grupper af mennesker, f.eks. med hensyn til alder, køn, nationalitet, eller politisk eller religiøst tilhørsforhold, der må besøge eller anvende en ejendom”*
 - MAD2013.2816: *”Kommune- og lokalplaner regulerer arealanvendelsen inden for et givent område. Der er derimod ikke hjemmel i planloven til at regulere ejer-, lejer- eller brugerforhold i forbindelse med administration af planer vedtaget efter loven”*

LOKALPLANER – HVAD KAN REGULERES, OG HVAD KAN IKKE?

- Lovændring vedrørende planlægning for almene boliger: ”Politifolk, lærere og pædagoger skal også kunne bo i Kbh” – man har politisk ikke ønsket, at Fritz & Poul skulle være de eneste, som f.eks. havde råd til at bo i Nordhavn
- Reglen om almene boliger opretholdes også i den ændrede planlov, trods hensigt om det modsatte
- Nu også et af planlovens formål at fremme alsidighed i boligsammensætningen gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne (§ 1, stk. 2, nr. 6)
- § 11a, stk. 1, nr. 2 – kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af områder til byformål, f.eks. til boligformål og herunder almene boliger
- En nyskabelse med begrænset interesse i mindre provinskommuner; således ifølge en jysk borgmester: *”Den nye mulighed for at planlægge for almene boliger er en københavnerregel, der ikke betyder en skid her hos os”*.....

LOKALPLANER – HVAD KAN REGULERES OG HVAD KAN IKKE?

- Hvad er efter praksis saglige, planlægningsmæssige hensyn?
- Praksis om ”saglige planlægningsmæssige hensyn” skal findes hos Natur- og Miljøklagenævnet samt ved domstolene
 - MAD 1999.75V (Scientology-skolen)
 - Saglig planlægningsmæssig begrundelse for at hindre udvidelse af friskole
 - U 2009.188H (Skovshoved Hotel)
 - Saglig planlægningsmæssig begrundelse for lokalplan, der fastholdt en ejendoms anvendelse til hoteldrift
 - U 2008.129H (Stasevang)
 - Ikke saglig planlægningsmæssig begrundelse for lokalplan, der alene havde til formål at lovliggøre en udvidelse af et stutteri, som Naturklagenævnet tidligere havde givet afslag på

LOKALPLANER – HVAD KAN REGULERES OG HVAD KAN IKKE?

- Praksis om ”saglige planlægningsmæssige hensyn”
 - MAD 1999.75V (Scientology-skolen)
 - Saglig planlægningsmæssig begrundelse for at hindre udvidelse af friskole i et mindre bysamfund i Sønderjylland
 - *”Kommunens ønske - som det er kommet til udtryk i redegørelsen for formålet med lokalplanen - var med lokalplanen at modvirke en uhensigtsmæssig udvikling af forholdet mellem skole og landsby ved at hindre en yderligere udvidelse af skolen. Under hensyn til skolens størrelse på tidspunktet for vedtagelsen af lokalplanen sammenholdt med det under besigtigelsen konstaterede om skolens beliggenhed nær landsbyen Bjerndrup må det antages, at lokalplanen har haft fornøden planlægningsmæssig begrundelse”.*
 - Skolen gjorde gældende, at formålet med lokalplanen reelt var at begrænse udvidelsen af elevtallet, fordi elevernes forældre var scientologer, og der derfor var tale om religionsdiskrimination=magtfordrejning (usaglige hensyn)

LOKALPLANER – HVAD KAN REGULERES OG HVAD KAN IKKE?

- Praksis om ”saglige planlægningsmæssige hensyn”
 - U2009.188H – Skovshoved Hotel
 - Højesteret udtalte:
 - *Ved § 3 i lokalplan 226 blev det bestemt, at Skovshoved Hotel kun måtte anvendes til krostue, hotel-, kursus- og restaurationsvirksomhed og lignende beslægtede erhverv. En sådan lokalplanbestemmelse er en erstatningsfri regulering, medmindre der foreligger ganske særlige omstændigheder, således at reguleringen får karakter af ekspropriation, jf. grundlovens § 73*
 - *Ejendommen har som anført af landsretten både før og efter vedtagelsen af lokal plan 226 været anvendt til hotel m.v., og det er ikke godtgjort, at ejendommen ikke fortsat kunne anvendes økonomisk forsvarligt inden for rammerne af lokalplanens § 3. Højesteret finder på denne baggrund, at der ikke foreligger sådanne ganske særlige omstændigheder, at reguleringen har karakter af ekspropriation.*
 - Højest sandsynligt ville markedsværdien på denne ejendom, som er beliggende ud mod Øresund og tæt på Strandvejen, være væsentligt højere hvis anvendelsen ikke var blevet begrænset til et snævert formål. Forud for vedtagelsen af lokalplanen var området udlagt til boligformål

LOKALPLANER – HVAD KAN REGULERES, OG HVAD KAN IKKE?

- Praksis om ”saglige planlægningsmæssige hensyn”
 - U2008.129H – Stasevang
 - *”For så vidt angår spørgsmålet om lovliggørelse af udvidelsen gennem vedtagelsen af lokalplanen tiltræder retten Naturklagenævnets vurdering af, at lokalplanen ikke havde andet væsentligt formål end at give mulighed for - eller lovliggøre - opførelse af den bebyggelse, som Naturklagenævnet havde givet afslag på. Hørsholm Kommune er som underordnet planmyndighed forpligtet til at respektere Naturklagenævnets afgørelse efter planlovens § 35 og kan ikke tilsidesætte denne gennem vedtagelsen af den foreliggende lokalplan”.*
 - Kommunen kunne ikke som planmyndighed bruge lokalplaninstituttet til at omgå en afgørelse, som Naturklagenævnet havde truffet som rekursinstans.

LOKALPLANER – HVAD KAN REGULERES, OG HVAD KAN IKKE?

- Praksis om ”saglige planlægningsmæssige hensyn”
- Nabohensyn?
 - U 2000.2412H (Gyllebeholder I): ”Planmyndighederne skal i den forbindelse administrere planloven i almenhedens - herunder naboers - interesse, og det fremgår af lovens § 1, stk. 2, nr. 4, at loven bl.a. også har til formål at forebygge, at der sker forurening af luft, vand og jord. Det forhold, at Naturklagenævnets flertal - ligesom i øvrigt mindretallet - bl.a. har lagt vægt på hensynet til naboen, er derfor ikke udtryk for varetagelsen af et uvedkommende hensyn.”
- Privat- og kommunaløkonomiske hensyn
 - U 1990.106Ø (Lalandia): ”Det må anses godtgjort, at bestemmelsen herom er udeladt i den nye lokalplan for efter forhandling med de overordnede myndigheder at opnå lovliggørelse af et igangværende byggeri på en anden ejendom i området. Sagsøgte (Rødby Kommune), der på grund af bestemmelserne i skøde til den pågældende grundejer, **kunne imødesee problemer**, såfremt byggeriet måtte standses, har herved varetaget egne og/eller den pågældende grundejers privatøkonomiske interesser. Hverken disse interesser eller sagsøgtes interesse i af hensyn til den handels- og beskæftigelsesmæssige udvikling i kommunen at opnå en hurtig gennemførelse af et meget specielt og omfattende byggeri, er hensyn, der kan varetages ved udøvelsen af de beføjelser, der er tillagt sagsøgte i planlovgivningen.”

LOKALPLANER – KRAVET OM SAGLIGE PLANLÆGNINGSMÆSSIGE HENSYN

- Praksis om ”saglige planlægningsmæssige hensyn”
- Konkurrencehensyn?
- U2010.2142H (Bilka Horsens IV – erstatningssagen)
 - Ejerne af 4 dagligvarebutikker i Horsens anlagde sag mod kommunen og NKN med påstand om betaling af erstatning for et nettotab på ca. kr. 22 mio. HR frifandt kommunen og NKN
 - Butiksindehavernes interesse i, at deres butikker i Horsens ikke blev påført konkurrence fra Bilka, indgår ikke blandt de interesser, som planloven, herunder detailhandelsreglerne, skal varetage (detailhandelsreglerne i planloven indebærer altså ikke en beskyttelse af de handlendes individuelle konkurrencemæssige stilling)
 - Der var ikke af myndighederne begået sådanne klare fejl, der sammen med sagens øvrige omstændigheder undtagelsesvis kunne føre til erstatningsansvar over for tredjemand

LOKALPLANRET OG –”PLIGT”

- Udgangspunktet er, at kommunalbestyrelsen er berettiget, men ikke forpligtet, til at tilvejebringe en lokalplan
- Planlovens § 13, stk. 1, 1. pkt., fastslår kommunalbestyrelsens ret til at lokalplanlægge:
 - ”Kommunalbestyrelsen kan tilvejebringe lokalplaner efter reglerne i kapitel 6”
- Lokalplanlægning sker inden for rammerne af planlovens § 15, stk. 2 og kravet om en saglig planlægningsmæssig begrundelse
- En lokalplan kan vedtages, selv om lokalplanens virkeliggørelse forudsætter tilladelse efter anden lovgivning mv. (se § 16, stk. 2)
- Geografisk begrænset til kommunens område

LOKALPLANRET OG –”PLIGT”

- I visse tilfælde forudsætter realiseringen af et projekt tilvejebringelsen af en lokalplan (‘lokalplanpligt’)
 - Planlovens § 13, stk. 2:
 - ”En lokalplan *skal* tilvejebringes, før der gennemføres *store udstykninger* eller *store bygge- eller anlægsarbejder*, herunder *nedrivninger* af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse”
- Begrundelse:
 - at tilvejebringe en forudgående planlægningsmæssig vurdering af projektets konsekvenser for miljøet
 - at sikre medindflydelse for offentligheden i sådanne tilfælde

LOKALPLANRET OG –”PLIGT”

- En kommune er aldrig forpligtet til at vedtage en lokalplan (endeligt)
- I et særligt tilfælde er kommunen *forpligtet* til at tilvejebringe et lokalplanforslag, jf. § 13, stk. 3, hvis:
 - Bygherrens projekt er lokalplanpligtigt efter stk. 2
 - Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen
- Kommunen har kun pligt til at udarbejde forslag og fremme sagen mest muligt, ikke pligt til at vedtage planen endeligt
- Kommunen kan forlange, at bygherren yder (teknisk, ikke økonomisk) bistand til planens udarbejdelse (§ 13, stk.3)
- Hvis en bygherre ønsker et projekt realiseret, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, forudsætter dette et kommuneplantillæg. I sådanne tilfælde har kommunen ikke pligt til at udarbejde forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag, men kan vælge at gøre det

LOKALPLANRET OG ”PLIGT”

- NKO 447/2008: Om kommunens pligt efter § 13, stk. 3
 - *”Bestemmelsen giver ikke bygherren sikkerhed for, hverken at lokalplanforslaget bliver endeligt vedtaget, eller at planen får det af ham ønskede indhold. Kommunen antages at være berettiget til at ændre kommuneplanen ved et tillæg i stedet for at udarbejde en lokalplan.*
 - *Hvis et sådant tillæg alene har til formål at hindre det ansøgte projekt, må kommunen dog tillige nedlægge et forbud efter planlovens § 14 og inden et år fremlægge et lokalplanforslag, der endeligt afklarar anvendelses- og bebyggelsesmulighederne for det pågældende område. En kommune er aldrig forpligtet til at vedtage en lokalplan”*
- Afgørelsen slår fast, at en kommune hvor et lokalplanpligtigt projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, ikke nødvendigvis skal udarbejde forslag til lokalplan for projektet. Kommunen kan i stedet for udarbejde et tillæg til kommuneplanen, som indebærer at projektet ikke (længere) er i overensstemmelse med kommuneplanen, og dermed ”afmontere” lokalplanpligten i § 13, stk. 3
- Hvis kommunen vælger dette vidtgående skridt, er der samtidigt pligt til at udstede et § 14 forbud, forudsat at kommuneplantillægget alene har til formål at hindre det ansøgte projekt.
- Dette svarer til kommunens forpligtelse når den nedlægger § 14 forbud mod en anvendelse, som er umiddelbart tilladt i henhold til den gældende lokalplan

LOKALPLANRET OG –”PLIGT”

- Aldrig pligt til at vedtage lokalplan endeligt, jf. U2000.1366H (Hørsholm kommune):
 - A tilbød en kommune at købe nogle ejendomme, og efter at A og kommunen havde afgivet en hensigtserklæring om købet, udarbejdede A et andelsboligprojekt
 - Projektets gennemførelse forudsatte bl.a. vedtagelsen af en lokalplan, og forslag hertil blev udarbejdet og fremsat. Efter protester mod lokalplanforslaget i forbindelse med den offentlige høring trak kommunen forslaget tilbage
 - A krævede erstatning hos K for de projekteringsudgifter, han havde afholdt i tillid til projektets gennemførelse
 - Højesteret udtalte følgende: *”...kommunen [ville] ikke forud for iværksættelsen af den foreskrevne planlægningsprocedure have kunnet give tilsagn om **endelig vedtagelse** af den fornødne lokalplan, og aftalekomplekset indeholder da også kun den bestemmelse om lokalplan, at kommunen »lader udarbejde lokalplanforslag« for ejendommen, jf. herved planlovens § 13, stk. 3. Det fornødne lokalplanforslag blev udarbejdet samt vedtaget og offentliggjort af kommunalbestyrelsen...”*
 - Da A havde været bekendt med, at projektet forudsatte gennemførelsen af lokalplanforslaget, og da K's opgivelse af dette ikke var usagligt eller illoyalt, blev K frifundet

LOKALPLANRET OG –”PLIGT”

- Afgrænsning af lokalplan”pligten” efter § 13, stk. 2:
 - Centrale kriterium: ”Om den påtænkte foranstaltning fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø”
- Områdets karakter og bebyggelsen i området er af væsentlig betydning
- Omfanget (antal m² og lign.) er ikke i sig selv afgørende. Der vil dog være en formodning for, at et stort byggeri er miljøforandrende, men denne formodning kan efter en konkret vurdering tilbagevises
- Støder større bygge- og anlægsarbejder op til rekreative områder, taler sårbarheden i området for at statuere lokalplanpligt
- Projektets genevirkning og borgerinteressen i projektet tillægges vægt

LOKALPLANRET OG –”PLIGT”

- Der skal (alligevel) ikke tilvejebringes en ny lokalplan, hvis en eksisterende lokalplan indeholder ”nærmere regler” om udstykningen eller bygge- eller anlægsarbejdet, jf. § 13, stk. 5
- Afgørende er, om den eksisterende lokalplan indeholder sådanne retningslinjer om områdets fremtidige anvendelse og udformning, at det har været muligt på grundlag af planen at forestille sig, hvordan området vil blive, når planen er gennemført
- Er projektet herunder vurderet i en bredere planmæssig sammenhæng, og har offentligheden allerede haft mulighed for at danne sig et nogenlunde nøjagtigt billede af, hvad arealet kan anvendes til (hensynet til inddragelse af offentligheden)?
- Det bør altid afklares, om en allerede vedtaget lokalplan kan anvendes – tilvejebringelse af ny lokalplan tager tid, og giver ingen garanti for, at man får en plan af det ønskede indhold. Hvis der allerede foreligger en lokalplan, bør det i dialog med kommunen afklares, om grundlaget er tilstrækkeligt
- Der vil være tale om en konkret vurdering af lokalplanen, sammenholdt med det projekt der ønskes gennemført

PRÆCISIONSKRAV

- Lokalplaner er direkte bindende for borgere og virksomheder, og fast ejendom omfattet af planen kan udnyttes i overensstemmelse med dennes indhold. Natur- og Miljøklagenævnet og domstolene har forholdt sig til, hvilken grad af præcision et lokalplangrundlag må have, for at det kan håndhæves
- Hvis grundlaget er for upræcist kan kommunen ikke påberåbe sig (denne del af) lokalplanen, og kan ikke f.eks. udstede påbud i henhold til de upræcise bestemmelser. Dette er et forhold, som ofte gør sig gældende i praksis.
- *”Til unødige gene for omboende”* var for upræcist og blev underkendt (MAD2003.915V)
- *”Lokalplanens § 7.1, hvorefter bebyggelsens ydre fremtræden, dvs. udvendige bygningsider, facadehøjder, tagflader m.m. skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter byrådets skøn god helhedsvirkning, opfylder ikke kravet om klarhed og præcision”* (MAD2009.3081NKN)
- *”Lokalplanens § 7.3 om, at bygninger skal placeres lavt i terrænet, og at eksisterende klitter så vidt muligt skal bevares, opfylder ikke kravet om klarhed og præcision”* (MAD2012.2470NMK)

PRÆCISIONSKRAV

- *”Lokalplanens punkt 6.16, hvorefter bygninger skal placeres således på grunden, at de »giver anledning til mindst mulig indkigsgener« og »tager mest muligt hensyn« til den omkringliggende bebyggelses frie udsigt over havet, har ikke den klarhed og éntydighed, som kræves efter planloven. Bestemmelsen kan derfor ikke alene danne grundlag for fastlæggelse af krav til en bygnings placering” (MAD1998.1492NKN)*
- Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 6. juli 2015 – Sønderklit på Fanø:
 - Det fastsættes i lokalplanens § 7.7, at eksisterende byggetomt principielt skal anvendes som nyt byggefelt ved genopførelse eller ombygning
 - *”Udtrykket ”principielt” må efter Natur- og Miljøklagenævnets opfattelse forstås således, at huset skal opføres med en omtrentlig placering ved den eksisterende byggetomt, hvilket er en tilstrækkelig klar og præcis bestemmelse. En placering, der mere end uvæsentligt afviger fra byggetomten, kræver således dispensation fra bestemmelsen”*
- Hvis man støder på vilkår i f.eks. byggetilladelser, hvorved sådanne upræcise lokalplanbestemmelser skal overholdes, eller hvis der måtte blive udstedt påbud om lovliggørelse med hjemmel i sådanne, er der grundlag for at påklage kommunens afgørelse til Natur- og Miljøklagenævnet, med henblik på at få afklaret, om bestemmelsen overhovedet kan kræves overholdt.

PLANRETLLIG DUE DILIGENCE – HVORFOR ER DET VIGTIGT?

- Forud for køb af fast ejendom med henblik på ændret anvendelse og/eller nedrivning eller opførelse af byggeri, bør der foretages en planretlig due diligence på ejendommen
- Zonestatus for arealet bør afklares – krav om landzonetilladelse?
- Foreligger der bestemmelser i lokalplan eller tinglyst servitut, som hindrer den anvendelse eller opførelse af bebyggelse som ønskes?
- Kræver projektet dispensationer, og er der tale om forhold, hvor dispensation lovlige kan meddeles? Kan dispensation forventes?
- Erkendelse af, at man ikke har krav på en lokalplan med et bestemt indhold – heller ikke ved lokalplanpligtigt byggeri, eller hvor kommunen er sælger, og at høringsfasen kan føre hvad som helst med sig
- Arealudlæg til almene boliger i kommune- og lokalplan for det område ejendommen er beliggende i?
- Betinge køb af fast ejendom af endeligt vedtaget lokalplan af et givet indhold
- Husk at definere hvad der menes med ”endeligt vedtaget lokalplan” – er det når planen er politisk vedtaget og offentliggjort, når klagefristen på 4 uger for klage til Natur- og Miljøklagenævnet er udløbet uden at klage er indgivet, eller er det når 6 måneders fristen for domstolsprøvelse er udløbet uden sagsanlæg?
- Ingen pligt til at udnytte muligheden for klage til Natur- og Miljøklagenævnet – der kan ske domstolsprøvelse af lokalplanens lovlighed uden forudgående rekursudnyttelse

PLANRETTLIG DUE DILIGENCE – HVORFOR ER DET VIGTIGT?

- Et sandt (rædsels)eksempel fra det virkelige liv:
 - En bygherre ønskede at opføre et markant virksomhedsdomicil på en lejet havnegrund
 - Man bad et ingeniørfirma om at udarbejde et projekt der blev forelagt kommunen
 - Godt inde i projektet fandt man ud af, at lokalplanen ikke tillod den ønskede anvendelse (kun havnerelaterede formål) – man havde derfor behov for en ny lokalplan (og vistnok også et kommuneplantillæg)
 - Det væltede ind med indsigelser under offentlighedsfasen, og sagen blev en mediemæssig og politisk varm kartoffel
 - Modstanderne af byggeriet gjorde brug af en velovervejet argumentation
 - Bygherren gav op til sidst, og ønskede i stedet at bygge til havnerelateret virksomhed, men kommunen varslede § 14 forbud hvis en ansøgning herom fremkom
 - Kommunen var nu blevet klogere som følge af de mange indsigelser, og ønskede arealet friholdt for byggeri
 - Kommunen var ikke erstatningsansvarlig, og bygherren måtte selv bære tabet

RETSVIRKNING AF LOKALPLANER

- Retsvirkninger af lokalplaner – overordnet
 - Lokalplaner er umiddelbart bindende for ejere og brugere i lokalplanens område (forudsat de er præcise nok)
 - Lokalplaner retter sig alene mod fremtidige dispositioner
 - Lokalplaner udløser ikke handlepligt
 - Lokalplaner er som klart udgangspunkt erstatningsfri regulering af ejendomsretten – et led i samfundsudviklingen som borgerne må tåle uden kompensation (modificeres dog af PL §§ 48-49 og grænsen for detaljeringsgrad i lokalplaner)
 - Lokalplanen skaber en umiddelbar ret til at disponere i overensstemmelse med lokalplanens muligheder
 - Der knytter sig midlertidige/foreløbige retsvirkninger til offentliggjorte lokalplanforslag, og varige retsvirkninger til endelige lokalplaner

RETSVIRKNING AF LOKALPLANER

- Lokalplanforslagets retsvirkninger – § 17 (midlertidige)
 - Der må som udgangspunkt ikke disponeres (bebyggelse/udnyttelse) på en måde, som skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold – der er tale om et foreløbigt udstyknings- nedrivnings- og byggeforbud
 - Foreløbige retsvirkninger i højst 1 år fra offentliggørelsen af forslaget – kan ikke forlænges, heller ikke ved fornyet offentliggørelse
 - Hvis der går mere end 1 år fra offentliggørelsen af forslag, og til endelig vedtagelse og offentliggørelse, kan der altså søges tilladelse på det foreliggende grundlag, uanset at projektet foregriber den nye lokalplans indhold
 - Smh. § 32: Et forslag til lokalplan bortfalder, hvis det ikke er vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen
 - Efter § 17, stk. 2 kan der dog meddeles tilladelse til en udnyttelse eller bebyggelse af en ejendom, som er i overensstemmelse med kommuneplanen, og som ikke er lokalplanpligtigt – forudsat at høringsfristen i § 24 på de 8 uger er udløbet
 - I tilfælde hvor det haster at komme i gang kan § 17, stk. 2 vise sig nyttig – og risikoen for kommunen er begrænset, da en eventuel tilladelse alene kan gives hvor høringsfristen er udløbet, og kommunen kender til karakteren af eventuelle indsigelser
- Lokalplanens retsvirkninger – § 18 (endelig)
 - ”Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.”

RETSVIRKNING AF LOKALPLANER

- Retsvirkningerne efter § 18
 - Lokalplanen er umiddelbart bindende for ejere og brugere af ejendomme i lokalplanens område
 - Bestemmelserne i lokalplanen har retsvirkning – redegørelse og kortbilag har alene retsvirkning i det omfang der i bestemmelserne er henvist til dem. Ved uoverensstemmelse mellem kortbilag og tekst har teksten forrang.
 - Indsendelse til PlansystemDK er ikke en gyldighedsbetingelse, og erstatter ikke offentliggørelse af planen
 - Lokalplanen skaber også en umiddelbar ret til at disponere i overensstemmelse med planens muligheder (medmindre § 14 forbud nedlægges)
 - Retsvirkninger vedrører alene fremtidige dispositioner
 - Lokalplanen kan ikke håndhæves over for dispositioner omfattet af byggetilladelse, forhåndstilsagn eller lignende givet før offentliggørelsen af lokalplanen
 - Lokalplanen indebærer ingen handlepligt for borgerne
 - Ændret anvendelse eller tilstand medfører krav om overholdelse af den nye lokalplan, forudsat ændringen er planlægningsmæssigt relevant

RETSVIRKNING AF LOKALPLANER

- Bestemmelser i en lokalplan skal som hovedregel udformes som forholdsnormer
 - Det skal direkte fremgå af lokalplanbestemmelsen, hvad der er tilladt henholdsvis ikke er tilladt
 - Eks.: ”Området fastlægges til boliger.”
 - Eks.: ”Ingen boliger må være under 75 m².”
- ”Modstykket” til forholdsnormer er kompetencenormer
 - Det hen skydes til kommunalbestyrelsen nærmere at beslutte eller regulere, hvad der skal være tilladt eller forbudt
 - Lovbestemte undtagelser findes i § 15, stk. 2, nr. 15 og 20, om nedrivning og større byggearbejder
- Betæneligheder ved kompetencenormer:
 - Manglende inddragelse af offentligheden (tilsidesættelse af procedurereglerne i kap. 6) – i strid med formålsbestemmelsen i lovens § 1
 - Det er ved lov fastsat, i hvilken udstrækning lokalplanbestemmelser kan fraviges (§§ 19-20)

RETSVIRKNING AF LOKALPLANER

- Generelle kompetencenormer kan ikke håndhæves som bindende bestemmelser
 - Eks.: ”*Bebyggelse i område II må kun ske på grundlag af en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan.*”
- MAD 2005.1593 Ø (E/F Rungsted Golfpark)
 - ”*Ændring af terræn, beplantning, belysning, belægning, hegning og skiltning... må kun ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt plan*”
 - Ikke i planloven hjemmel til at henskyde reguleringen af en række forhold vedrørende beplantning, hegn m.v. til en af kommunen efterfølgende formløs tilvejebragt plan (beplantningsplan) - ejerne kunne etablere beplantning m.v. uden kommunens samtykke
- Brug af *konkrete* kompetencenormer er principielt lovligt
 - Konkrete kompetencenormer ændrer imidlertid ikke grænserne for kommunens dispensationskompetence efter lovens § 19, og der kan derfor ikke dispenseres til noget der strider mod planens principper eller som er en videregående afvigelse
- Konkrete kompetencenormer giver heller ikke adgang til at fravige procedurereglen om naboorientering i lovens § 20
 - NKO 47/1994:
”*NKN modtager en del klager over kommunalbestyrelsers afgørelser efter kompetencenormer i byplanvedtægter eller lokalplaner. I sådanne sager vil afgørelsen gå ud på, at en tilladelse/godkendelse, der er hjemlet i en kompetencenorm skal meddeles i overensstemmelse med reglerne om dispensationsprocedure i pl §§ 19 og 20.*”

RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANER

- Praksis om ikke-handlepligt:
 - KFE 1999.258NKN (Boligen i Lohals)
 - Ejeren af en ejendom i et område, som i lokalplan var udlagt til ”boligformål i form af helårsbeboelse”, ændrede anvendelsen fra helårsbeboelse til fritidsformål. Kommunen påbød ejeren inden en bestemt frist at foranledige personer tilmeldt folkeregistret på ejendommen. NKN fastslog, at lokalplanen hjemlede kommunen ret til at modsætte sig anden anvendelse end helårsbeboelse, men ikke til at pålægge ejeren en handlepligt i form af iværksættelse af den lovlige anvendelse
 - Påbud kunne udstedes, hvorefter den ulovlige anvendelse til fritidsformål skulle bringes til ophør

RETSVIRKNING AF LOKALPLANER

- Lokalplaner har virkning for fremtiden, og fra datoen for den første annoncering af planens vedtagelse
- En hidtidig lovlig tilstand kan opretholdes, uanset at den strider imod en ny lokalplan
 - Nedrivning og gen- eller nyopførelse kræver dispensation hvis det strider imod den nye lokalplan
 - U 2000.1832H (Planinvest) og MAD 2001.1383Ø (Terne Invest) om § 35
 - Terne Invest: Nedrivning og opførelse af et sommerhus uden landzonetilladelse – krav om delvis nedrivning
 - Planinvest: Fjernelse af et udhus, og senere genopførelse samme sted – påbud om nedrivning
- En hidtidig lovlig anvendelse kan fortsætte
 - En ændret anvendelse skal overholde lokalplanen
 - Ofte vanskeligt at fastslå, hvornår der er tale om en planlægningsmæssig relevant ”ændret anvendelse” eller hvornår der er tale om en fortsættelse af hidtidig lovlig anvendelse
 - Fortsat benyttelse og vedligehold er tilladt, og en vis udvikling/ajourføring af hidtidig erhvervsudøvelse
- Kontinuitetsbrud i anvendelsen på 3 år medfører bortfald af retten til at udnytte ejendommen på en måde, som er i strid med lokalplanen, jf. § 56, stk. 2

RETSVIRKNING AF LOKALPLANER

- U2015.3887H – Højesterets dom af 28. august 2015 om planlovens § 56, stk.2 (kontinuitetsbrud):
- Planlovens § 56, stk. 2 (uddrag): *”En hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som er i strid med en lokalplan , eller som ville kræve tilladelse eller dispensation efter denne lov, bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år. Dette gælder, selv om retten hviler på en tilladelse eller dispensation”*
- Ejendommen i sagen fra 2015 brændte ned 9. februar 2008, og blev købt i 2010. 21. februar 2011 (!) meddeltes tilladelse til helårsbeboelse, og der blev meddelt byggetilladelse, hvilket blev påklaget af en nabo
- Højesteret fandt, at udtrykket ”når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år”, må forstås på den måde, at der til udnyttelse - og dermed som betingelse for, at retten til helårsbeboelse ikke bortfalder - som udgangspunkt kræves en *vis relevant, faktisk anvendelse af ejendommen inden for de 3 år.*
- *”Lene og Torben Dinesens ansøgning til Middelfart Kommune om byggetilladelse, og kommunens afgørelse om indlæggelse af niveauplan kan således ikke anses for at udgøre en udnyttelse af retten til helårsbeboelse i bestemmelsens forstand eller forhold, der kan sidestilles dermed. Det samme gælder den tidligere ejers korrespondance med Middelfart Kommune og forhandlinger med brandforsikrings-selskabet”.*
- Højesteret fandt endvidere, at de nævnte forhandlinger ikke kan føre til suspension af 3-årsfristen.
- Kravet om en vis faktisk anvendelse skal formentlig ses i sammenhæng med, at § 56, stk. 2 omtaler retten til at *udnytte* en ejendom på lokalplanstridig måde
- Medfører delvis ophør med en faktisk anvendelse også kontinuitetsbrud, således at man ikke kan genoptage en fuld udnyttelse? Formentlig ikke – men uafklaret i praksis.

RETSVIRKNING AF LOKALPLANER

- Hvornår er en ændret anvendelse planlægningsmæssigt relevant, og kræver overholdelse af ny lokalplan (eller dispensation)?
- Efter planlovens § 35, stk. 1 må der ikke i landzone ske ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden kommunens tilladelse (krav om landzonetilladelse)
 - UfR 2000.1313 H (Skovbørnehaven): Oprindelig tilladelse til opførelse af spejderhytte til brug for ”spejdere eller andre lignende ungdomsorganisationer”. Udlejning til brug for skovbørnehave på hverdage krævede tilladelse.
 - Højesteret: Uanset ordvalget i § 35, stk. 1, er det ”*selvsagt ikke enhver ændret anvendelse, der kræver tilladelse. Kravet om tilladelse må forudsætte, at den ændrede benyttelse kan have betydning for de hensyn, som planloven skal varetage.*” Det samme gælder i forhold til ændret anvendelse og lokalplaner
 - Set i forhold til den oprindeligt forudsatte anvendelse krævede udlejningen tilladelse, idet udlejningen indebar benyttelse på hverdage af et større antal børn samt personale
 - (OG man kan så overveje, om trenden med at guldklumperne skal køres, og helst helt ind i børnehaven var begyndt at gøre sig gældende allerede i 2000 ?)

RETSVIRKNING AF LOKALPLANER

- MAD 1998.760 (Kursusejendommen):
 - Glostrup Kommunes påtænkte anvendelse af en ejendom beliggende i Nysted Kommune til kursusejendom for afvænnede narkomaner
 - Glostrup Kommune havde hidtil anvendt ejendommen til kurser for forskellige kommunalt ansatte, lejrskoleophold for kommunens skolebørn, idrætsophold for kommunens sportsklubber, samt ferieophold for kommunens plejehjemsbeboere
 - NKN: Ikke ændret anvendelse, da der i begge tilfælde var tale om, at særlige grupper, men ikke enkeltpersoner eller familier, tog ophold på ejendommen
 - Eneste forskel var længden af de enkelte ophold, hvilket ikke var en planlægningsmæssig relevant forskel. Forbud ikke hjemlet, da der i realiteten var tale om fortsættelse af en lovligt bestående anvendelse
- MAD2008.512: Ændring fra kontor til wellness klinik ikke relevant ændret anvendelse (§ 35)
- MAD2007.2239: Vognmandsvirksomhed udlejede dele af virksomhedens bygninger til hhv. industri- og autolakeringsvirksomhed samt karosserivirksomhed. Disse to virksomheder bidrog begge til forøgede gener, og medførte en intensiveret brug af ejendommen – afslag på landzonetilladelse til ændret anvendelse

RETSVIRKNING AF LOKALPLANER

- Lokalplanen kan kun fastsætte betingelser for udnyttelsen af planen, hvor dette har særlig hjemmel
 - Særlig hjemmel findes i § 15, stk. 2, nr. 12 og 13
 - Bestemmelser om etablering af bestemte foranstaltninger kræver hjemmel, og kan alene formuleres som betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse:
- Nr. 12: tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse
- Nr. 13: foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal
- Lokalplanen kan ikke fastlægge en tids- eller rækkefølge for virkeliggørelsen
- Sml. om kommuneplanen: Planlovens § 11e, stk. 1, nr. 1: *"Kommuneplanen skal ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger, herunder om den forudsatte rækkefølge for planens gennemførelse"*

HVORDAN PÅVIRKER MAN INDHOLDET AF LOKALPLANER?

- Planlovens kapitel 6 regulerer planers tilvejebringelse, ændring og ophævelse jf. § 22b, og indeholder regler om offentlig høring
- Efter vedtagelse af planforslag offentliggøres forslaget med tilhørende redegørelse, med oplysning om fristen for at fremkomme med indsigelser. Fristen skal være på mindst 8 uger – dette ændres i den nye planlov
- Samtidig med offentliggørelse af lokalplanforslag sender kommunen underretning til ejere, lejere og brugere af omfattede ejendomme, jf. § 26
- Hvis man ikke selv er årsag til, at der skal laves et kommuneplantillæg og en lokalplan, bør man gøre sig gældende under den offentlige høringsfase, hvis man ønsker at påvirke plangrundlaget
- Fokus bør være på argumenter som er planlægningsmæssigt relevante, og ikke f.eks. udtryk for, at man frygter konkurrence eller er bange for at miste havudsigt (=ejendomsværdi) – og på forhold som helt kan hindre en lokalplan af det givne indhold
- F.eks. ”et byggeri på det pågældende sted vil ødelægge den historiske forbindelse mellem by og havn”
- Formelle mangler kan rettes op, og fører ikke til målet

HVORDAN PÅVIRKER MAN INDHOLDET AF LOKALPLANER?

- Efter udløbet af fristen for indsigelser kan kommunen vedtage planforslaget endeligt, jf. § 27, stk. 1
- Hvis der er fremkommet rettidige indsigelser mod forslaget, kan vedtagelse tidligst ske 4 uger efter udløbet af fristen – dette gælder dog alene for lokalplaner
- Der kan foretages ændringer af det offentliggjorte forslag, jf. § 27, stk.2
- Hvis der reelt er tale om så omfattende ændringer, at det reelt er et nyt planforslag, skal processen gå om
- Et planforslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed har gjort rettidig indsigelse imod det
- Forslaget kan i så fald først vedtages endeligt, når der er opnået enighed, eller indsigelsen er frafaldet. Kan der ikke opnås enighed, kan spørgsmålet indbringes for miljøministeren
- Miljøministeren, statslige myndigheder, regionsrådene og kommunalbestyrelserne samt nationalparkfonde kan eller skal under visse betingelser fremkomme med indsigelser

HVORDAN PÅVIRKER MAN INDHOLDET AF LOKALPLANER?

- § 29, stk. 1: *pligt* til statslig indsigelse overfor kommuneplaner/tillæg hvis i strid med ”overordnede interesser” af ikke-underordnet betydning
- § 29, stk. 2: *pligt* til statslig indsigelse overfor lokalplanforslag for arealer i kystnærhedszone hvis i strid med § 5a, stk. 1 (Landets kystområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed), § 5b (planlægning i kystnærhedszonen), § 11f (revision af kommuneplanen i forhold til §§ 5a og b), § 16, stk. 3 (redegørelse til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen), medmindre forslaget er af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne
- § 29, stk. 3: En statslig myndighed *kan* fremsætte indsigelse mod et lokalplanforslag ud fra de særlige hensyn, som myndigheden varetager (mere betydelige statslige interesser, og staten i egenskab af myndighed, ikke som grundejer)
- § 29a: Regionen *kan* gøre indsigelse imod forslag til kommuneplan/ændring heraf hvis forslaget er i strid med den regionale råstofplan
- § 29b, stk. 1: En kommune *kan* gøre indsigelse overfor en nabokommunes planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling
- § 29b, stk. 2: En kommune i hovedstadsområdet *kan* fremsætte indsigelser overfor planforslag fra andre kommuner i hovedstadsområdet, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling
- § 29c: Berørte nationalparkfonde *kan* fremsætte indsigelser imod planforslag af væsentlig betydning for parkens udvikling

HVORDAN PÅVIRKER MAN INDHOLDET AF LOKALPLANER?

- Enhver kan gøre indsigelse i medfør af planlovens § 24, stk. 3
- Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at følge indsigelserne
- Der kan være afvikling af borgermøder og lignende som led i tilvejebringelsen af et plangrundlag, men det er ikke nødvendigvis tilfældet
- Kommunen behandler de indkomne indsigelser og bør kort redegøre for disse
- Hvis planen vedtages uanset indsigelserne, er det ikke enhver der kan påklage planens vedtagelse, da dette kræver at man har retlig interesse. Generelt er der en videre klageadgang, når det drejer sig om vedtagelse af et plangrundlag, end hvis det drejer sig om klage over f.eks. en individuelt meddelt tilladelse til en borger eller virksomhed, jf. bl.a. MAD2014.313: *"I sager om tilvejebringelse af planer og i sager om lokalplanpligt anses i praksis en ganske vid personkreds for klageberettigede. Denne praksis hænger sammen med det centrale hensyn i planloven om inddragelse af offentligheden i planprocessen"*.
- Planlovens § 59, stk. 1: *"enhver med retlig interesse i sagens udfald"* kan klage

HVORDAN PÅVIRKER MAN INDHOLDET AF LOKALPLANER?

- Hvis man selv er projekter/bygherre, vil man i praksis ofte blive inddraget i udarbejdelsen af lokalplan – og i hvert fald i de tilfælde, hvor der foreligger pligt til at udarbejde lokalplanforslag (større udstykninger eller bygge-/anlægsarbejder, herunder nedrivning, som er i overensstemmelse med kommuneplanen)
- I henhold til planlovens § 13, stk. 3 kan kommunen forlange, at bygherre yder (teknisk, ikke økonomisk) bistand til udarbejdelse af lokalplan, hvor der er lokalplanpligt: *”Kommunalbestyrelsen kan i et sådant tilfælde forlange, at udstykkeren eller bygherren yder kommunen bistand til planens udarbejdelse”*
- Det kan kræves, at der ydes teknisk bistand, f.eks. I form af tegninger og udkast til bestemmelser i lokalplan, typisk efter nærmere aftale med kommunens tekniske forvaltning
- MAD2008.1172NKN: *”Kommunen vil kunne forlange, at ansøgerne yder kommunen bistand til planforslagets udarbejdelse, men en sådan bistand kan alene være af teknisk karakter. Det vil sige, at kommunen vil kunne bede bygherren om at udarbejde/lade udarbejde et udkast til lokalplanforslag, idet det dog altid vil være kommunen, der vil skulle politisk behandle og vedtage det lokalplanforslag, der efterfølgende offentliggøres. Teknisk bistand kan ydes ved, at kommunen lader et konsulentfirma udarbejde udkast til lokalplanforslag på bygherrens regning”*
- Det bør tilstræbes, at man som bygherre selv udarbejder eller lader forslag udarbejde, fremfor at kommunen på bygherres regning forestår dette. Alt andet lige vil man ved at gøre det selv, eller ved at overlade dette til en betroet rådgiver, komme tættere på processen, og kunne få langt større indflydelse på indholdet.
- Når man alligevel skal betale regningen, bør man derfor tilstræbe størst mulig indflydelse

HVORDAN PÅVIRKER MAN INDHOLDET AF LOKALPLANER?

- Bestemmelsen i § 13, stk. 3 kan principielt kun bruges i tilfælde, hvor der er pligt til at udarbejde lokalplanforslag, og altså ikke hvor kommunen blot gerne vil udarbejde lokalplan for et givet område – alligevel ses bestemmelsen ganske ofte påberåbt af kommunerne også i andre tilfælde
- At bistanden er teknisk og ikke økonomisk, er ikke reelt – det koster penge for bygherre at yde teknisk bistand, uanset om han har kompetencen in-house eller skal have fat i en samarbejdspartner (eller skal betale for den rådgiver, som kommunen vælger)
- Ikke-lokalplanpligtige projekter der er i overensstemmelse med kommuneplanen er ikke omfattet, ligesom sådanne projekter ikke omfattes, hvis der foreligger uoverensstemmelse mellem byggeønske og kommuneplan
- Det er underordnet, om ejendommen er beliggende i by- eller landzone eller i sommerhusområde
- Hvis der allerede foreligger lokalplan med nærmere regler for arbejdet, jf. § 13, stk. 5, gælder bestemmelsen heller ikke
- Kommunen skal ikke kræve bistand, men vil meget ofte gøre det
- Bestemmelsen omfatter alene lokalplanforslag, mens kommuneplantillæg ikke er omfattet – hvis kommunen måtte ønske at ændre kommuneplanen (og dermed også et forslag om lokalplan) er situationen ikke omfattet af bestemmelsen om teknisk bistand

HVORDAN PÅVIRKER MAN INDHOLDET AF LOKALPLANER?

- Form og indhold af den tekniske bistand bør aftales forudgående mellem bygherre og kommune, og herunder hvordan det håndteres, hvis der opstår uenighed
- Kommunen kan ikke kræve, at en bygherre betaler for de dele af en lokalplan, som vedrører ejendomme, der ikke ejes af bygherre
- Kommunen kan ikke kræve, at bygherre betaler for udarbejdelse af miljørapport efter miljøvurderingsloven, men dette kan aftales – kommunen er ansvarlig for det faglige indhold, og for at oplysningerne er korrekte
- Bestemmelsen giver ikke hjemmel til at kræve, at en bygherre yder teknisk bistand vedrørende oplysninger og undersøgelser til brug for VVM, men bygherre skal på anmodning fra miljøminister og kommune give de oplysninger og foretage de undersøgelser, der er nødvendige for en vurdering af de miljømæssige konsekvenser, når der ønskes et VVM-pligtigt anlæg
- Bestemmelsen om teknisk bistand giver ikke bygherre krav på, at forslaget vedtages endeligt, ligesom det heller ikke giver kommunen krav på, at projektet faktisk gennemføres
- En bygherre kan klage over en kommunes krav om teknisk bistand – ofte føles dette dog ikke som den strategisk bedste beslutning i situationer, hvor man gerne vil have et projekt gennemført
- Se Vejledning om bygherres bidrag til udarbejdelse af lokalplaner, sikkerhedsstillelse og frivillige aftaler om udbygning af infrastruktur efter planloven, udgivet af Naturstyrelsen i 2014 (www.naturstyrelsen.dk)

DISPENSATION FRA LOKALPLANER

- Planlovens § 19, stk. 1 og 2:
 - *Stk. 1: ”Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan [...], hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, [...]*”
 - *Stk. 2: ”Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan”*
- Formål med dispensationsadgangen og –begrænsningen er:
 - sikre en vis fleksibilitet i administrationen, men samtidig
 - sikre, at lokalplanlægningen, herunder inddragelsen af offentligheden, ikke gøres illusorisk

DISPENSATION FRA LOKALPLANER

- Afgørelsen om dispensation – et overblik:
 - Grænsen for kommunens dispensationskompetence
 - Vil dispensation være ”i strid med principperne i planen”?
 - Afgørelsen om dispensation inden for grænsen i § 19, stk. 1
 - Skønsmæssig afgørelse, jf. ”kan”, men undergivet almindelige forvaltningsretlige grundsætninger
 - Der kan knyttes (saglige) vilkår til en dispensation
 - Særlig procedureregulering i § 20 – naboorientering
 - Bestemmelser om dispensationsadgangen i (ældre) lokalplaner mv. viger for reglerne i §§ 19 og 20
 - Klage til NMKN begrænset til retlige spørgsmål - § 58, stk. 1, nr. 4

DISPENSATION FRA LOKALPLANER

- Afgrænsning af dispensationskompetencen
- Forarbejderne til § 19 fastslår, at ”principperne” i en lokalplan er
 - ”planens formålsbestemmelse, de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med lokalplanen og den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer [...]”
 - MAD2016.50: *”Om den planlagte struktur fremgår som en indtegning på et bilag til lokalplanen ,eller fremgår som tekst, og dermed kan udledes af lokalplans bestemmelse, er efter nævnets opfattelse ikke afgørende efter planloven. Det afgørende er, at der med lokalplanen er planlagt en struktur, en overordnet struktur med området, som rummer både friarealer og bebyggede arealer, hvilket efter nævnets opfattelse kan ske såvel ved tekst som ved tegningsbilag”*. I lokalplanen var fastsat en præcis friarealsprocent, som der ikke kunne dispenseres fra.
 - *”Nævnet har hidtil administreret således, at der ikke er sondret mellem, om en lokalplan har fastlagt hvilke arealer, der skal anvendes til friarealer, eller om der i en lokalplan alene er et procentuelt fastsat friareal. Begge situationer er blevet opfattet som en del af lokalplanens principper.”*

DISPENSATION FRA LOKALPLANER

- Der kan kun i meget begrænset omfang dispenseres fra formåls- og anvendelsesbestemmelser – f.eks. hvor en anvendelse ligger meget tæt op ad den umiddelbart tilladte
- Hvis en anvendelsesbestemmelse f.eks. slår fast, at et område alene kan anvendes til detailhandel i form af dagligvarebutik, er der ingen mulighed for at tillade håndværksvirksomhed eller fitnesscenter
- Tilsvarende hvis et område udlægges til boliger, hvorefter der ikke vil kunne dispenseres til erhverv (bortset erhverv som ejer af ejendommen efter fast praksis kan udøve)
- MAD 2012.2396: *”Selv om en lokalplan udlægger et område til boligformål, kan udøvelse af erhverv fra en bolig i området ikke hindres, når erhvervet udøves af beboeren uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes”.*

DISPENSATION FRA LOKALPLANER

Afgrænsning af dispensationskompetencen

- Af forarbejderne til § 19 fremgår desuden, at:
 - *”Fra de bestemmelser, som mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering [...] vil der som hovedregel kunne meddeles dispensation efter en konkret vurdering, medmindre de detaljerede regler netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen f.eks. i et bevaringsværdigt område.”*
- Der kan altså som hovedregel dispenseres fra lokalplanens ”bebyggelsesregulerende bestemmelser”
- Dette medmindre der er tale om en bevarende lokalplan, hvor netop de bebyggelsesregulerende bestemmelser har særlig betydning, og tjener til at fastholde den særlige udformning – hvilket ofte vil fremgå af formålsbestemmelsen i lokalplanen for et givet område
- Udenfor sådanne tilfælde vil der normalt kunne dispenseres fra f.eks. bygnings- eller facadehøjde, bebyggelsesprocent, krav til materialevalg m.v.

DISPENSATION FRA LOKALPLANER

- Den skønsmæssige afgørelse og lighedsgrundsætningen
- I henhold til lighedsgrundsætningen skal retligt lige forhold behandles lige, medmindre der foreligger saglig grund til at behandle tilfældene forskelligt
 - Som udgangspunkt ikke retskrav på dispensation
 - UfR 2006.2240H (Bordelvirksomheden – Pretty Girls) – intet retskrav på dispensation til ikke-boligformål
 - Men kommunen må ikke forskelsbehandle usagligt
 - MAD 2007.2294NKN (Sommerhustilbygning)
 - Kommune meddelte afslag på dispensation fra byplanvedtægt til udvidelse af et sommerhus med en tilbygning
 - Ejeren klagede til NKN og henviste til en række andre sager i planområdet, hvor kommunen havde dispenseret til lignende byggerier. NKN hørte kommunen. Kommunen kunne ikke påvise væsentlige forskelle mellem forholdene i disse sager og den foreliggende sag, og kunne dermed ikke sagligt begrunde forskelsbehandlingen
 - NKN fandt, at kommunens afslag stred mod princippet om ligelig behandling af borgere. Ejeren havde krav på dispensation

DISPENSATION FRA LOKALPLANER

- Procedureregel i planlovens § 20 (naboorientering)
 - Krav om forudgående skriftlig orientering af naboer m.fl. om dispensationsansøgning
 - Omfattet er navnlig ejere/brugere i lokalplanområdet, naboer og andre, som skønnes at have interesse i sagen
 - Naboorientering kan undlades, navnlig hvis dette skønnes at være af underordnet betydning for disse personer mv.
 - UfR 2008.2793H (Huset i Ålsgårde)
 - Overtrædelse af § 20 er en retlig mangel, der kan medføre ugyldighed, men ikke hvis konkret uvæsentligt
 - I det omfang kommunen tør skønne, at naboorientering er af underordnet betydning, vil denne vurdering – hvis den påklages – sjældent blive tilsidesat
 - Vurderingen skal efter nævnets praksis være åbenbart eller oplagt forkert

DISPENSATION FRA LOKALPLANER

- UfR 2008.2793H (Huset i Ålsgårde)
 - Dispensation fra bebyggelsesregulerende bestemmelser i en lokalplan for to matrikler i Ålsgårde fiskerleje, jf. § 19, stk. 1
 - Manglende forudgående orientering af sagsøgerne, som var ejere af en nærliggende ejendom, jf. § 20
- Kommuneplanens rammebestemmelser
 - En lokalplan for området skal sikre, ”at de særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter i Ålsgårde bevares gennem et sæt af bebyggelsesregulerende bestemmelser”
- Lokalplanens formål
 - Navnlige at ændre ejendommens status fra offentlige formål til helårsboligformål samt ”at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der kan fastholde områdets særlige karakter”

DISPENSATION FRA LOKALPLANER

- Ålsgårde-sagen - fortsat
 - De bebyggelsesregulerende bestemmelser i planen fastsatte bl.a.:
 - at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25
 - at bebyggelsen må opføres i max én etage med udnyttet tagetage (1½ etage)
 - at tage skal udføres som sadeltag med en taghældning på 30-50 grader
 - Kommunen meddelte dispensation til helårshus i 2 etager med fladt tag (bebyggelsesprocent på 21)
 - Kommunen fandt hverken, at dispensation var i strid med lokalplanens principper, eller at det var nødvendigt at gennemføre en orientering af de omboende, forud for meddelelse af dispensation

DISPENSATION FRA LOKALPLANER – FOTO VISER FORHOLDENE FØR BYGGERI



DISPENSATION FRA LOKALPLANER – FOTO VISER FORHOLDENE UNDER OPFØRELSEN



DISPENSATION FRA LOKALPLANER

- Østre Landsret og Højesteret om dispensationen:
 - *”Ud fra indholdet af redegørelsen til lokalplanen og lokalplanens bestemmelser er det ikke klart, hvilken særlig udformning af området, der ønskes bevaret, eller hvilke bebyggelsesregulerende bestemmelser, der skulle være principper i planen. Områdets faktiske karakter giver heller ikke grundlag for at fastslå, hvilken særlig udformning der ønskes fastholdt”.*
 - *”Der er således ikke grundlag for at anse de bebyggelsesregulerende bestemmelser vedrørende etageantal og udformning af tag for en del af planens principper”*
- Dispensationen er derfor gyldig
- ØL og HR om den manglende forudgående orientering:
 - Sagsøgerne er ikke ejere af en ejendom i lokalplanens område og heller ikke nabo til byggeriet. Derfor omfattet af § 20, stk. 1, nr. 2, om forudgående skriftlig orientering til ”andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen”
 - Kravene i lokalplanen angående bygningens højde og bebyggelsesprocenten er der ikke dispenseret fra, og der kunne uden dispensation være givet tilladelse til en bebyggelsesprocent på 25 og en bygning i 1½ etage i 8½ meters højde, mens det tilladte byggeri har en højde på 7 meter og en bebyggelsesprocent på 21
 - Undladt orientering derfor ikke et ”åbenbart urimeligt” skøn, hvorfor dispensationen heller ikke af den grund er ugyldig
 - Sats ikke på, at kommunerne generelt tør fortolke § 20 som det skete her

DISPENSATION FRA LOKALPLANER

- Findes der stiltiende dispensationer (en afart af berettiget forventning)?
- Dette skal man ikke som bygherre satse på
- Hvis f.eks. det kan udledes af bilag til en ansøgning om byggetilladelse, at man som bygherre har tænkt sig at foretage noget, som kræver dispensation fra lokalplanen, så ligger der som klart udgangspunkt ikke en stillingtagen til dette i og med at kommunen ikke reagerer og aktivt tager afstand
- Ikke grundlag for at slutte modsætningsvist, at der er meddelt tilladelse fordi kommunen ikke aktivt har taget afstand
- Enkeltstående eksempler i praksis på, at en borger har indrettet sig i tillid til, at kommunen har accepteret en fravigelse fra lokalplanen, men dette er sjældent forekommende – f.eks. MAD2008.2283, hvor bygherre gennem byggesagsbehandlingen havde fået en berettiget forventning om, at det ansøgte ikke var lokalplanstridigt, hvorefter påbud om fysisk lovliggørelse ikke kunne udstedes. Byggeriets dimensioner fremgik klart af det ansøgte, hvilket dog normalt ikke er tilstrækkeligt.
- Thorkild Kristensen dommen fra Løjt Land - MAD2007.620, Helmvej i Rindby, Kukkedal 1 i Sønderho – i alle sager blev argumentet afvist, hvilket hænger sammen med det klare udgangspunkt, hvorefter bygherren er ansvarlig for, at alle nødvendige tilladelser indhentes

KOMMUNEN SOM
TILSYNSMYNDIGHED



KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED – FORBUD EFTER PLANLOVEN

- Kommunen kan med et § 14 forbud hindre lovlig udnyttelse af en lokalplan
- Den forbudte disposition i henhold til et § 14 forbud skal kunne opretholdes som forbudt i en lokalplan – dette beror på en fortolkning af lokalplankataloget i planlovens § 15, stk. 2
- Forbud kan ikke nedlægges mod allerede lovligt etableret virksomhed – hvis der f.eks. foreligger en (gyldig) byggetilladelse, eller hvis kommunen har undladt at reagere på en anmeldelse indenfor fristen
- Der kan heller ikke nedlægges forbud, hvis der er meddelt en bindende forhåndsbesked
- § 14 forbud er et vidtgående middel, da kommunen på denne måde kan hindre en udnyttelse af en fast ejendom, som på ansøgningstidspunktet er umiddelbart tilladt – og kan gøre dette, uden at det udløser krav på erstatning
- En del af baggrunden herfor er imidlertid, at man har ønsket, at kommuner har lov til at blive klogere på arealanvendelsen, og at hindre en udnyttelse hvis kommunen fremadrettet ønsker en anden udvikling
- § 12 hjemler visse forbud på baggrund af kommuneplanen

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED – FORBUD EFTER PLANLOVEN

- § 14 forbud kan kun nedlægges, hvis der foreligger en saglig planlægningsmæssig begrundelse – eksempelvis kan der ikke gyldigt nedlægges forbud, som alene varetager konkurrencemæssige hensyn
- Det er et krav, at kommunen på tidspunktet for udstedelse af § 14 forbuddet har til hensigt at udarbejde lokalplan (men ikke at lokalplan faktisk udarbejdes)
- Forbud kan ikke nedlægges imod en ændret anvendelse, som ikke er planlægningsmæssigt relevant – et eksempel herpå er ændret anvendelse fra alkoholambulatorium til behandlingshjem for HIV/Aids patienter, eller som i sagen fra Glostrup (ændring til kursusejendom for afvænnede narkomaner)

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED – FORBUD EFTER PLANLOVEN

- § 14 forbuddet kan ikke forlænges eller gentages ud over 1 år fra oprindelig nedlæggelse – der er tale om et foreløbigt retsmiddel
- Hvis det skal sikres, at adressaten fortsat er bundet, må lokalplanforslag offentliggøres inden fristens udløb
- Et forbud skal altid angive sin gyldighedsperiode, og hvilken ejendom det vedrører
- Hvis de forvaltningsretlige krav til et forbud ikke er opfyldt, vil det blive underkendt som ugyldigt
- Forbud skal angive klart og præcist, hvad det er, der forbydes, og at kommunen har til hensigt at udarbejde lokalplan
- Forbuddet er en afgørelse, og der skal derfor ske partshøring af adressaten for forbuddet forud for, at det nedlægges
- Ganske ofte falder sådanne forbud på, at de formelle krav ikke overholdes

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED – FORBUD EFTER PLANLOVEN

- Hvis en kommune ved modtagelse af en byggeansøgning meddeler, at kommunen om fornødent vil nedlægge § 14 forbud, må 1 års fristen efter omstændighederne kunne forlanges beregnet fra dette tidspunkt, uanset at forbuddet formelt endnu ikke er nedlagt
- Hvis en sag har været under langvarig behandling inden forbud udstedes, kan det komme på tale at 1 års fristen ligeledes afkortes, jf. også MAD 2011.2021NMK hvor kommunen afkortede gyldighedsperioden under hensyntagen til sagsbehandlingstiden
- Forbud efter planlovens § 14 kan i medfør af planlovens § 58 påklages, for så vidt angår retlige spørgsmål
- Derimod kan undladelse af at nedlægge forbud ikke påklages, jf. MAD2012.2337NMK – om et § 14 forbud skal anvendes er, en skønsmæssig vurdering, som nævnet ikke prøver

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED – FORBUD EFTER PLANLOVEN

- Passivitet i kommunen kan hindre nedlæggelsen af et § 14 forbud
- MAD 2011.2021.NMK: Kommunen modtog ansøgning den 8. februar 2011 og varslede nedlæggelse af § 14 forbud den 22. februar 2011. Den 27. juli 2011 blev forbud nedlagt
- Nævnet fandt, at der var reageret ”ret hurtigt” med varslingen og lagde også vægt på, at kommunen havde afkortet forbuddets gyldighedsperiode i forhold til den maksimale længde på 1 år – ikke passivitet
- MAD 1997.1134 NKN: Viden hos kommunen om ulovligt forhold siden maj 1996. I december 1996 tilkendegav kommunen, at man måske ville nedlægge § 14 forbud. I marts 1997 udstedte kommunen forbud – nævnet ophævede forbuddet som følge af passivitet

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED – FORBUD EFTER PLANLOVEN

- Retsvirkninger af forbud
- De dispositioner, der forbydes, må ikke foretages i det år forbuddet gælder
- Hvis forbud følges op af udarbejdelse af lokalplanforslag, der offentliggøres indenfor forbuddets gyldighedsperiode, er dispositionen varigt forhindret
- Hvis der ikke følges op, udløber forbuddet, og kommunen må i så fald behandle ansøgningen i henhold til det gældende plangrundlag – det vil sige, at kommunen efter omstændighederne kan blive nødt til at tillade det ansøgte, hvis ikke andre forhold medfører, at der konkret kan meddeles afslag
- Et bindende forhåndstilsagn sidestilles med, at der er meddelt byggetilladelse
- Der skal være tale om et egentligt forhåndstilsagn – fortolkningstvivil
- Praksis er svingende – der skal noget til, før det antages, at der foreligger et egentligt forhåndstilsagn som hindrer udstedelse af forbud
- Man kan selv gøre meget for at sikre sig det fornødne klare grundlag i dialogen med kommunen

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED – FORBUD EFTER PLANLOVEN

- MAD2009.1339NKN - § 14 forbud mod etablering af et underjordisk parkeringsanlæg ophævet som ugyldigt, da kommunen ansås at have meddelt bindende forhåndsbesked gennem tilkendegivelser og efterfølgende vedtagelse af lokalplan
- ”Naturklagenævnets finder herefter, at Københavns Kommune med Overborgmesterens tilkendegivelser samt den efterfølgende tilvejebringelse af lokalplan nr. 374 og den på grundlag heraf meddelte byggetilladelse til opførelse af Skuespilhuset har meddelt Kulturministeriet et bindende forhåndstilsagn om at kunne opføre et underjordisk parkeringsanlæg på Kvæsthusbroen, og at der ikke er hjemmel for kommunen til at trække dette tilsagn tilbage”
- U2009.1202/2H: City-Trafik-dommen – ikke bindende forhåndsbesked. City Trafiks henvendelse fremstod ikke som en ansøgning om forhåndstilladelse, men var en forespørgsel om, hvorvidt kommunen havde principielle indvendinger imod en påtænkt anvendelse
- Følgende fire betingelser skal alle være opfyldt, førend en forhåndsudtalelse har bindende virkning:
 - der må ikke af forvaltningsmyndigheden være taget forbehold,
 - spørgeren skal have fremstillet sagsforholdet entydigt og udtømmende,
 - det nøjagtige indhold af forhåndsbeskeden må kunne bevises og
 - udtalelsen skal være givet af den kompetente myndighed.
- Der kan i tvivlstilfælde være anledning til at indbringe et § 14 forbud for Natur- og Miljøklagenævnet til prøvelse, da meget ofte står på spil i disse situationer

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED – FORBUD EFTER PLANLOVEN

- Et eksempel fra det virkelige liv i København
- En virksomhed var interesseret i at købe en velbeliggende ejendom med henblik på at nedrive det eksisterende byggeri og opføre nyt og banebrydende byggeri til et specifikt erhvervsformål
- Der var tale om en investering af en vis størrelse, hvorfor virksomheden gik i forhåndsdialog med Københavns Kommune om ejendommens anvendelsesmuligheder i forhold til den gældende lokalplan
- Der blev holdt en række møder, og der blev forevist tegninger og skitser, og til sidst købte man ejendommen i tillid til kommunens udmelding om, at den kunne anvendes til det ønskede formål. Man foretog nedrivning af ejendommen og udarbejdede endelig ansøgning om byggetilladelse til det nye byggeri
- Der forelå adskillige mails, som viste at kommunen igennem forløbet havde tilkendegivet at anvendelsen lod sig gøre, men da endelig ansøgning om byggetilladelse blev indsendt varslede kommunen pludselig § 14 forbud
- Sagen blev løst forligsmæssigt, men kunne meget muligt være endt som i sagen med Skuespilhuset

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED – FORBUD EFTER PLANLOVEN

- Planlovens § 12, stk. 2: ”Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen”
- Planlovens § 12, stk. 3: ”Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse (ikke nedrivning) eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.”
- Begge bestemmelser kan bringes i anvendelse fra tidspunktet for offentlig bekendtgørelse af kommuneplanen
- § 12, stk. 2 kan bruges til at modsætte sig udstyknings- og byggeønsker som fremkommer for tidligt i forhold til rækkefølgeangivelserne i kommuneplanen

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED – FORBUD EFTER PLANLOVEN

- Forbud efter § 12 kræver ingen opfølgning ved udarbejdelse af lokalplan, og er umiddelbart bindende for grundejer/bygherre, og er tidsubegrænset – dog ikke længere end rækkefølgebestemmelserne tilsiger, for så vidt angår § 12, stk. 2
- Rammebestemmelser i kommuneplanen må have den fornødne klarhed og præcision for, at kommunen kan modsætte sig dispositioner i strid med bestemmelserne
- En ændret anvendelse skal være planlægningsmæssigt relevant for at kunne forbydes, og forbud efter bestemmelserne kan kun nedlægges, før udstykningen, byggeriet eller den ændrede anvendelse er lovligt etableret
- Typisk vil forbud blive nedlagt i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse eller udstykning

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - PÅBUD

- Kommunen fører tilsyn med, at reglerne i planloven og i lokalplaner følges, og at forbud og påbud efterkommes, samt at vilkår i tilladelser og dispensationer efter loven overholdes, jf. § 51, stk. 1 og 4
- Kommunerne kan udstede påbud om f.eks. at ophøre med en ulovlig anvendelse, eller om at foretage fysisk lovliggørelse af et lokalplanstridigt byggeri – pligten til at lovliggøre påhviler den til enhver tid værende ejer, jf. planlovens § 63, stk. 1. Partshøring skal foretages forud for udstedelse af påbud, og sagsoplysningen påhviler kommunen.
- Kommunen *skal* foranledige ulovlige forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning, jf. § 51, stk. 5 – denne bagatelgrænse trækkes efter praksis meget snævert (modsat hvor kommunen vurderer om der er grundlag for at undlade en naboorientering ved ansøgning om dispensation)
- Tilsynet er ikke aktivt opsøgende, men kommunen skal reagere, hvis den modtager oplysninger om, at der kan være tale om et ulovligt forhold som ikke er bagatelagtigt – i sådanne situationer skal kommunen undersøge, om oplysningerne har noget på sig. Hvis en kommune genoptager en sag, og får oplyst at der foreligger sammenlignelige tilfælde, hvor kommunen ikke har håndhævet lokalplangrundlaget, skal dette undersøges (lighedsgroundsætningen)
- Det er uden betydning, hvordan kommunen bliver bekendt med et muligt ulovligt forhold – om det er fra en anden afdeling i kommunen, via en anmeldelse eller klage fra f.eks. en nabo, som følge af medicomtale eller på helt anden vis

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED

- Hvornår har forholdet ”underordnet betydning” efter § 51, stk. 5?
 - Bagatelgrænsen skal trækkes meget snævert
 - U 1985.501H
 - Kommune ikke erstatningsansvarlig over for nabo for undladt håndhævelse af få cm's overskridelse af bygningshøjde, jf. landsrettens præmisser i sagen: *”den maksimalt tilladte højde (4 meter) til skæring mellem ydermur og tagflade er alene overskredet med 3 cm, hvilket ikke under de foreliggende omstændigheder findes at kunne medføre, at byggetilladelsen må anses som ulovlig”*.
 - FOB 1996.23
 - Overskridelse af bygningshøjde med 6 cm forudsatte dispensation
 - Konkret vurdering, der må tage afsæt i dels indholdet af lokalplanen, dels i de faktiske forhold på ejendommen
- Utrykt ØLD 2001- 02-13, B 3722-987 (overskridelse med 2,5 m² af et tilladt etageareal på 119 m² var af underordnet betydning).

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED

- Kommunen skal reagere effektivt på oplysninger om mulige ulovlige forhold, og skal undersøge forholdene snarest muligt - der kan dog ske en sædvanlig prioritering af ressourcerne
- Kommunen vælger i givet fald ,om der skal ske retlig (dispensation) eller fysisk lovliggørelse af det ulovlige forhold, medmindre dispensation undtagelsesvist er udelukket (f.eks. hvor der er tale om, at lokalplanens formåls- eller anvendelsesbestemmelser er overtrådt, eller fordi der er tale om en videregående afvigelse, som kræver ny lokalplan)
- Hvis dispensation er udelukket, kan der i visse tilfælde ske retligt lovliggørelse ved udarbejdelse af ny lokalplan – se MAD2014.15 om opførelse af en bro over Christianshavns Kanal i København
- I sagen om broen over Christianshavns Kanal var der meddelt dispensation, hvilket ikke var i strid med principperne i planen. Derimod var der tale om, hvorvidt der var tale om en videregående afvigelse, som krævede ny lokalplan.
- Landsretten (mit uddrag): *”Cirkelbroen har en sådan udformning og karakter, at den vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Der er lagt særlig vægt på dokumenterede oplysninger om broens særlige udformning, herunder dimensioner over vandet, og vægt og masse under vandet, samt belysning ved stålwirer med LED-lys, sammenholdt med den eksisterende bebyggelses dimensioner og udtryk. Der er sådanne kunstneriske og skulpturelle karakteristika ved Cirkelbroen, som ikke blot angår anvendelsen som gangbro, men også dens funktion som kunstværk og opholdssted. Cirkelbroen må således skønnes **at** føre til både visuelle og funktionelle ændringer af området nuværende karakter, også ændringer, der ligger ud over, hvad en ”let gangbro” ville indebære”*
- Landsretten fandt på denne baggrund, at der skulle udarbejdes ny lokalplan for projektet, som ville sikre offentlighedens inddragelse, og underkendte dermed Natur- og Miljøklagenævnets stadfæstelse af kommunens dispensation

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED

- Dispensationsmuligheden skal overvejes, jf. proportionalitetsprincippet (rimeligt forhold mellem mål og middel), og dette skal fremgå af kommunens afgørelse hvor denne går ud på fysisk lovliggørelse
- Retshåndhævelsessensyn og hensynet til at undgå værdispild indgår også i vurderingen, såvel som god eller ond tro gør det – og vurderingen af god/ond tro (viden eller burde-viden om det ulovlige forhold) kan også farves af bygherrens uddannelse eller job, ligesom der kan ske identifikation med bygherres professionelle rådgiver (= ”det var li’ godt Codans, som Ulf Pilgaard sagde)
- Retshåndhævelsessensynet er under indflydelse af spørgsmålet om god eller ond tro – ved ond tro (jo mere kvalificeret, jo værre) træder retshåndhævelsessensynet stærkere i karakter – grundprincippet er, at *”den, der tager sig selv til rette, ikke skal stilles bedre end den, der søger tilladelse”* (=det er **ikke** nemmere at få tilgivelse end tilladelse!)
- Hensynet til værdispild er også under indflydelse af god eller ond tro – ved kvalificeret ond tro vægter dette hensyn mindre, selvom der er tale om betydelige beløb til gennemførelse af fysisk lovliggørelse
- Er værdispildet samfundsmæssigt – berører det en videre kreds af borgere, eller alene ham der har bygget ulovligt?
- Overtrædelsens karakter spiller ind, da proportionalitetsgrundsætningen kræver et rimeligt forhold mellem mål og middel. Jo større/grovere en overtrædelse der er tale om, jo mere kan dette tale for fysisk lovliggørelse – især hvis der også er ond tro med i spillet. Det er op til kommunen at foretage en afvejning af lovlige hensyn.
- MAD2005.1121 (Vatelunden) – opførelse af bolig i strid med fredningsdeklaration (uden ansøgning), genopførelsesværdi 4.000.000,00 kr., påbud om nedrivning stadfæstet
- Lighedsgrundsætningen – er der meddelt dispensation i sammenlignelige tilfælde? (hvis der er tale om fejl fra kommunens side kan disse ikke påberåbes)

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED

- MAD2009.2463: Afslag på retlig lovliggørelse af tilbygning til sommerhus samt påbud om reetablering. Byggeomkostninger opgjort til 19 mio. kr. og omkostninger ved lovliggørelse opgjort til ca. kr. 9,8 mio.
- Landsrettens præmisser i uddrag:
- *”Uanset at Susanne Aller ifølge sin forklaring kun var bekendt med, at skråningen af skrænten var fredet, og ikke med at fredningsmyndighedernes godkendelse skulle indhentes før igangsættelsen af byggeri andre steder på grunden, findes sagsøgeren, allerede fordi bestemmelsen er tinglyst på ejendommen, ikke at have været i en sådan god tro, at byggeriet alligevel bør godkendes”.*
- *”Landsretten finder efter en samlet vurdering, og uanset at det er bekesteligt at nedrive tilbygningen og reetablere skræntkronen, at der ikke foreligger sådanne helt særlige omstændigheder, at hensynet til at undgå det derved opståede værdispild undtagelsesvist kan begrunde, at byggeriet alligevel godkendes”.*
- Susanne Aller havde brugt arkitekt til projektet, og afgørelsen viser (udover formentlig identifikation med den professionelle rådgiver) at god tro ikke antages, hvis der er tale om forhold som fremgår af tingbogen – uanset at der altså var tale om ganske betydelige værdier
- Senere fik Fredningsnævnet forelagt et nyt projekt til lovliggørelse af forholdene, og kunne acceptere dette (MAD2009.2843) fordi det svarede til den allerede eksisterende, spredte bebyggelse i området

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED

- Udgangspunktet for den administrative sag er spørgsmålet: Ville der være meddelt tilladelse, dispensation mv., hvis der forudgående var søgt herom?
- Hvis svaret herpå antages at være ”ja”, er krav om fysisk lovliggørelse udelukket. Straf er ikke af den grund udelukket.
- Hvis svaret må antages at være ”nej”, er udgangspunktet i landzonesager, at der skal ske fysisk lovliggørelse
- I plansager står kommunen som regel mere frit, jf. de skønsmæssige beføjelser i pl § 13, stk. 1 (lokalplanretten), og § 19, stk. 1 (dispensationshjælpen)
- Kommunen kan i tilfælde, hvor det f.eks. drejer sig om et lokalplanstridigt byggeri, foretage en afvejning af hensyn, og komme frem til retlig lovliggørelse ved meddelelse af dispensation, selvom tilladelse mest sandsynligt ikke var blevet meddelt ved forudgående ansøgning herom
- I en sådan vurdering kan f.eks. karakteren af overtrædelsen og god tro i høj grad spille ind

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED

- I plansager kan ulovlige forhold normalt lovliggøres retligt (lovliggørende lokalplan eller dispensation), hvis der kan gives en saglig planlægningsmæssig begrundelse herfor
 - MAD 2007.70V (Kandestederne) om lovliggørelse af byggeri ved lokalplan: VL: *”Det beror [...] på kommunalbestyrelsens skøn, om der skal ske fysisk eller retlig lovliggørelse, medmindre særlige forhold hindrer retlig lovliggørelse.”*
- Præmisserne indebærer implicit, at der ikke er et retskrav på retlig lovliggørelse i form af dispensation, medmindre der foreligger helt særlige forhold – f.eks. en bindende forhåndsbesked herom efter konstateringen af det ulovlige forhold, eller som følge af lighedsgrundsætningen
- U 2010.2311Ø (Blok 5) dømte kommunen til at foranledige fysisk lovliggørelse af byggeri i strid med lokalplan, da retten fandt, at økonomiske hensyn havde haft en afgørende betydning for den efterfølgende vedtagelse af en retligt lovliggørende (ny) lokalplan – der forelå efter rettens opfattelse ikke en saglig, planlægningsmæssig begrundelse for retlig lovliggørelse, fordi økonomiske hensyn havde motiveret den nye lokalplan
- Der er et forbud mod magtfordrejning, og dermed at kommunerne varetager usaglige hensyn – hvilket økonomiske hensyn ofte vil være
- MAD2007.309: *”Bestemmelser i en lokalplan - herunder om bortfald af tilstandsservitutter - skal som andre afgørelser efter planloven være begrundet i saglige, planlægningsmæssige hensyn. Selvom hensyntagen til de kommunaløkonomiske forhold vil kunne indgå i kommunens vurderinger af de planlægningsmæssige forhold, ligger det helt klart efter forvaltningsretlig teori og praksis, at der ikke med afgørelser efter planloven kan varetages rene økonomiske interesser, hvad enten disse er af privat- eller kommunaløkonomisk art”.*

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED

- I landzonesager gælder tilladelsesordningen i pl § 35
- U 2000.2412H (Gyllebeholder I)
 - Højesteret fastslog, at når det (efter praksis på området) må lægges til grund, at der ikke forudgående ville være meddelt tilladelse, er udgangspunktet, at der skal ske fysisk lovliggørelse, medmindre der som følge af byggeriets faktiske etablering er tilstrækkeligt tungtvejende grunde til retlig lovliggørelse
 - Højesteret anviser kredsen af lovlige hensyn i den konkrete skønmæssige afvejning: lovens formål, håndhævelse, uønsket præcedens, nabogener mv. \Leftrightarrow samfundsmæssigt værdispild, berettigede forventninger (god tro), proportionalitet mv.

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED

- Passivitet i håndhævelsen – hvornår bliver den retsfortabende?
- Kommunen skal agere hurtigt og effektivt, når den bliver bekendt med mulige ulovlige forhold, som ikke er af underordnet betydning
- Passivitet forudsætter, at kommunen er blevet bekendt med et forhold, og derefter intet foretager sig
- Den part, som har overtrådt reglerne, skal som udgangspunkt vide, at kommunen har opnået kendskab til forholdet
- I modsat fald kan vedkommende ikke indrette sig i tillid til, at kommunen ikke agter at foretage sig noget
- Der kan ikke svares entydigt på, hvor længe der skal gå, før kommunen mister sin ret til at håndhæve
- Praksis viser, at selv forholdsvist korte perioder kan være nok til, at der statueres passivitet

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED

- Myndighedspassivitet og ”forældelse”
 - Eks. MAD 2011.1161NMK:
 - *”Det følger af planlovens § 51, at tilsynsmyndigheden skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort - enten fysisk eller retligt - medmindre forholdet er af underordnet betydning. Forpligtelsen til at kræve lovliggørelse indtræder, når kommunen får kendskab til et muligt ulovligt forhold gennem henvendelser, klager, eller på anden måde. Forpligtelsen kan dog være bortfaldet, enten fordi myndighederne har udvist passivitet på en sådan måde, at forholdet nu må anses for lovligt, eller fordi der er forløbet meget lang tid siden forholdets etablering.”*
 - NKO 432/2007 (Jordvolden på Fanø)
 - *”Ved bedømmelse af, om kommunens krav på lovliggørelse må anses for bortfaldet ved passivitet, må der - foruden den forløbne tid - lægges vægt på, om borgeren har haft grund til at indrette sig i tillid til, at kravet ikke vil blive gjort gældende, og om det kan bebrejdes kommunen, at kravet ikke er blevet rejst på et tidligere tidspunkt.”*
 - Lovliggørelsespåbud udstedt 1 år efter ejerens færdigmelding som opfølgning på tidligere påtale af forholdet - passivitet
- MAD 2010.1556NKN
 - Lovliggørelsespåbud udstedt 2 år og 3 mdr. efter udløb af fristen i tidligere påbud – passivitet

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED

- ”Forældelse” eller ”lang tids forløb” - selv om der ikke er udvist passivitet, kan selve det forhold, at der er forløbet meget lang tid siden forholdet blev etableret, begrænse adgangen til at kræve lovliggørelse
- MAD 2013.685NMK
 - *”Der kan ikke fastsættes en generel tidsgrænse for, hvornår retten til at forlange fysisk lovliggørelse ophører. Det beror på en konkret vurdering. I vurderingen indgår bl.a. karakteren af det ulovlige forhold samt en afvejning af den samfundsmæssige interesse i lovliggørelse, overfor hensynet til vedkommende ejer/ bruger. Natur- og Miljøklagenævnets praksis hviler på et almindeligt indrettelsessynspunkt, hvorefter en ejer/ bruger normalt, når der er gået meget lang tid, vil have indrettet sig i tillid til at bestående indretninger, som ikke er blevet påtalt fra myndighedernes eller anden side, må anses for lovlige.”*
- Som ”tommelfingerregel” kræves normalt mindst 10-15 års forløb
- Passivitet og ”forældelse”, når ejeren handler i ond tro
- MAD 2003.563V (Hammer Bakker)
 - Krav om fysisk lovliggørelse ved fraflytning af sommerhus efter 17 års beboelse. Ejeren havde – med folkeregisteradresse på ejendommen – beboet huset fra 1982 trods afslag på ansøgning om landzonetilladelse til helårsbeboelse. Den ulovlige beboelse var upåtalte indtil 1999, hvor kommunen blev opmærksom på forholdet. Vestre Landsret tiltrådte påbud om fraflytning (fysisk lovliggørelse)

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED

- MAD2015.355: *”Natur- og Miljøklagenævnet må ud fra sagens oplysninger forstå, at kommunen ikke bestrider det af klageren oplyste om, at overdækningen formentlig er opført før tinglysning af byplan nr. 32 ”Slotsherrensvej”, lyst den 24. oktober 1962. Der er derfor som minimum forløbet 52 år fra overdækningens etablering til kommunen i forbindelse med klagers henvendelse i 2014 bliver bekendt med overdækningen.*
- *Selv om den manglende påtale skyldes, at Københavns Kommune ikke har haft kendskab til det ulovlige forhold, finder Natur- og Miljøklagenævnet, at kommunen i dette tilfælde - efter så lang tid og under hensyn til, at der alene er tale om en mindre terrasseoverdækning - er afskåret fra at håndhæve servitutten i forhold til terrasseoverdækningen”*
- *”Omfanget af denne begrænsning (i kommunens mulighed for at håndhæve, min tilføjelse) - indrettelseshensyn - er baseret på en konkret vurdering af bl.a. karakteren af det ulovlige forhold. Det indgår også i vurderingen, om der har været indsigelser fra omboende, og om der er væsentlige samfundsmæssige interesser i håndhævelsen i den enkelte sag”.*
- MAD2014.336: *”Det forhold, at et bygge- eller anlægsarbejde er udført for meget lang tid siden, men hvor tilsynsmyndigheden ikke har været bekendt med det ulovlige forhold, kan føre til at myndigheden kan fortabe muligheden for at kræve forholdet lovliggjort. Omfanget af denne begrænsning - indrettelseshensyn - er baseret på en konkret vurdering af bl.a. karakteren af det ulovlige forhold, og om der er væsentlige samfundsmæssige interesser i håndhævelsen i den enkelte sag. Praksis viser, at en upåtalte råden i mere end ca. 35 år i sig selv medfører, at denne råden kan fortsætte, selv om den er i strid med offentligretlige regler”*

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED

- Kan kommunen lovligt vælge at udskyde håndhævelsen?
 - Ja – hvis det er (meget) konkret begrundet i helt særlige forhold
 - Eksempel på udskydelse af lovgivning – Statsforvaltningens afgørelse fra 12. februar 2016
 - Kommunen havde garderet sig imod risikoen for passivitet
 - Kommunen agtede at håndhæve, så snart der foreligger endelig dom om en nævnsafgørelses lovlighed
 - Der knyttede sig et meget betydeligt værdispild til en lovgivning
 - Ikke klart ulovligt at beslutte at afvente udfaldet af retssagen

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED

- Natur- og Miljøklagenævnet kan ikke prøve kommunens udøvelse af tilsynet
- F.eks. kan spørgsmålet, om der skal ske håndhævelse, eller den nærmere tilrettelæggelse heraf ikke påklages til nævnet
- Derimod kan tilsynsafgørelser, som f.eks. hvorvidt der er hjemmel til at udstede et påbud om fysisk lovliggørelse, indbringes for nævnet
- Hvis man mener, at kommunen ikke udøver tilsynet på lovlig vis, må man forelægge sagen for Statsforvaltningen til prøvelse

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED

- Hvis en kommune ønsker at undersøge retlig lovliggørelse, kan der da kræves midlertidig fysisk lovliggørelse i den mellemliggende periode?
- Nej – der foreligger afgørelser herom, som afviser, at der skulle foreligge en sådan pligt
- Kommunen skal fremme sagen i rimelig grad, og må ikke omgå dette ved at forhale sagen
- MAD2004.1023SA: Klager krævede, at Horsens Kommune skulle sikre en midlertidig fysisk lovliggørelse af forholdene ved at stoppe driften af BILKA, indtil der forelå afgørelse om retlig lovliggørelse, idet noget sådant efter klagers opfattelse fulgte af planlovens § 51, stk. 5.
- Kommunens beslutning om indtil videre alene at foranledige en mulig retlig lovliggørelse og ikke samtidig fysisk lovliggørelse var i overensstemmelse med proportionalitetsprincippet
- MAD 2009.969STF - STF2009.2008.613.409 – manglende håndhævelse af et påbud om fysisk lovliggørelse ikke tilsidesættelse af kommunens håndhævelsespligt, bl.a. som følge af en verserende sag om retlig lovliggørelse

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - KLAGE

- Regelgrundlag: Planlovens kapitel 14
- Rekursinstans: Natur- og Miljøklagenævnet
- Udgangspunktet er begrænset prøvelse
 - Kommunalbestyrelsens og regionsrådets afgørelser efter planloven kan påklages til NMK, for så vidt angår retlige spørgsmål, jf. § 58, stk. 1, nr. 4
- Udvidet prøvelse i afgørelser om landzonetilladelse, ekspropriation (ikke ekspropriationserstatning men ekspropriationens lovlighed) og VVM-tilladelser – fuld efterprøvelse af både retlige og skønsmæssige spørgsmål, jf. § 58, stk. 1, nr. 1-3 og 5
- Ekspropriationserstatning og spørgsmål om overtagelse på begæring efter §§ 48-49 påklages til taksationsmyndighederne, jf. § 50

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - KLAGE

- Retlige spørgsmål – hvad er det?
 - Alle spørgsmål om forståelsen (fortolkningen) af planlægningen og lovgivningen, herunder ubestemte udtryk som »større« og »snarest«
 - Retlige spørgsmål omfatter også overholdelsen af forvaltningsloven og almindelige forvaltningsretlige principper, herunder saglighed, lighedsgrundsætning og proportionalitet
 - Efter nævnets praksis behandles også spørgsmål om forhold, hvorom der ikke foreligger en udtrykkelig afgørelse fra kommunen. F.eks. spørgsmål om, hvorvidt et projekt kræver lokalplan hvor kommunen ikke finder at dette er tilfældet, eller om betingelserne i lovens § 36, stk. 1, om at byggeri mv. ikke kræver landzonetilladelse er opfyldt
- Politiske hensigtsmæssighedsskøn prøves ikke

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - KLAGE

- Retlige spørgsmål – hvad er det?
 - MAD2011.1894: ”Efter råstoflovens § 13, stk. 2 kan regionsrådets afgørelser alene påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål. Om råstofplanen burde have haft et andet indhold er et skønsmæssigt spørgsmål, som ikke kan efterprøves af Natur- og Miljøklagenævnet.
 - Om regionens vurdering er rimelig eller hensigtsmæssig i forhold til klagernes økonomiske eller andre interesser, er som nævnt et skønsmæssigt spørgsmål, som Natur- og Miljøklagenævnet ikke kan efterprøve
 - Det klagerne anførte om, at området ikke bør udlægges til råstofgraveområde som følge af manglende behov eller under henvisning til områdets grundvandsinteresser eller naturmæssige, landskabelige og kulturhistoriske værdier, er ikke retlige spørgsmål, men vedrører den skønsmæssige afvejning af forskellige modsatrettede hensyn, som nævnt ikke kan efterprøve”
- Det samme gælder i forhold til lokalplaner

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - KLAGE

- Klageberettigede:
 - Miljøministeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. § 59, stk. 1
 - ”Væsentlig og individuel interesse” – berøres klager væsentligt og individuelt af afgørelsen?
 - Særlig bestemmelse om visse foreninger og organisationers klageret i § 59, stk. 2
- Klagefristen, jf. § 60, er 4 uger fra;
 - afgørelsen er meddelt,
 - hvis offentlig bekendtgjort – fra bekendtgørelsen, eller
 - hvis afgørelse træffes indirekte og dermed hverken meddeles eller offentlig bekendtgøres – fra kendskab
 - konkret vurdering af, hvornår der var kendskab

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - KLAGE

- Udgangspunktet.: Ikke opsættende virkning af klage
- Modifikation: Klage over landzonetilladelse og ekspropriationsbeslutninger har opsættende virkning
- NMK kan konkret beslutte at fravige udgangspunktet – kan være indikeret hvis væsentligt værdispild risikeres, og kræver at klagen har noget for sig
- Regler om digital klage og genvurderingspligt
- Klagegebyr:
 - Det koster (nu igen generelt) 500 kr. at klage til NMK
 - Undtaget er klager over ekspropriationsbeslutninger efter § 47, som er gratis
 - Betaling på Klageportalen eller ved girokort hvis man er undtaget fra krav om digital behandling
 - U 2007.1093H (Klagegebyr): Klage afvist, da beløbet blev betalt én dag for sent
 - Oprejsningsbevilling kan gives i sjældne tilfælde – eksemplet med tvivl om rette instans

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - DOMSTOLSPRØVELSE

- Grundlovens § 63, stk. 1:

"Domstolene er berettigede til at påkende ethvert spørgsmål om øvrighedsmyndighedens grænser. Den, der vil rejse sådant spørgsmål, kan dog ikke ved at bringe sagen for domstolene unddrage sig fra foreløbig at efterkomme øvrighedens befaling."

- Kommunen skal vejlede om fristen på 6 måneder for domstolsprøvelse
- Prøvekandidatens sag – og ønsket om principiel afklaring ved domstolene
- Som udgangspunkt er der intet krav om, at adgangen til administrativ rekurs hos Natur- og Miljøklagenævnet er benyttet, før man kan gå til domstolene, jf. dog § 62, stk. 4, om spørgsmål der kan prøves af Taksationsmyndighederne (ekspropriationserstatning)
- I visse tilfælde tillægges manglende udnyttelse af rekurs dog omkostningsmæssig skadevirkning efter en konkret bedømmelse

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - DOMSTOLSPRØVELSE

- Husk på fristen – oprejsningsbevilling er der sjældent grundlag for, og kommunen må formodes at påberåbe sig en fristoverskridelse
- Hvis et erstatningssøgsmål kræver prøvelse af gyldigheden af en afgørelse, f.eks. et påbud, er det i praksis antaget, at planlovens søgsmålsfrist skal overholdes også i sådanne sager
- MAD2006.1632: *”Det lægges til grund, at Nils Oluf Ehrenskjolds erstatningspåstand reelt beror på en fortolkning af brevet af 31. august 2000. Da § 14-forbuddet af 18. december 2000 indeholder en vurdering af rækkevidden af dette brev, forudsætter Nils Oluf Ehrenskjolds erstatningspåstand en stillingtagen til § 14-forbuddet. Herefter, og idet det, som Nils Oluf Ehrenskjold i øvrigt har anført, ikke kan føre til andet resultat, anses søgsmålet for omfattet af 6-måneders-fristen i planlovens § 62, stk. 1. Da sagen først er anlagt i 2005, afvises sagen herefter som for sent anlagt”*
- MAD2014.226: *”En stillingtagen til det rejste betalingskrav indebærer ikke, at Miljøklagenævnets afgørelse af 22. januar 2010 skal prøves. Fristen for sagsanlæg i miljøbeskyttelseslovens § 101 finder derfor ikke anvendelse. Herefter afvises sagen ikke.”*
- Hvis erstatningssøgsmålet ikke kræver sådan prøvelse, skal fristen ikke overholdes, jf. også MAD2015.13: *”Søgsmålsfristen på 6 måneder i planlovens § 62, stk. 1 omhandler søgsmål om prøvelse af kommunens påbud af 10. februar 2006.*
- *Denne sag omhandler ikke prøvelse af påbuddet, men derimod spørgsmålet om, hvorvidt Rudersdal Kommune er erstatningsansvarlig for Erik Bang Christensens tab som følge af udstedelsen og håndhævelsen af kommunens påbud af 10. februar 2006, hvilket spørgsmål skal afgøres efter danske rets almindelige erstatningsregler”.*

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - DOMSTOLSPRØVELSE

- Husk at overveje spørgsmålet om rette sagsøgte – er det kommunen eller rekursinstansen? Afvisningspåstand må forventes nedlagt, hvis den forkerte stævnes
- Hvis de spørgsmål, der er til prøvelse, er fuldt ud prøvet af Natur- og Miljøklagenævnet, er det efter praksis nævnet som skal stævnes
- Hvis der både er tale om prøvelse af forhold, som nævnet ikke har påkendt, og prøvelse af forhold som ikke er det, stævnes begge instanser
- Erstatningsøgsmål skal anlægges mod kommunen
- Hvis man vælger den forkerte procespart kan overskridelse af søgsmålsfristen i mellemtiden indtræde
- Husk forældelse af erstatningskrav – forældelsesloven finder anvendelse, og en anerkendelsespåstand om ansvar skal følges op af, at krav rejses.
- Hvis en sag omfatter en række spørgsmål, og man har opnået dom for, at kommunen er ansvarlig, kan man ikke afvente rejsning af kravet indtil der foreligger dom i en ankesag, der alene omfatter øvrige spørgsmål – sagen fra retten i Herning

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - DOMSTOLSPRØVELSE

- Det klare udgangspunkt er, at en domstolsprøvelse af f.eks. et påbud ikke har opsættende virkning
- Påbuddet skal altså efterleves uanset retssagen, hvis denne angår en prøvelse af påbuddets gyldighed – hvis der f.eks. er meddelt påbud om nedrivning af et ulovligt byggeri, kan man som udgangspunkt ikke undlade at sætte nedrivningen i værk fordi man stævner kommunen
- I helt særlige tilfælde kan retten tillægge søgsmålet opsættende virkning, men dette er en klar undtagelse til hovedreglen, og betingelserne vil sjældent være opfyldt
- Den ledende dom er Gyproc-dommen, U1994.823H hvori Højesteret udtalte: *”I den foreliggende sag må der lægges vægt på, at det hensyn til en effektiv håndhævelse af konkurrencelovens regler, som fremgår af lovens ordlyd og forarbejder, set over for appellantens rent økonomiske interesser taler afgørende imod, at et søgsmål vedrørende gyldigheden af en administrativ afgørelse af den heromhandlede karakter tillægges opsættende virkning”* – sagen handlede om udlevering af nogle oplysninger
- Ved påstand om fysisk lovliggørelse skal ejeren af ejendommen inddrages
- Domme har kun retskraft overfor parterne – hvis ejer ikke inddrages risikerer man at der vil ske frifindelse af kommunen allerede af denne grund
- Tilkendegivelse fra Vestre Landsret fra oktober 2015 – Kukkedal i Sønderho

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - ERSTATNINGSKRAV

- En tålegrænse for detaljeringsgraden i lokalplanlægningen
- En i praksis skabt tålegrænse, hvor en plan (bestemmelse) gør sådanne indskrænkninger i anvendelsesmulighederne, at den konkret afskærer grundejeren fra en økonomisk rimelig udnyttelse af sin ejendom, f.eks.:
 - MAD 2006.622 Ø (Skovshoved Hotel – ikke ekspropriation)
 - UfR 1979.938 Ø (Hotel Søfryd – ikke ekspropriation)
 - U2015.902H (Fastfood deklARATIONEN – delvis ophævelse af lokalplan, da bestemmelser om ophævelse af servitutter var ekspropriation)
- Den naboretlige tålegrænse – uklart i hvilket omfang denne gælder for kommuner
- Retsfølge: Ugyldighed af plangrundlaget, overtagelsespligt (herunder § 48/49) og erstatning
- Erstatningsansvar for fejl
 - Offentligretligt erstatningsansvar for ansvarspådragende fejl ved (manglende) planlægning, eller ved afgørelse på grundlag af planlægning

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - ERSTATNINGSKRAV

- Domme, der fastslår erstatningspligt ved planlægning:
 - UfR 2005.1301H (Servituthaver)
 - UfR 2001.2468H (Kraftvarmeværket – landsrettens dom)
 - UfR 1995.1002V (Tinglev Kommune)
 - UfR 1995.314V (Byggetilladelsen)
 - UfR 1989.420V (Ålborg Kommune)
 - UfR 1986.143H (Holte Midtpunkt)
 - UfR 1983.1000H (BP-dommen)
 - MAD 2007.84V (Byggeprojektet)

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - ERSTATNINGSKRAV

- Landsrettens dom i U2001.2486H - Kraftvarmeværket: Landsrettens flertal statuerede lokalplanpligt. Herefter et spørgsmål om erstatning
 - Kommunen skal bevise (eller i hvert fald sandsynliggøre), at den nødvendige lokalplan ville være blevet vedtaget, og at en tilsvarende opførelse havde fundet sted, hvis lokalplanproceduren var blevet fulgt
 - Bevisbyrde svær (umulig?) at løfte for myndigheden – ad modum ingen garanti for planer med et bestemt indhold
- U1989.420V: Samme problemstilling som i UfR 2001.2468H - der statueres lokalplanpligt, og der skal tages stilling til erstatningspligt
- Vestre Landsret:
 - *”Da det er ganske uvist, om en sådan lokalplan ville være blevet vedtaget, eller om matr. nr. 9 an uden lokalplan ville være blevet bebygget på en måde, som havde påvirket værdien af sagsøgerens ejendom, har sagsøgte ved at tillade byggeriet som sket pådraget sig erstatningsansvar over for sagsøgeren”*
- Erstatningen fastsættes på baggrund af syn og skøn

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - ERSTATNINGSKRAV

- Domme, der afviser erstatningspligt ved planlægning:

- UfR 2010.2142H (Bilka i Horsens IV)
- UfR 2000.1366H (Hørsholm Kommune)
- UfR 1996.472H (Horsens Kommune)
- UfR 1991.907H (Skagen Kommune)
- UfR 1979.938Ø (Hotel Søfryd)

- MAD 2008.684H (Tølløse Avlsgård)
- MAD 2007.603V (Skovbakken)
- MAD 2007.93V (Århus Kommune)
- MAD 2007.70V (Kandestederne)
- MAD 1999.75V (Scientology-skolen)
- MAD 1997.297Ø (Brandstationen)

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - ERSTATNINGSKRAV

- Hvis man stævner kommunen, har man bevisbyrden for, at kommunen har handlet ansvarspådragende
- Ofte er de bestemmelser kommunen administrerer af skønsmæssig karakter, og i praksis er kommunerne overladt en vis margin for skønsudøvelsen, hvilket fører til en vis tilbageholdenhed i prøvelsen ved domstolene
- Ikke alle fejl medfører ansvar – der opereres med et vist krav til klarhed, som dog ikke kan afgrænses præcist
- Ingen formodning for, at kommunen ikke har begået fejl
- Praksis viser, at også tvivl om forståelsen af komplekse regelsæt kan komme kommunen til gode ved vurderingen af, om der er handlet ansvarspådragende
- I forhold til prioriteringen af ressourcer er der et vidt skøn – det er forholdsvist sjældent, at kommuner holdes ansvarlige som følge af lang behandlingstid
- Hvis man påberåber sig f.eks. tilsidesættelse af lighedsgrundsætningen, eller at proportionalitetsprincippet overtrædes, har man som sagsøger bevisbyrden herfor – i førstnævnte tilfælde kræver det, at man kan godtgøre, at der dels er tale om retligt lige forhold, og at der dels ikke er saglig grund til at forskelsbehandle
- Generelle henvisninger til ”andre sager” er ikke nok
- Også størrelsen af et tab skal gøres op og dokumenteres – eventuelt via syn og skøn
- Betingelserne om årsagssammenhæng og påregnelighed skal også være opfyldt
- U2005.523H: Kronisk belastningssyndrom – byggesag – ikke påregneligt - frifindelse

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - ERSTATNINGSKRAV

- Karakteren af begåede fejl spiller også ind på vurderingen af, om kommunen har handlet ansvarspådragende
- Er der tale om åbenlyse og grove fejl, er der hjemmelsmangel, eller er der f.eks. tale om en formel fejl som kan rettes op? (garanti- eller ordensforskrifter)
- Har kommunen overset en partshøring, eller foreligger der inhabilitet hos kommunen?
- U1999.689Ø: Formanden for teknisk udvalg havde haft et langvarigt og intimt forhold til gårdejerens hustru (gårdejeren var adressat for et påbud om fjernelse af 660 tons kompost fra en landejendom med betydelig udgift til følge), og afgørelsen var som følge heraf ugyldig – og gårdejeren slap for at betale regningen. Kommunen blev altså ramt af sin egen fejl i behandlingen, og måtte selv betale gildet
- Er der tale om en lang række mindre fejl (mange bække små)?, eller giver retsgrundlaget anledning til (betydelig) tvivl?
- Hvis afgørelsen er ugyldig som følge af væsentlige retlige mangler skaber det en formodning for at der er ansvar – præmisserne i en afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet kan også have betydning for spørgsmålet om ansvar

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - ERSTATNINGSKRAV

- U2000.1366H: Hørsholm Kommune
- A tilbød en kommune at købe nogle ejendomme, og efter at A og kommunen havde afgivet en hensigtserklæring om købet, udarbejdede A et andelsboligprojekt - projektets gennemførelse forudsatte bl.a. vedtagelsen af en lokalplan, og forslag hertil blev udarbejdet og fremsat. Efter protester mod lokalplanforslaget trak kommunen forslaget tilbage
- A krævede erstatning hos K for de projekteringsudgifter, han havde afholdt i tillid til projektets gennemførelse
- Højesteret i Hørsholmsagen:
 - *”...kommunen [ville] ikke forud for iværksættelsen af den foreskrevne planlægningsprocedure have kunnet give tilsagn om endelig vedtagelse af den fornødne lokalplan, og aftalekomplekset indeholder da også kun den bestemmelse om lokalplan, at kommunen »lader udarbejde lokalplanforslag« for ejendommen, jf. herved planlovens § 13, stk. 3. Det fornødne lokalplanforslag blev udarbejdet samt vedtaget og offentliggjort af kommunalbestyrelsen.”*
 - Da A havde været bekendt med, at projektet forudsatte gennemførelsen af lokalplanforslaget, og da K's opgivelse af dette ikke var usagligt eller illoyalt, blev K frifundet.
 - Se også MAD 2008.684H (Tølløse Avlsgård): Ejendomsselskab havde ikke kontraktligt krav på, at kommune vedtog lokalplan, der muliggjorde opførelse af boliger i landzone på ejendom købt af kommunen

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - ERSTATNINGSKRAV

- U1991.907H: Skagen Kommune
- Kommune udstedte byggetilladelse til lokalplanpligtigt projekt uden forudgående tilvejebringelse af ny lokalplan. Byggeriet kunne ikke holdes inden for eksisterende byplanvedtægt med diverse dispensationer. Bygherren var opmærksom på problemet, men pressede på for at undgå forsinkelse ved lokalplanproceduren
- Byggetilladelsen blev påklaget og kendt ugyldig, men da var byggeriet stort set afsluttet. Ibrugtagningstilladelsen imidlertid først udstedt (langt) senere. Erstatning for forsinkelse?
- Højesterets flertal: Bygherre må selv bære risikoen. Han var klar over problemet.
- Højesterets mindretal: Spørgsmål om dispensation knyttet til upræcist kriterium, ”principperne i planen”. Selvom der fremkom indsigelser mod byggetilladelsen, skal det ikke afskære bygherre fra erstatning ud fra risikosynspunkt

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED

- Forældelse kan blive en redningsplanke for kommunen – som i en sag om et påtænkt sommerhusbyggeri på Fanø
- Hvis der anlægges anerkendelsessøgsmål, hvorefter en kommune i første række skal tilpligtes at anerkende, at den er ansvarlig for begåede fejl i forbindelse med f.eks. udstedelse af påbud i henhold til planloven, løber der i henhold til forældelsesloven en 1 års frist fra endelig afgørelse, indenfor hvilken et krav om erstatning kan opgøres og fremsættes for domstolene
- Forældelsesloven definerer ikke hvad der præcist ligger i endelig afgørelse, og tager ikke stilling til, hvad der gælder hvis en dom kun ankes delvist
- Dette var til påkendelse ved Retten i Herning i oktober 2014, hvor en grundejer havde foretaget delvis anke af en dom til landsret, men (af gode grunde) havde undladt at anke selve spørgsmålet om kommunens ansvar
- Krav om erstatning blev rejst kort efter at landsrettens dom forelå, men efter at 1 års fristen i henhold til forældelsesloven var udløbet, hvis man regnede efter datoen fra afsigelse af byrettens dom

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - ERSTATNINGSKRAV

- Grundejeren gjorde gældende, at der måtte være tale om endelig dom ved landsret, uanset at byrettens dom vedrørende ansvar ikke var anket
- Kommunen procederede bl.a. på, at de dele af en dom, som ikke ankes, kan fuldbyrdes selvstændigt, og på formålet med bestemmelsen
- Retten i Herning kom efter en formåls- og ordlydsfortolkning frem til, at der forelå endelig dom i forhold til spørgsmålet om ansvar da byretsdommen forelå – og at 1 års fristen for at rejse kravet dermed var udløbet
- Kommunen blev frifundet for et krav på 12.000.000 (!) kr. i erstatning
- Forældelseslovens § 21, stk. 1: Er der inden forældelsesfristens udløb af eller mod fordringshaveren anlagt rets- eller voldgiftssag om grundlaget for fordringen, indtræder forældelse tidligst 1 år *efter sagens endelige afgørelse*

KOMMUNEN SOM TILSYNSMYNDIGHED - ERSTATNINGSKRAV

- Hvis man ønsker et erstatningskrav fastslået kan man gå i dialog med kommunen, med henblik på at afklare, om der er mulighed for en forligsmæssig løsning – dette kræver dog, at kommunen på baggrund af en risikoanalyse må påregne at blive dømt i et eller andet omfang – og et forlig skal afspejle denne risiko
- Hvis forlig ikke kan indgås, må der anlægges sag ved domstolene.
- Hvis ansvaret bunder i udøvelse af myndighed (hvad det ofte gør i disse sager), skal der alene betales en lav retsafgift med hjemmel i en særregel i retsafgiftsloven
- Søg altid om aktindsigt i sådanne sager – der kan ligge værdifuld dokumentation, som kan bidrage til at understøtte et krav
- Sagen om Sønderjyllands Amt og brevet fra amtsdirektøren (”ufrivillig meroffentlighed i et internt dokument” – halvvejs nede i kasse nr. 2 lå det afgørende dokument)

DEN NYE PLANLOV



DEN NYE PLANLOV

- ”Vækst og udvikling i hele Danmark” er regeringens samlede strategi, som blev offentligt præsenteret den 23. november 2015
- Den 9. juni 2016 indgik regeringen en aftale med Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti om ”Et Danmark i bedre balance – Bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet”.
- Den 19. september 2016 blev forslag til lov om ændring af lov om planlægning (modernisering af planloven - bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet) sendt i offentlig høring med udløb 17. oktober 2016
- *Aftalen indeholder initiativer inden for seks områder:*
 - *Nye udviklingsmuligheder med fortsat bevarelse af kystnærhedszonen og øget fleksibilitet inden for strandbeskyttelseslinjen*
 - *Nye udviklingsmuligheder i landdistrikter og for produktion*
 - *Bedre udviklingsmuligheder for detailhandel*
 - *Friere rammer, investeringer og administrative lettelser*
 - *Almene boliger og byudvikling mv.*
 - *Andre initiativer (luftfart, biobrændstof, landsbyer, turisme, produktion)*

DEN NYE PLANLOV

- Den nye planlov evalueres inden 1. juli 2020 – og undervejs mod evalueringen vil kommunernes anvendelse af de nye muligheder blive fulgt – herunder for så vidt angår detailhandel.
- Der fremsættes sideløbende forslag til ændring af naturbeskyttelsesloven (nye muligheder for visse anlæg og indretninger på klitfredede arealer og inden for strandbeskyttelseslinjen samt inden for sø- og åbeskyttelseslinjen)
- Der fremsættes forslag om etablering af et Planklagenævn og forslag til etablering af et Miljø- og Fødevarerklagenævn
- Der foretages en generel oprydning i ikke udnyttede kystnære reservationer til ferie- og fritidsanlæg, der lægger beslag på kyst og natur i den fysiske planlægning – og der etableres en ny forsøgsordning for kyst- og naturturisme – der er over 250 endnu ikke udnyttede arealreservationer til ferie og fritidsanlæg i kystnærhedszonen, hvoraf mere end 100 ikke er lokalplanlagte
- Nogle af reservationerne daterer sig tilbage til amternes tid, hvor man efterspurgte noget andet end i dag
- Kommunerne skal gennemgå alle uudnyttede kommune- og lokalplanlagte arealreservationer til ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen med henblik på at ophæve uaktuelle reservationer
- Kystnærhedszonen bevares, men den nye lov åbner op for, at kommunerne kan udpege udviklingsområder indenfor zonen som er uden særlige landskabs- natur- eller miljøinteresser – udviklingsområderne vil blive fastlagt i et landsplandirektiv på baggrund af ansøgningerne fra kommunerne
- Afgrænsningen af kystnærhedszonen fremgår af bilag 1 til planloven, og omfatter som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet, dog med lokale variationer. Den dækker de dele af kysten, der ligger i sommerhusområder og i landzone, dvs. *ikke* områder, der udlagt som byzone

DEN NYE PLANLOV

- Planlovens formålsbestemmelse i § 1 ændres, så det også kommer til at fremgå, at loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet (afskaffelsen af den rådne banan?)
- Endvidere at samfundsudviklingen også kan ske med respekt for øget økonomisk velstand
- Herved betones, at også hensyn til vækst, udvikling og øget økonomisk velstand er saglige, planlægningsmæssige hensyn
- I § 1, stk. 2, der lister op hvad loven særlig tilsigter, indsættes et nyt stykke 3, hvorefter loven også tilsigter at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst
- Dette betones også i den nye udgave af planlovens § 51, som er den særlige formålsbestemmelse for planlægning til butiksmål, hvor den nuværende passus i nr. 2 om god tilgængelighed for særligt den gående, cyklende og kollektive trafik ændres til ”så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede”
- Endvidere ændres nr. 3 fra at planlægningen til butiksmål skal ”fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede”, til at ”skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur”
- Begge dele markerer, at hensynet til økonomisk vækst og udvikling fremadrettet tillægges en større vægt end hidtil
- Disse ændringer af formålsbestemmelserne udvider kredsen af saglige, planlægningsmæssige hensyn, hvilket understøtter ønsket om at sikre kommunerne mere handlefrihed lokalt
- Planlovens centerhierarki med bymidte, bydelscenter (byer med mere end 20.000 indbyggere), lokalcentre, enkeltstående butikker og aflastningsområder opretholdes

DEN NYE PLANLOV

- Der indsættes en ny § 4a, hvorefter Erhvervs- og vækstministeren efter ansøgning fra kommunalbestyrelser kan meddele mellem 0 og 15 tilladelser til planlægning af og til meddelelse af landzonetilladelser til innovative og miljømæssigt bæredygtige turismeprojekter, uanset § 5b, stk. 1, nr. 1 og 3-4 samt § 35, stk. 3 hvis 4 nærmere opregnede betingelser herfor er opfyldt.
- § 5b, stk. 1, nr. 1, samt 3-4 omhandler kravet om, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, at nye sommerhusområder ikke må udlægges, og at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål, samt endeligt at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser
- § 35, stk. 3 omhandler landzonetilladelser, hvorefter der for arealer i kystnærhedszonen kun må meddeles tilladelse, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, dog med forbehold for § 5 om konkrete, fysiske projekter der vedrører udvikling af kyst- og naturturismen (forsøgsordning)
- Hvis forsøgsprojekter bortfalder efter § 5 som følge af at projektet ikke er påbegyndt indenfor 5 år, kan disse udbydes i en ny ansøgningsrunde efter den nye § 4a
- § 5a ændres, hvorefter kystnærhedszonen *udenfor* udviklingsområder skal friholdes for bebyggelse som ikke er afhængig af kystnærhed – i dag gælder et generelt krav om friholdelse af kystområderne
- § 5b, stk. 2 og 3 ophæves, og der indsættes nye stk. 2-8 – stk. 2 og 3 i den gældende lov angår udvidelse af eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszone (primært i yderområder), når udvidelsen sker bag sommerhusområdet og væk fra kysten
- (Reglen i det gældende stk. 2 om udvidelse kan efter det gældende stk. 3 fraviges på små øer, når visse betingelser er opfyldt)

DEN NYE PLANLOV

- Efter den nye § 5b, stk. 2 kan Erhvervs- og vækstministeren efter ansøgning fra kommunalbestyrelser fastsætte regler i landsplandirektiver der fraviger § 5b, stk. 1, nr. 1 om, at kun at inddrage nye arealer i byzone og planlægge for anlæg i landzone hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, og derved udpege udviklingsområder i kystnærhedszonen, hvis disse områder ikke omfatter arealer med særlige natur- miljø- og landskabsinteresser
- Der kan fastsættes regler i bekendtgørelse om ansøgninger om udviklingsområder (stk. 3)
- Efter den nye § 5b, stk. 4 kan Erhvervs- og vækstministeren efter ansøgning fra kommunalbestyrelser fastsætte regler i landsplandirektiver der fraviger § 5b, stk. 1, nr. 3 (om at der ikke må udlægges nye sommerhusområder, og at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål) så kommunerne får mulighed for ved lokalplan at udlægge nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, og tilbageføre eksisterende ubebyggede sommerhusområder i kystnærhedszonen til landzone, hvis en række betingelser i 7 opregnede punkter er til stede
- Der kan tilsvarende fastsættes regler i bekendtgørelse om ansøgninger om nye sommerhusområder (stk.5)
- Efter den nye § 5b, stk. 6 kan Erhvervs- og vækstministeren efter ansøgning fra kommunalbestyrelser fastsætte regler i landsplandirektiver der fraviger § 5b, stk. 1, nr. 3, og som giver kommunerne mulighed for ved lokalplan at overføre eksisterende sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen til byzone, hvis lovens generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone er opfyldt (jf. § 11a)
- Der kan fastsættes regler i bekendtgørelse om ansøgninger om overførsel til byzone (stk. 7)
- Efter § 5b, stk. 8 kan Erhvervs- og vækstministeren ved udlæg af nye sommerhusområder efter stk. 4 fastsætte regler om rækkefølgen for kommunalbestyrelseres planlægning, og om at planlægningsmuligheden for uudnyttede områder som er udlagt efter stk. 4 bortfalder 8 år efter udstedelsen af landsplandirektivet

DEN NYE PLANLOV

- Udpegning af udviklingsområder hvor der f.eks. ønskes bedre mulighed for at give tilladelse til virksomheder og anlæg sker første gang i forbindelse med lovens ikrafttræden
- Derefter sker det i forbindelse med kommunernes udarbejdelse af planstrategi, og dermed i en fast kadence på 4 år der følger den kommunale planlægningsperiode
- Første ansøgningsrunde om udlæg af nye sommerhusområder gennemføres i 2017
- Hvis der skal ske overførsel af sommerhusområder til byzone efter stk. 6 kræver det at der er et behov for yderligere areal til byzone (behov for byvækst), og at sommerhusområdet ligger i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone, med en underordnet rekreativ værdi for kommunens og nabokommunens indbyggere
- Mindst 75 % af grundejerne skal ønske en overførsel til byzone
- Kommunen skal forinden redegøre for konsekvenserne ved en overførsel for den enkelte grundejer

DEN NYE PLANLOV

- Planlovens kapitel 2d omhandler planlægning til butiksformål, og hører til lovens tværgående emner
- Kapitlet skal overholdes af kommunerne i lokalplanlægningen, og der kan ikke dispenseres fra denne regulering
- Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet ("*Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder med videre til detailhandel i Hovedstadsområdet*")
- Landsplandirektiv for Aarhus ("*Landsplandirektiv om beliggenheden af aflastningsområder i Aarhus hvor der kan placeres udvalgswarebutikker på over 2.000 m²*")
- Bekendtgørelse nr. 1093 af 11. september 2007 om afgrænsning af bymidter og bydelscentre
- Detailhandelsvejledning (Erhvervsstyrelsen)

DEN NYE PLANLOV

- Udviklingen er gået imod færre men større butikker
- E-handlen har vundet indpas, og mere fleksibilitet i planlægningen for detailhandel skal sikre at lokale styrker og præferencer får mere plads, med mere lige muligheder over hele landet
- Mere fleksibilitet skal hjælpe de fysiske butikker i konkurrencen med e-handelen, herunder den udenlandske
- Ønske om en mere balanceret afvejning af forskellige hensyn – en effektiv butiksstruktur kan rumme større butikker, nye koncepter og kombination med e-handel, som understøtter et bredere vareudvalg og lavere priser
- Alle befolkningsgrupper skal sikres adgang til detailhandel – også bilisterne :0)
- Det er ikke hensigten med loven at muliggøre nye hypermarkeder eller hypermarkedslignende indkøbscentre hvor en større udvalgsvarebutik designmæssigt fremtræder som en identificerbar enhed sammen med en dagligvarebutik

DEN NYE PLANLOV

- GÆLDENDE LOV – EN OVERSIGT:
- Arealer til butikformål skal udlægges i bymidten, og i byer med mere end 20.000 indbyggere kan der udlægges bydelscentre
- Kommunalbestyrelsen fastlægger bruttoetageareal til butikformål i bymidten
- Nye aflastningsområder kan kun udlægges i Aarhus og i hovedstadsområdet. Bymidter og bydelscentre afgrænses efter en statistisk metode fastlagt i bekendtgørelse.
- For hovedstadsområdet fastsætter erhvervs- og vækstministeren beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder. Tilsvarende for Aarhus for så vidt angår store udvalgswarebutikker på over 2.000 m² i aflastningsområder
- Derudover kan der udlægges lokalcentre, og placeres enkeltstående butikker samt butikker til særligt pladskrævende varer udenfor bymidter og bydelscentre
- I bymidter, bydelscentre og aflastningsområder må der ikke fastsættes butiksstørrelser der overstiger 3.500 m² for dagligvarer, og 2.000 m² for udvalgsvarer, dog sådan at der i bymidten i byer med over 40.000 indbyggere, samt for aflastningsområder i de fem største byer hvert 4. år kan udlægges op til 3 nye udvalgswarebutikker på over 2.000 m²
- I byer med mellem 20.000 og 40.000 indbyggere må bruttoetagearealet til butikformål i et bydelscenter ikke overstige 5.000 m² – i større byer fastsætter kommunen det maksimale bruttoetageareal i det enkelte bydelscenter
- Kommunalbestyrelsen fastsætter butiksstørrelsen for butikker der forhandler særlig pladskrævende varer, og det samlede bruttoetageareal for sådanne butikker
- Særligt pladskrævende varer er udtømmende defineret i den gældende lov – f.eks. biler, både, campingvogne, og tømmer – dette ændres i den nye lov

DEN NYE PLANLOV

- DEN NYE LOV – EN OVERSIGT:
- Begrænsningen om, at nye aflastningsområder alene kan udlægges i hovedstadsområdet og Aarhus ophæves
- Reglen om, at bymidter og bydelscentre skal afgrænses efter en statistisk metode fastsat ved bekendtgørelse, ophæves.
- Det fastlægges, at der kan udlægges nye aflastningsområder i byer, hvor der er ”tilstrækkeligt kundegrundlag”, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten eller i et bydelscenter – muligheden for at udlægge arealer til lokalcentre, enkeltstående butikker og butikker til pladskrævende varer udenfor bymidter og bydelscentre fastholdes
- Dagligvarebutikker i bymidter og bydelscentre må have en størrelse på 5.000 m² bruttoetageareal med tillæg af personalefaciliteter – den maksimale størrelse hæves altså mærkbart
- Dagligvarebutikker i aflastningsområder må have en størrelse på op til 3.900 m² med tillæg af personalefaciliteter
- Størrelsesbegrænsningen på udvalgsvarerbutikker ophæves – kommunalbestyrelsen bestemmer herefter, hvor store sådanne butikker må være
- Kommunalbestyrelsen bestemmer uændret, hvor store butikker til særligt pladskrævende varer må være samt det samlede butiksareal til sådanne butikker
- Lokalcentre og enkeltstående butikker må uændret have et bruttoetageareal på 1.200 m² inklusive personalefaciliteter
- I byer med mere end 20.000 indbyggere (minimumsgrænsen hvis der skal kunne udlægges bydelscentre) fastsætter kommunalbestyrelsen det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for det enkelte bydelscenter – den hidtidige begrænsning på 5.000 m² for byer med 20.000-40.000 indbyggere ophæves dermed

DEN NYE PLANLOV

- Detaljerne.....
- § 5m ændres, således at bestemmelsen om, at der kun kan udlægges nye aflastningsområder i hovedstadsområdet og i Aarhus, afskaffes
- § 5m, stk. 2, hvorefter bymidter og bydelscentre skal afgrænses efter en statistisk metode, ophæves og ændres. Efter det nye stk. 2 skal beliggenheden og afgrænsningen af bymidter og bydelscentre dog fortsat tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Hver by kan kun have en bymidte, jf. dog stk. 4 (hvorefter Erhvervs- og vækstministeren for hovedstadsområdet i et landsplandirektiv fastlægger beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder, og hvorefter der i det indre storbyområde i hovedstadsområdet kan udlægges mere end en bymidte). Ved ændret afgrænsning af bymidten fremadrettet skal en sådan ske efter bestemmelsen i stk.2.
- Bekendtgørelse nr. 1093 af 11. september 2007 om afgrænsning af bymidter og bydelscentre ophæves herefter
- § 5m, stk. 4 fastholdes, hvorefter Erhvervs- og vækstministeren for hovedstadsområdet fastlægger beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder – dog ikke i forhold til fastlæggelse af bymidter og aflastningsområder, hvor der kan etableres store udvalgs varebutikker efter § 5q, stk. 2 (fordi disse regler ophæves)
- P.t. Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. til detailhandel i hovedstadsområdet fra 2008
- § 5m, stk. 5 ophæves (Erhvervs- og vækstministeren skal ikke længere ved landsplandirektiv fastlægge beliggenheden af aflastningsområder til store butikker i Aarhus)

DEN NYE PLANLOV

- Detaljerne.....
- § 5n, stk. 1, nr. 1-3 nyaffattes. De nuværende bestemmelser i nr. 1-3 omhandler lokalcentre, enkeltstående butikker, samt arealer til særligt pladskrævende varer (udtømmende opregning i loven (biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler), og endelig arealer til mindre butikker der sælger egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler
- § 5n,stk.2 omhandler butikker der forhandler tømmer og byggematerialer, og adgangen til at etablere et særligt afsnit for varer der ikke er særligt pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer – denne bestemmelse ophæves med den nye lov
- Efter den nye § 5n, stk. 1, nr. 1 kan der udlægges arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten – i modsætning til den gældende § 5m, stk. 1, hvorefter sådanne områder alene kan udlægges i hovedstadsområdet og i Aarhus
- Efter nr. 2 kan der udenfor bymidter og bydelscentre udlægges arealer til butikksformål i et lokalcenter, eller placeres enkeltstående butikker (uændret)
- Efter nr. 3 kan der udlægges arealer til butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varer – der er ikke længere tale om en udtømmende opregning af sådanne varer, og bestemmelsen omfatter også varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, f.eks. ammunition og eksplosiver
- Efter lovændringen kan der altså udlægges aflastningsområder udenfor bymidterne, hvilket vil give kommunerne større handlefrihed og fleksibilitet når der planlægges for butikksformål
- For hovedstadsområdet er det dog fortsat Erhvervs- og vækstministeren som udlægger også aflastningsområder

DEN NYE PLANLOV

- Detaljerne....
- § 5p, stk. 1 ændres – efter den gældende bestemmelse må bruttoetagearealet til butikformål i et bydelscenter ikke overstige 5.000 m² i byer med mellem 20.000 og 40.000 indbyggere, og i byer med mere end 40.000 indbyggere fastsætter kommunalbestyrelsen det maksimale bruttoetageareal til butikformål for det enkelte bydelscenter
- Efter ændringen af bestemmelsen fastsætter kommunalbestyrelsen i byer med mere end 20.000 indbyggere det maksimale bruttoetageareal til butikformål for det enkelte bydelscenter, og er ikke længere bundet af en grænse på 5.000 m²
- Bruttoetagearealet i et lokalcenter må uændret ikke overstige 3.000 m², og bydelscentre kan i henhold til § 5m, stk. 1 uændret kun udlægges i byer med mere end 20.000 indbyggere
- § 5p, stk. 3 og 4 ophæves – stk. 3 slår i den nuværende lov fast, at bruttoetagearealet til butikformål i et eksisterende aflastningsområde ikke må udvides
- Stk. 4 slår i den nuværende lov fast, at arealer til butikformål i aflastningsområder omfattet af § 5q, stk. 2 (visse bymidter og aflastningsområder) uanset stk. 3 kan udvides til store udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på mere end 2.000 m² – ophævelsen sker i konsekvens af, at der efter ændringen kan udlægges nye aflastningsområder, og at den maksimale størrelse på udvalgswarebutikker helt ophæves
- § 5q nyaffattes. I den nuværende udgave er den maksimale størrelse for dagligvarebutikker 3.500 m², mens den er 2.000 m² for udvalgsvarer i bymidter, bydelscentre og aflastningsområder. Endvidere kan der efter § 5q, stk. 2 for bymidter i byer med mere end 40.000 indbyggere og for aflastningsområderne i en række store byer hvert fjerde år træffes beslutning om at revidere kommuneplanen, og fastsætte butiksstørrelser for højst tre nye udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m² bruttoetageareal i hver by (i hovedstadsområdet i hvert område udpeget i landsplandirektiv)

DEN NYE PLANLOV

- Detaljerne.....
- Efter den nye § 5q, stk. 1 må der i bymidter og bydelscentre ikke fastsættes butiksstørrelser, der overstiger 5.000 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker, dog med tillæg af 200 m² til personalefaciliteter. Det vil sige, at den nugældende maksimale grænse på 3.500 m² hæves til 5.000 m².
- Den nuværende begrænsning til 2.000 m² for udvalgsvarerbutikker ophæves helt.
- For lokalcentre og enkeltstående butikker er bruttoetagearealet for den enkelte butik uændret fastholdt på 1.000 m² med tillæg af personalefaciliteter
- For aflastningsområder må dagligvarebutikker efter den nye § 5q være på 3.900 m², med tillæg af op til 200 m² til personalefaciliteter – også her øges det maksimale bruttoetageareal i forhold til den gældende lov
- Også efter den nye lov fastsætter kommunalbestyrelsen butiksstørrelsen for butikker med særligt pladskrævende varer
- Afskaffelsen af et maksimalt bruttoetageareal for udvalgsvarerbutikker muliggør etablering af butikskoncepter som efterspørges i stigende grad

DEN NYE PLANLOV

- Detaljerne....
- § 5r, stk. 1 i den gældende lov: *"Nye butikker, der etableres på baggrund af lokalplaner offentliggjort før den 1. juli 2007, og hvor der i lokalplanen ikke er angivet butiksstørrelser, må for dagligvarebutikker ikke overstige 3.500 m² bruttoetageareal, for udvalgsvarebutikker ikke overstige 2.000 m² bruttoetageareal og for butikker til et lokalområdes forsyning ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal"* – denne bestemmelse ændres, hvorefter det fremadrettet er sådan, at de nye størrelsesbegrænsninger finder anvendelse i sådanne tilfælde (5.000 m² for dagligvarer i bymidter og bydelscentre, 3.900 m² for dagligvarer i aflastningsområder, og ingen grænse for udvalgsvarebutikker, 1.000 m² for lokalcentre og enkeltstående)
- § 5t, stk. 2 i den gældende lov: *"Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m²"* – denne bestemmelse ophæves, da personalefaciliteter er reguleret direkte i den nye affattelse af § 5q

DEN NYE PLANLOV

- Planlovens § 11e, stk. 3 indeholder nogle særlige krav til redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, og fastlægger hvad denne som minimum skal indeholde
- § 11e, stk. 4 i den gældende lov vedrører rammer for etableringen af udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på mere end 2.000 m², og stk. 5 vedrører udvidelse af aflastningsområder til store butikker. Da disse regler ændres med den nye lov, ændres også kravene til redegørelsen herfor i § 11e, stk. 4
- Efter den nye § 11e, stk. 4 skal der redegøres for det kundegrundlag, som etableringen af nye butikker baseres på, og det opland, som aflastningsområdet henvender sig til, samt en vurdering af hvordan det planlagte aflastningsområde kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne
- Endvidere hvordan det planlagte aflastningsområde kan påvirke butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne, samt endelig hvordan det planlagte område bl.a. set i forhold til kommunens størrelse forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forholdt til nabokommuner
- Stk. 5 slår fast, at redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder bestemmelser om en ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscentre skal indeholde en række vurderinger og oplysninger, bl.a. om behov for nybyggeri eller omdannelse til butiksmål ved ændret afgrænsning
- Stk. 5 svarer til de krav, som følger af afgrænsningsbekendtgørelsens § 2
- Størrelsesbegrænsningen for enkeltstående butikker og butikker i lokalcentre kan ikke omgås ved udlæg af aflastningsområde til en dagligvarebutik
- Når loven er trådt i kraft skal der fastlægges retningslinjer for udmøntning af ændringerne for hovedstadsområdet
- Der bliver udarbejdet en vejledning om kommunernes detailhandelsplanlægning

DEN NYE PLANLOV

- § 11a i planloven opregner hvilke forhold ("kommuneplankataloget" ad modum lokalplankataloget i § 15, stk. 2) kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for. Retningslinjerne er bindende for den kommunale planlægning, og skal derfor være præcise. Der indsættes med den nye lov en ny nr. 24, hvorefter kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for afgrænsning af de erhvervsområder, som fremover helt eller delvist skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og friholdes for kontorbyggeri og anden miljøfølsom anvendelse
- Baggrunden for dette er, at sammenblandingen af produktionsvirksomheder med f.eks. kontorbyggeri og boliger, eksempelvis på ledige havnearealer, i praksis har givet anledning til udfordringer, fordi der opstår støjgener m.v.
- Domhuset på Esbjerg Havn er et godt eksempel på dette
- Der indsættes bl.a. regler i loven om forureningsbelastede arealer og miljøfølsom anvendelse, om Grønt Danmarkskort, om områder med særlige drikkevandsinteresser og om omdannelseslandsbyer – disse dele springer vi over i dag.....
- § 11a, stk. 6-13 er nye bestemmelser om byzoneudlæg – kommuneplanen skal uændret indeholde retningslinjer for udlægning af arealer til byzoner og sommerhusområder, og som hidtil kræver en overførsel af et areal til byzone at dette sker ved lokalplan
- Stk. 6 fastlægger, at kommunerne kun kan udlægge nye arealer til byzone, hvis der samtidig udtages et andet areal med tilsvarende størrelse udlagt til byzone. Hvis det udtagne areal ved lokalplan faktisk er overført til byzone (og ikke blot udlagt i kommuneplanen), skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for tilbageførsel af arealet til landzone – dette følger også af planlovens § 45 om tilbageførsel

DEN NYE PLANLOV

- Efter stk. 7 kan kommunalbestyrelsen udlægge nye byzoneområder uanset kravet om udtagelse, hvis der i en 12 årig periode er et dokumenteret behov for udlægning af yderligere areal til byzone – Erhvervs- og vækstministeren kan i henhold til stk. 8 fastsætte regler om metoden til opgørelse af et sådant behov (f.eks. befolkningsudvikling, byggeaktivitet, beskæftigelse, opgørelse af ubenyttede landzonearealer m.v. på baggrund af alment accepterede kilder)
- Nye arealer til byzone skal i givet fald placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone
- Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde udlægge rammer i kommuneplanen for eksisterende fødevarevirksomheder med besøgsfaciliteter der bidrager til områdets turisme, hvis følgende betingelser er opfyldt:
- Virksomheden skal udspringe af en produktion knyttet til lokale råvarer, og skal stadig basere produktionen på råvarer fra landbruget
- Virksomheden skal have eksisteret på stedet i mindst 5 år
- Virksomheden skal ønske at etablere eller udvide faciliteter til besøgsturisme, som bidrager til områdets turisme
- Der skal være en funktionel sammenhæng mellem virksomheden og besøgsfaciliteterne
- Eksempelvis en virksomhed som Læsø Saltsyderi

DEN NYE PLANLOV

- Hvis betingelserne er opfyldt, fraviges kravet om en placering i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone
- ”I særlige tilfælde” kan ministeren efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen meddele tilladelse til planlægning for et afgrænset areal til byzone, hvorved de nye regler fraviges – i så fald skal plangrundlaget indeholde anvendelsesbestemmelser som sikrer, at arealet alene kan anvendes til det ansøgte formål
- Hvis udlæg af et areal til byzone har national interesse kan landsplandirektiv, der fraviger de nye regler, udstedes – f.eks. hvor der kan være tale om at tiltrække udenlandske investeringer
- § 11b fastlægger hvilke forhold, der skal indgå i kommuneplanens rammedel med bindende virkning for kommunernes planlægning, jf. at *”rammer for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til”*
- Der indsættes et nyt nr. 14 i denne, hvorefter der skal ske sikring af, at erhvervsarealer langs motorvejen forbeholdes transport- og logistikvirksomheder og andre transporttunge virksomheder

DEN NYE PLANLOV

- § 11e, stk. 6 i den gældende lov stiller krav til redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for etablering af møbelbutikker uden for bymidten
- Denne bestemmelse ophæves i den nye lov
- I § 15, stk. 2 indsættes et pkt. om afværgeforanstaltninger hvis områder belastet af støv, lugt m.v. udlægges til miljøfølsom anvendelse
- Den gældende lov indeholder i § 19, stk. 1 hjemmel til at meddele dispensation som ikke strider imod principperne i planen (og som ikke er videregående). Denne bestemmelse ændres nu, hvorefter der godt kan meddeles dispensation som er i strid med principperne, hvis blot en sådan dispensation tidsbegrænses til maksimalt 3 år.
- Denne bestemmelse kan f.eks. anvendes, hvor en anvendelse er i strid med en lokalplan, f.eks. hvor en anvendelse først er forudsat realiseret mere langsigtet, eller hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke erstattet af en ny
- I dag er man henvist til at afvente tilvejebringelse af ny lokalplan i sådanne situationer
- F.eks. vil der e.o. kunne dispenseres til øvelokaler, kunststillinger, parkering på terræn samt musikarrangementer – og ved udløb af de tre år kan dispensationen meddeles på ny
- Muliggør fleksible og hensigtsmæssige løsninger
- I kapitel 6 om planers tilvejebringelse og ophævelse indsættes en ny § 22, hvorefter Erhvervsstyrelsen i sit IT-system fører et register, der indeholder planer tilvejebragt efter planloven. I det omfang der skal ske offentliggørelse af planforslag eller endelige planer efter loven *skal* dette ske i registret
- Det nuværende PlansystemDK er alene oplysende

DEN NYE PLANLOV

- *En endelig plan har først retsvirkning når den er offentliggjort i registret.* Der er desuden hjemmel til, at der kan fastsættes regler om registrering og offentliggørelse af planer i en bekendtgørelse, og om, at tilladelser og dispensationer skal registreres og offentliggøres, og om retsvirkning
- Der vil blive fastsat regler om, hvornår endelige kommuneplaner senest skal registreres
- § 24 i den gældende lov omhandler offentliggørelse af planer – og det fremgår at offentliggørelse kan ske udelukkende digitalt, men det er i praksis overladt til kommunerne hvordan offentliggørelse finder sted. Efter ændringen af loven vil det fremgå, at offentliggørelse af planer *skal* ske i Erhvervsstyrelsens it-system
- Efter den gældende § 24, stk. 3 sendes et planforslag i offentlig høring i 8 uger. Dette fastholdes i den nye lov, men sådan at der i visse tilfælde er tale om andre frister
- Hensigten med differentierede frister er, at man kan reducere fordyrende venteperioder for bygherrer og investorer mens planprocessen pågår
- Høringsperiodelængden kan reduceres efter en vurdering af karakteren, omfanget og kompleksiteten af planerne og høringsmaterialet

DEN NYE PLANLOV

- Der indsættes nye bestemmelser i § 24, stk. 4-7 herom
- Forslag til ændring af kommuneplanen, som der ikke er truffet beslutning om i en strategi, der er vedtaget og offentliggjort efter § 23a – mulighed for at fastsætte en frist på mindst 4 uger, jf. ”kommunalbestyrelsen *kan*”, forudsat det drejer sig om mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider imod planens hovedprincipper, eller der er tale om uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur
- For forslag til lokalplaner kan kommunalbestyrelsen fastsætte en frist på mindst 4 uger for fremsættelse af indsigelser mod planforslaget
- For forslag til lokalplaner af *mindre betydning* kan kommunalbestyrelsen fastsætte en frist på 2 uger (!) for fremsættelse af indsigelser imod forslaget
- Ved fastsættelse af fristens længde skal kommunalbestyrelsen sikre, at fristen er passende, og tillader rimelig tid til at informere offentligheden, og til at offentligheden kan forberede sig på - og opnå reel deltagelse i - processen
- Altså med andre ord: ingen mulighed for at fastsætte en meget kort frist hvis der f.eks. er tale om omfattende og komplekse forhold af stor betydning, og herunder heller ikke til at fastsætte sådanne frister så de f.eks. ligger mellem jul og nytår, og der i realiteten ikke er rimelig mulighed for at nå at fremkomme med indsigelser
- Der er tale om en væsentlig nyskabelse, fordi den hidtidige ufravigelige frist på 8 uger i sig selv var medvirkende til, at f.eks. tilvejebringelse af ny lokalplan trak ud, herunder fordi der er en karenperiode på 4 uger indenfor hvilken en plan ikke kan vedtages endeligt hvis der er fremkommet indsigelser
- § 25 ændres, hvorefter kommunerne fremtidigt skal sende forslag til kommune- og lokalplaner, hvori der udlægges arealer til aflastningsområder i høring til samtlige nabokommuner – fordi sådanne områder må formodes at kunne påvirke disse

DEN NYE PLANLOV

- Efter den nugældende § 29, stk. 1 skal Erhvervs- og vækstministeren fremsætte indsigelse over for et forslag til kommuneplan og ændringer til en kommuneplan, der ikke er i overensstemmelse med *overordnede* interesser, medmindre forholdet er af underordnet betydning
- Denne bestemmelse ændres, og efter den nye lov skal der være tale om *nationale* interesser, og disse skal vedrøre vækst og erhvervsudvikling, natur- og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse eller hensyn til nationale og regionale anlæg, eller med regler eller beslutninger efter § 3 (landsplandirektiver) – der er tale om en klar skærpelse, fordi der dels ikke bare er tale om ”overordnede” interesser (et vidt begreb?), men nationale – og da der dels skal være tale om nærmere bestemte hensyn, hvor det hidtil har været helt ubeskrevet, hvilke interesser der var tale om
- Det har hidtil været antaget, at overordnede interesser bl.a. omfattede natur, drikkevand, kulturmiljø, energi- og trafikforsyning samt råstof- og planlægningsinteresser – eller med andre ord forhold, som har interesse ud over kredsen af en kommunes indbyggere, og som også har interesse for kommende generationer
- Bestemmelsen har været brugt til at gøre indsigelse imod f.eks. detailhandel, byggeri i kystnærhedszone, spredt byudvikling, til sikring af benyttelsesinteresser i f.eks. forsyning, trafik anlæg, friluftsliv og turisme, og til beskyttelse af det åbne land
- Efter den gældende § 30, stk.1 foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse om den endelige vedtagelse af planen som kan ske udelukkende digitalt – også dette ændres, så der fremover skal ske offentliggørelse i Erhvervsstyrelsens it-system.
- Også oplysninger om ophævede byplanvedtægter og lokalplaner registreres fremadrettet i Erhvervsstyrelsens it-system

DEN NYE PLANLOV

- Den gældende lovs § 35 kræver som udgangspunkt landzonetilladelse til at foretage udstykning, opføre ny bebyggelse eller ændre anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.
- § 36 i den gældende lov indeholder en række undtagelser til kravet om landzonetilladelse – der foretages med den nye lov en del ændringer heri
- Der er i hovedtræk tale om følgende ændringer:
- Der kan efter ændringen ske til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m², mod i dag 250 m²
- Endvidere kan der tilbygges indtil 500 m² til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land
- Der kan ske tilbygning til en mindre butik i landzone der er etableret i en overflødiggjort bygning, når butikkens samlede bruttoetageareal efter udvidelsen ikke overstiger 250 m²
- Efter ændringen kræver en pensionists personlige ret til at benytte en fritidsbolig i landzone til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i 1 år, ikke landzonetilladelse, uanset om fritidsboligen er lokalplanlagt
- Efter ændringen kan der ske tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom til udvidelse af en erhvervsvirksomhed i landzone, som lovligt er etableret i en overflødiggjort bygning
- Efter ændringen kan nye beboelsesbygninger (som skyldes et generationsskifte eller behov for en medhjælperbolig) opføres op til 50 meter væk fra eksisterende bebyggelse, dog efter konkret vurdering af, om afstanden har en passende proportionalitet med bebyggelsens størrelse

DEN NYE PLANLOV

- Der indsættes i § 36 en række nye bestemmelser vedrørende pensionisters benyttelse af *fritidsboliger i landzone* til helårsbeboelse
- En pensionist har en personlig ret til at benytte en fritidsbolig i landzone som helårshus, efter 1 års ejerskab
- Efter de nye regler kan en pensionists ægtefælle, samlever eller nært beslægtede sammen med pensionisten benytte fritidsboligen til helårsbeboelse, og efter pensionistens død kan vedkommende fortsætte hermed, men retten bortfalder ved fraflytning
- Hvis pensionisten dør uden at efterlade sig ægtefælle eller samlever, har en eventuel anden person, der boede sammen med pensionisten samme mulighed
- Retten bortfalder, i det omfang der måtte blive nedlagt forbud imod, at fritidsboligen anvendes til helårsbeboelse efter reglerne om boligtilsyn i lov om byfornyelse
- Efter den gældende § 37 kan bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en *landbrugsejendom*, uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og en bolig samt lager og kontorformål på visse betingelser)
- Efter den nye lov udvides dette, så sådanne bygninger kan tages i brug til liberale erhverv og forenings- og fritidsformål
- Derudover får § 37 en ny bestemmelse, hvorefter overflødiggjorte bygninger i landzone *generelt*, uden tilladelse kan tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig samt lager- og kontorformål, så længe etableringen sker i *bestående* bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, at bygningen ikke er opført indenfor de seneste 5 år, og at den ikke er beliggende indenfor klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje eller i kystnærhedszone udenfor udviklingsområder
- Der indsættes en bestemmelse, hvorefter der skal ske anmeldelse af byggearbejder efter § 36, stk. 1, nr. 3 og 4

DEN NYE PLANLOV

- Der kan f.eks. være tale om mejerier, skoler, foderstofvirksomheder og maskinstationer
- Gælder ikke drivhuse, staklader, presenninghaller, udhuse, skure og carporte – og bygningen må ikke reelt være en ruin
- Planlovens § 40, stk.1 i den gældende lov: *”En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold mv. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet, jf. § 56, stk. 2”* – perioden, hvori sommerhuset alene må benyttes til kortvarige ferieophold, udvides efter den nye lov
- Sommerhuse må herefter anvendes til overnatning udover kortvarige ferieophold i perioden 1. marts til 31. oktober. Begrænsningen til kortvarige ferieophold indsnævres til perioden 1. november til udgangen af februar.
- Pensionisten skal have ejet ejendommen i 1 år, modsat som i dag 8 år
- § 56 får et nyt stykke, hvorefter en landzonetilladelse efter § 35, stk. 1 bortfalder, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af tilladelsen, hvis ikke den er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år
- Endvidere kan kommunalbestyrelsen i landzonetilladelser forlænge fristen, dog maksimalt til 10 år, til genopførelse af en bolig, såfremt der samtidig stilles krav om nedrivning af den hidtidige bolig

EKSPPROPRIATION OG OVERTAGELSE



EKSPPROPRIATION OG OVERTAGELSE I HENHOLD TIL PLANLOVEN

- Planlovens § 47, stk. 1: ”Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt”
- Ekspropriation kan alene gennemføres på baggrund af lokalplan, men ikke længere på baggrund af en mere ubestemt kommuneplan (lovændring i 2009)
- Ekspropriation efter § 47 kan gennemføres til fordel for private, men dette skærper kravene til nødvendighed
- Almenvællet kan altså godt kræve ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplan, selvom planen vedtages for at imødekomme en bygherres ønsker om at realisere et projekt
- Behovet for ejendommen skal være aktuelt, indgrebet skal være nødvendigt, og der skal betales fuld erstatning
- Natur- og Miljøklagenævnet foretager fuld prøvelse af, om betingelserne for ekspropriation er opfyldt, og om beslutningen herom er lovlige, og klage har opsættende virkning

EKSPPROPRIATION OG OVERTAGELSE I HENHOLD TIL PLANLOVEN

- § 47 skal administreres under hensyn til grundlovens § 73
- Ekspropriationen skal være lovlig, nødvendig og tidsmæssig aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet i den konkrete situation
- Udover at efterprøve det retlige grundlag for ekspropriationen kan Natur- og Miljøklagenævnet som klagemyndighed også prøve det kommunale skøn, dvs. om ekspropriationen er rimelig i den konkrete situation
- I NKO 452/MAD2008.2057 (udvidelse af virksomhed) fandt Natur- og Miljøklagenævnet, at ekspropriation ikke var rimelig i den konkrete situation. Nævnet lagde bl.a. lagt vægt på, at arealet var velbeliggende i forhold til ejendommens eksisterende bygninger, at ejeren ønskede at fortsætte med at drive landbrug fra ejendommen og at det var muligt for virksomheden (som ønskede ekspropriationen af landmandens jord) at samle sine aktiviteter på en af sine andre adresser. Under hensyntagen til at ekspropriation er et vidtgående indgreb fandt nævnet ikke, at virksomhedens interesse var så væsentlig, at ejendommens ejers interesse i fortsat at kunne anvende arealet til landbrugsproduktion burde vige herfor.
- Ekspropriationen skal ikke alene ske af hensyn til virkeliggørelsen af lokalplanen, men skal være af væsentlig betydning for den – dette er et selvstændigt krav

EKSPPROPRIATION OG OVERTAGELSE I HENHOLD TIL PLANLOVEN

- I NKO 3 ophævede nævnet ekspropriation af et areal på 20 ha, der var forudsat anvendt til øvelsesbane i et lokalplanlagt, privat golfbaneanlæg på i alt ca. 95 ha, og udtalte, at ekspropriation efter § 47 til virkeliggørelse ved privat foranstaltning af en lokalplan (må) forudsætte, at det med planen tilsigtede kun kan opnås, hvis kommunen får rådighed over det eksproprierede. Det var ikke nødvendigt for realiseringen af golfbaneanlægget, at det omhandlede areal eksproprieredes, selvom det nok var hensigtsmæssigt
- NKO 56: ophævelse af ekspropriation til en støjvold. Det fandtes ikke godtgjort, at støjkravene i miljøgodkendelsen ikke kunne opfyldes på anden måde
- Der sker en intensiv prøvelse af ekspropriationsbeslutninger, hvor nævnet går i dybden med, om betingelserne konkret er opfyldt – der foreligger et tungtvejende hensyn til ejerens retssikkerhed
- Det samme gælder i det omfang ekspropriationsafgørelser indbringes til prøvelse for domstolene
- § 47a – en særregel om ejendomme der ligger i landzone, og benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, og hvor der sker overførsel fra land- til byzone ved lokalplan. Under visse betingelser kan sådanne ejendomme kræves overtaget af kommunen imod erstatning

EKSPPROPRIATION OG OVERTAGELSE I HENHOLD TIL PLANLOVEN

- Planlovens § 48 i uddrag: *”Når en lokalplan eller en byplanvedtaget har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.*
- *Stk. 3: Overtagelsespligten efter stk. 1 og 2, 1. pkt., påhviler dog kun kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.*
- *Stk. 4: Stk. 1-3 finder tilsvarende anvendelse, når en lokalplan har forbeholdt en ejendom til almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 9”.*
- Når ejendomme udlægges til offentlige formål udgår de af det sædvanlige marked, og prisen vil i normale tilfælde styrtdykke, hvilket er baggrunden for en regel om overtagelsespligt – selvom planlægning i udgangspunktet er erstatningsfri regulering er der altså tale om et særligt kvalificeret tilfælde, hvor overtagelse mod erstatning kan kræves
- Læg mærke til stk. 4, hvorefter overtagelsespligten også kan aktiveres, når en lokalplan forbeholder en ejendom til almene boliger - formålet hermed er at undgå, at en grundejer kan komme i den situation, at ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde, fordi kommunalbestyrelsen ikke kan give tilsagn om økonomisk støtte, eller fordi der ikke er en almen boligorganisation, der vil købe grunden. Ordlyden reserverer dog ikke overtagelsespligten til sådanne situationer, men dette vil måske få betydning for vurderingen efter stk. 3 – hvor man så må søge ind i forarbejderne til bestemmelsen i stk. 4.
- Djævelen ligger i detaljen – også her. Efter stk. 2 er der alligevel ingen overtagelsespligt, hvis arealet eller ejendommen ikke kan udnyttes på økonomisk rimelig måde

EKSPPROPRIATION OG OVERTAGELSE I HENHOLD TIL PLANLOVEN

- U2007.2012Ø: Lone og Claus Majholt – lokalplan udlagde en beboelsesejendom med tilhørende hobbyvirksomhed til sti-og beplantningsareal, og ægteparret krævede overtagelse i medfør af § 48
- Landsretten afviste, at der ikke fortsat kunne ske udnyttelse af ejendommen på en rimelig måde:
- *”Lone og Claus Majholt har erklæret, at de ikke har haft konkrete planer for anvendelse af ejendommen, der er blevet forhindret af lokalplanen.*
- *Selv om det måtte lægges til grund, at Lone og Claus Majholt som følge af lokalplanen ikke kan få den samme pris for ejendommen i forhold til den pris, der kunne opnås, hvis lokalplanen ikke eksisterede, findes dette ikke at indebære, at ejendommen i dag ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde, jf. planlovens § 48, stk. 3. Denne forståelse findes ikke at være i strid med Den Europæiske Menneskerettighedskonvention med tilhørende protokoller.”*
- Med andre ord hindrede arealudlægget i lokalplanen ikke, at ejendommen fortsat kunne udnyttes til beboelse og hobbyvirksomhed, og det utvivlsomme økonomiske tab af handelsværdi havde ingen betydning
- Dommen er vidtgående, men indebærer at kommunerne ofte vil stille sig kritisk overfor et krav om overtagelse
- Det er fast antaget i praksis, at erstatningsudmålingen i overtagelsessager sker på baggrund af det plangrundlag der var gældende før lokalplanen om offentlige formål blev vedtaget – kommunerne kan således ikke planlægge sig til billigere jord
- Lokalplanlægning har som regel betydning for værdien af fast ejendom, og planlovskompetencen må ikke misbruges til at sikre, at der skal betales mindre i erstatning ved ekspropriation – eller til at sikre, at kommunal jord kan sælges dyrere.
- I sådanne tilfælde vil der være tale om rene økonomiske hensyn, som ikke er saglige planlægningsmæssige hensyn – og derfor vil der i sådanne tilfælde være tale om magtfordrejning – forudsat at man altså kan sandsynliggøre dette.

EKSPPROPRIATION OG OVERTAGELSE I HENHOLD TIL PLANLOVEN

- Hvis en lokalplan er ekspropriationsforberedende, og f.eks. overfører landzonejord til byzone med henblik på opførelse af en daginstitution (=offentlige formål) har en landmand, der får jord eksproprieret, ikke krav på ”byzoneerstatning”
- U2008.2823H (Gribskov-dommen): *”Da overførslen af A's jord fra landzone til byzone udelukkende var en konsekvens af den planlagte anvendelse af arealet til opførelse af en daginstitution, og den efterfølgende ekspropriation skete med henblik på gennemførelse af dette formål, måtte der ved erstatningsfastsættelsen ses bort fra arealets ændrede zonestatus”*
- Da det var ubestridt, at der ikke var knyttet nogen forventningsværdi til arealet, var Højesteret enig med landsretten i, at erstatningen skulle udmåles efter dens værdi som landbrugsjord, og da parterne var enige om, at denne værdi ikke oversteg 10 kr. pr. m², stadfæstede Højesteret dommen
- En ejer kan altså ikke påberåbe sig en sådan ekspropriationsforberedende plan til støtte for, at der skal udbetales højere erstatning – da udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er arealets værdi i handel og vandel ville noget sådant også være ensbetydende med en ugrundet berigelse
- Erstatningsudmåling sker ved Taksation og Overtaksation, og der skal ske rekursudnyttelse hvis en afgørelse skal kunne indbringes for domstolene
- Hvis man indbringer en sådan afgørelse for domstolene bør der altid udmeldes syn og skøn, da man ellers ikke har reelle chancer for at få ændret erstatningsudmålingen
- Vær forberedt på, at kommunen kan finde på at nedlægge påstand om tilbagebetaling af for meget udmålt erstatning
- U2008.2523H (Tinglev Svømmebad) – landsrettens flertal

EKSPPROPRIATION OG OVERTAGELSE I HENHOLD TIL PLANLOVEN

- Planlovens § 49 i uddrag:
- *Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.*
- *Stk. 2. Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.*
- *Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder, jf. § 15, stk. 2, nr. 20.*
- Sagen om Tinglev Svømmebad og afslaget på kommunegaranti – ikke grundlag for erstatningsudmåling ud fra et genanskaffelsesprincip
- Sagen var meget speciel, og man fraveg i realiteten udgangspunktet om handelsværdi, jf. Højesterets præmisser (uddrag):
- *”Det bemærkes herved, at der efter anlæggets særlige karakter ikke kan tages udgangspunkt i driftsøkonomiske betragtninger eller i genanskaffelsesværdien. Der er herefter ikke grundlag for at tilsidesætte kommissionens erstatningsfastsættelse”*

EKSPPROPRIATION OG OVERTAGELSE I HENHOLD TIL PLANLOVEN

- Hvornår er lokalplanlægning ekspropriation?
- U2009.188H – Skovshoved Hotel
- ”Ved § 3 i lokalplan 226 blev det bestemt, at Skovshoved Hotel kun måtte anvendes til krostue, hotel-, kursus- og restaurationsvirksomhed og lignende beslægtede erhverv. En sådan lokalplanbestemmelse er en erstatningsfri regulering, medmindre der foreligger ganske særlige omstændigheder, således at reguleringen får karakter af ekspropriation, jf. grundlovens § 73.
- Ejendommen har som anført af landsretten både før og efter vedtagelsen af lokal plan 226 været anvendt til hotel m.v., og det er ikke godtgjort, at ejendommen ikke fortsat kunne anvendes økonomisk forsvarligt inden for rammerne af lokalplanens § 3. Højesteret finder på denne baggrund, at der ikke foreligger sådanne ganske særlige omstændigheder, at reguleringen har karakter af ekspropriation. Med denne begrundelse tiltræder Højesteret, at Gentofte Kommune er frifundet, og stadfæster derfor dommen”.
- MAD2009.940: Sagen angik, om en lokalplan var så indgribende, at den var ekspropriativ. Lokalplanen indeholdt i punkt 6.12 følgende bestemmelse: ”Den eksisterende træ-bræmme mod Fjordgade og Østergade, der er et karakteristisk træk ved Mariager bys profil, skal bevares og løbende vedligeholdes ved genplantning med bøg, eg og evt. enkelte skovfyr, samt gerne styrkes i tæthed”.
- Rettens præmisser (uddrag): ”Lokalplanens § 6.12 må anses for planlægningsmæssigt saglig og relevant, idet den bl.a. varetager miljømæssige og æstetiske interesser i at bevare beplantningsbæltet. Bestemmelsen er endvidere ikke mere detaljeret eller vidtgående, end planloven giver hjemmel for, og har derfor kunnet optages i lokalplanen med hjemmel i planlovens § 15, som anført af Naturklagenævnet”

EKSPPROPRIATION OG OVERTAGELSE I HENHOLD TIL PLANLOVEN

- Der skal være tale om meget indgribende lokalplanbestemmelser – praksis er yderst sparsom
- Ophævelse af servitutter af økonomisk værdi kan være udtryk for ekspropriation - også her er praksis sparsom, men Højesteret har i 2014 afsagt en dom herom
- Ofte kan servitutter der regulerer udsigtsforhold, tætheden af bebyggelse, friholdelse for bebyggelse samt konkurrenceforhold være af væsentlig økonomisk værdi for den påtaleberettigede

EKSPPROPRIATION OG OVERTAGELSE I HENHOLD TIL PLANLOVEN

- MAD2014.395H – McDonald's havde forkøbsret til en naboejendom, men opgav undervejs denne ret og fik tinglyst servitut med forbud mod, at der på naboejendommen blev drevet konkurrerende virksomhed.
- McDonald's opgav tilsyneladende forkøbsretten efter dialog med og på initiativ af Nørager Kommune.
- Få år senere udarbejdede kommunen en ny lokalplan, bl.a. med det formål at skabe uforenelighed mellem servituten og lokalplanen, og udtrykkeligt ophæve servituten, så der kunne etableres andre fast-food restauranter på naboejendommen (!)
- Servituten var af betydelig økonomisk værdi for McDonald's
- Natur- og Miljøklagenævnet ophævede den del af lokalplanen, som ophævede servituten som ugyldig
- *"Natur- og Miljøklagenævnet finder, at Rebild Kommune - udover at forfølge det lovlige, planlægningsmæssige formål at ville indarbejde de udvidede detailhandelsbestemmelser i den ny lokalplan og give flere anvendelsesmuligheder - med formålet om at skabe uforenelighed mellem lokalplanen og de tinglyste servitutter og med vedtagelsen af bestemmelsen i § 10 om ophør af servitutter, der må anses for at være af væsentlig værdimæssig betydning, har foretaget et indgreb af ekspropriationslignende karakter i forhold til McDonald's"*

EKSPPROPRIATION OG OVERTAGELSE I HENHOLD TIL PLANLOVEN

- Højesteret stadfæstede landsrettens begrundelse, hvorved Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om at ophæve denne del af lokalplanen blev opretholdt, jf. uddrag af landsrettens præmisser:
- *”Ved vurderingen af, hvorvidt der er tale om et indgreb af ekspropriationslignende karakter, skal der bl.a. lægges vægt på, hvilken vægt eller intensitet indgrebet har i forhold til McDonald’s. Det lægges i den forbindelse til grund, at de omhandlede konkurrenceklausuler lyst på matr.nr. 7 cx, der er naboejendom til McDonald’s og beliggende direkte ud til en motorvej, udgør en væsentlig økonomisk værdi for McDonald’s.*
- *Senest i 2006 sikrede McDonald’s sin økonomiske interesse i, at der ikke blev opført konkurrerende virksomhed på naboejendommen, som McDonald’s indtil da havde haft forkøbsret til, ved at få tinglyst en konkurrenceklausul på ejendommen. Denne deklaration var tiltrådt af kommunen i henhold til planlovens § 42.*
- *Landsretten finder på den baggrund, at tidsperspektivet må tillægges en vis betydning i vurderingen af, hvorvidt der er tale om et indgreb af ekspropriationslignende karakter. Landsretten finder endvidere, at det i lyset af tidsperspektivet må formodes, at McDonald’s ville have opretholdt eller udnyttet sin forkøbsret, hvis selskabet havde kunnet påregne, at kommunen få år efter ville søge servituten ophævet ved udarbejdelse af en lokalplan, hvis hovedformål var at fastslå formålsuforenelighed mellem lokalplanen og de tinglyste servitutter - i den udtrykkelige hensigt at give adgang til etablering af fastfoodrestauranter.*
- *Efter en samlet vurdering af disse forhold finder landsretten, at der foreligger sådanne særlige omstændigheder, at Rebild Kommune ved ophævelsen i lokalplan 246 af de to omhandlede servitutter, tinglyst henholdsvis den 26. maj 1994 og den 23. marts 2006 på matr.nr. 7 cx, har foretaget et indgreb af ekspropriationslignende karakter i forhold til McDonald’s”.*

SERVITUTBORTFALD SOM
FØLGE AF
LOKALPLANLÆGNING



SERVITUTBORTFALD SOM FØLGE AF LOKALPLAN

- Servitutter hvis **indhold** er i strid med en ny lokalplan, bortfalder automatisk når lokalplanen offentliggøres
- Der knytter sig i praksis ofte stor tvivl til, om der rent faktisk foreligger indholdsuforenelighed
- Der kan fastsættes bestemmelser om ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servitутten ikke vil bortfalde som følge af § 18 – dette følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17
- Ved tvivl bør der ske udtrykkelig ophævelse
- Automatisk ophævelse – planlovens § 18 medfører, at private tilstandsservitutter, som er indholdsmæssigt uforenelige med en ny lokalplan, bortfalder automatisk ved lokalplanens offentliggørelse
- Indholdsuforenelighed foreligger, når servitутten ikke kan opfyldes samtidig med overholdelsen af lokalplanen
- Efter praksis er anvendelsesområdet for automatisk bortfald snævert (og uklart), og der kræves meget klar uforenelighed for, at der sker servitутtbortfald
- Derfor anbefales det, at der udtrykkeligt tages stilling til spørgsmålet om bortfald

SERVITUTBORTFALD SOM FØLGE AF LOKALPLAN

- Udtrykkelig ophævelse – planlovens § 15, stk. 2, nr. 17 – slår fast, at der i lokalplan kan fastsættes bestemmelser om ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servitutens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens **formål**, og hvis servituten ikke vil bortfalde automatisk som følge af planlovens § 18
- Formålsforenelighed foreligger, når overholdelse af både servitut og lokalplan er mulig, men hvor servituten strider mod lokalplanens formål.
- F.eks. servitut om mindstekrav til grundstørrelse på 1.000 m², hvor lokalplanen fastsætter et mindstekrav på 700 m² - her kan både servitut og plan overholdes, hvis blot grunden er 1.000 m² stor
- Erstatningsfri regulering eller ekspropriation?
- Planlovens udgangspunkt er, at der ved lokalplaner, som ophæver servitutter, (også) er tale om erstatningsfri regulering
- Servitutens karakter, kommunens eventuelle rolle i forløbet, indgrebets intensitet og det tidsmæssige aspekt er faktorer, der kan spille en rolle for, om ophævelsen reelt er så byrdefuld, at den må sidestilles med ekspropriation
- I sådanne tilfælde vil Natur- og Miljøklagenævnet ophæve en lokalplan helt eller delvist, hvorved servituten opretholdes

SAMSPILLET MELLEM PLAN- OG BYGGELOV



SAMSPILLET MELLEM PLAN- OG BYGGELOV

- Byggelovens § 8, stk.1-2 (udnyttet i BR2010 og BR2016):
 - *By- og boligministeren kan fastsætte regler om mindstegrundstørrelser for ejendomme, om bebyggelsesprocenter ved bebyggelse af ejendomme, om højder og antal etager for bebyggelser samt mindsteafstand for bebyggelse til skel mod anden grund eller sti*
 - *By- og boligministeren kan fastsætte regler for kommunalbestyrelsens administration af regler fastsat i medfør af stk. 1, herunder for inddragelse af nabointeresser i forbindelse med anvendelsen af reglerne*
- Normalt fortrænger en lokalplan ikke andre lovbestemmelser – noget sådant kræver udtrykkelig hjemmel
- En lokalplan kan f.eks. ikke tilsidesætte byggelinjerne i naturbeskyttelsesloven, eller bestemmelser i en fredning
 - NoMo 36/2011: Opførelse af enfamiliehus inden for strandbeskyttelseslinjen
- En lokalplan hverken tilsidesætter eller erstatter som udgangspunkt bygningsreglementet
 - Se L 1529/2014: Krav om lavenergibebyggelse fjernet fra »lokalplankataloget« i planlovens § 15, stk. 2, fordi den tekniske udformning af et byggeri er almindeligvis reguleret i byggeloven og bygningsreglementet
 - Særlig hjemmel i byggelovens § 8, stk. 4: De bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR10 og BR2016

SAMSPILLET MELLEM PLAN- OG BYGGELOV

- Byggelovens § 8, stk. 4 i uddrag:
 - *”Stk. 4. Regler udstedt i medfør af stk. 1 og 2 finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor der om det pågældende forhold er fastsat regler i en lokalplan eller en byplanvedtægt”.*
- Byggelovens § 16, stk. 14:
 - *”Stk. 14. I bygningsreglementet kan der fastsættes regler om, at kommunalbestyrelsen ikke må meddele tilladelse efter stk. 1, før der er meddelt nødvendig tilladelse efter anden lovgivning til det ansøgte”*
 - Bygningsreglementet 2010 1.10 slår fast: *”Inden der kan gives byggetilladelse og ved anmeldelser, skal kommunalbestyrelsen undersøge, om byggearbejdet er i strid med anden lovgivning, herunder”* – op oplister herefter en række lovgrundlag, og bl.a. også planloven.
 - Tilsvarende i BR2016.
 - Vejledning nr. 130 af 31. juli 1995 om kommunalbestyrelsens lovgennemgang i byggesager gennemgår, hvilke regler det drejer sig om

SAMSPILLET MELLEM PLAN- OG BYGGELOV

- BR10, pkt. 2.1, stk. 3, om de bebyggelsesregulerende bestemmelser:
 - *»Bestemmelserne i kap. 2 finder ikke anvendelse, hvis en lokalplan fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold«*
- BR10, bilag 1 fastsætter regler for beregning af bebyggelsesprocent
- B.1.1.1, stk. 1: *»Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundens areal«*
- Kommentar: *»Der kan ikke dispenseres fra bygningsreglementets beregningsregler, ligesom en lokalplan eller en byplanvedtægt ikke må lægge andre beregningsregler til grund«*
- Beregningsreglerne er altså ufravigelige, uanset indholdet i en lokalplan – de samme bestemmelser er videreført i BR2016

SAMSPILLET MELLEM PLAN- OG BYGGELOV

- Rækkevidden af bestemmelserne i byggelov, bygningsreglement og vejledning kan diskuteres
- Praksis viser, at det fortsat er et bygherreansvar at sikre, at alle nødvendige tilladelser foreligger i den konkrete situation
- Man kan ikke som bygherre satse på, at dette ansvar kan væltes over på kommunen, uanset vejledningspligten i forvaltningslovens § 7 og pligten til at foretage en lovgennemgang
- Hvis man som bygherre ikke kan overskue reguleringen må man antage sagkyndig bistand
- Hvis den sagkyndige fejler, vil man kunne rette et krav mod dennes ansvarsforsikringsselskab

SAMSPILLET MELLEM PLAN- OG BYGGELOV

- U2007.456H – Skrumsager dommen om byggeri på fredskovpligtigt areal:
 - *”Højesterets begrundelse og resultat*
 - *Ved byggeri på fredskovpligtigt areal påhviler det ejeren at sikre sig, at byggeriet er lovligt i henhold til skovloven, herunder at der indhentes fornøden dispensation fra skovmyndigheden. Bygningsreglementets regler om, at kommunen skal undersøge, om det anmeldte byggearbejde er i strid med anden lovgivning, herunder skovloven, fritager ikke ejeren for denne pligt.*
 - *Kresten K. Skrumsager var bekendt med, at carporten og redskabsskuret skulle opføres på fredskovpligtigt areal, og Højesteret finder, at han burde have indset, at der krævedes dispensation efter skovloven, og at Haderslev Kommunes igangsætningstilladelse, hvori fredskovpligten var uomtalt, ikke indebar, at en sådan dispensation var meddelt”.*
- Dommen er vidtgående og slår fast, at det er et bygherreansvar at sikre, at samtlige nødvendige tilladelser er indhentet, uanset de netop omtalte regler

LUNDGREN S

Vi tager din forretning personligt

LUNDGREN.S.DK
INFO@LUNDGREN.S.DK

LUNDGREN ADVOKATPARTNERSELSKAB
TUBORG HAVNEVEJ 19 DK-2900 HELLERUP