

23. december 2021
Sagsnr.: 21/01197
Klagenr.: 1018281
JBN

AFGØRELSE

i klagesag om Furesø Kommunes afgørelse om, at en bebyggelsesplan/udstykningsplan vedrørende Søndre Vagt, Værløse, er i overensstemmelse med lokalplan

Furesø Kommune traf den 14. december 2020 afgørelse om, at en bebyggelsesplan/udstykningsplan vedrørende Søndre Vagt 3-28, 3500 Værløse, er i overensstemmelse med lokalplanen.

En forening har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra lokalplanens § 4.1 og § 4.1.2.

Planklagenævnet ophæver den del af kommunens afgørelse om, at den udstykning, som forudsættes med bebyggelsesplanen, er i overensstemmelse med lokalplanens § 4.1. Det betyder, at denne del af kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Nævnet kan ikke give medhold i den resterende del af klagen. Det betyder, at kommunens indirekte afgørelse om, at boligparcellernes grundareal er i overensstemmelse med lokalplanens § 4.1.2, gælder.

Planklagenævnet
Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00
CVR-nr. 37 79 55 26
www.naevneshus.dk

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører en bebyggelsesplan for 26 rækkehuse på Søndre Vagt 3-28, 3500 Værløse.

Kort over den ansøgte bebyggelsesplan/udstykningsplan fremgår af bilag 1.

Ejendommen er omfattet af [lokalplan nr. 119, Byområde i det nordlige Jonstrup](#), delområde D.¹

Denne sag vedrører følgende bestemmelser i lokalplanen:

Lokalplanen fastsætter i § 1.1, at formålet med lokalplanen bl.a. er:

at sikre, at området internt og i forhold til omgivelserne får en grøn karakter.

Lokalplanen fastsætter i § 4 om udstykning:

4.1 Udstykning inden for delområderne A, B og D må kun udføres i overensstemmelse med principperne vist på, kort 4.

[...]

4.1.2 Der må ikke foretages udstykning eller arealoverførsel, der resulterer i boligparceller mindre 700 m² for parceller til åben lav bebyggelse og 160 m² for tæt lav bebyggelse.

[...]

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Furesø Kommune traf den 14. december 2020 afgørelse om, at en bebyggelsesplan vedrørende Søndre Vagt 3-28, 3500 Værløse, er i overensstemmelse med lokalplanen. I bebyggelsesplanen var angivet den påtænkte udstykning af området.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

I sagen indgår følgende materiale fra klageren: Klagen af 8. januar 2021 samt yderligere bemærkninger af 29. og 31. januar, 31. marts, 21. juni, 11. juli og 1. og 2. august 2021.

Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 28. januar og 6. juli 2021.

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

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 28. januar 2021.

Klagen og bemærkningerne er i deres helhed indgået i sagsbehandlingen. De enkelte klagepunkter er kort gengivet nedenfor under afsnit 2.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.²

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

Kommunen har den 14. december 2020 truffet afgørelse om, at den ansøgte bebyggelsesplan vedrørende Søndre Vagt 3-28, 3500 Værløse, er i overensstemmelse med lokalplanen.

Kommunen har dog efterfølgende i sine bemærkninger til klagen af 6. juli 2021 anført, at den ansøgte udstykningsplan ikke er i overensstemmelse med § 4.1 om, at matrikelskel skal være sammenfaldende med bygningsskel.

Kommunen har på den baggrund den 19. maj 2021 givet dispensation fra § 4.1 til placeringen af skellinjerne.

Planklagenævnet bemærker, at en kommune ikke har kompetence til at ændre en afgørelse, som er påklaget og videresendt til Planklagenævnet i klageportalen. Nævnet har derfor truffet afgørelse vedrørende overensstemmelsen med lokalplanen, selvom kommunen efterfølgende har truffet en anden afgørelse vedrørende dette spørgsmål.

Planklagenævnet har den 15. juni 2021 også modtaget en klage over afgørelsen om dispensation, og nævnet tager derfor særskilt stilling til klagen over kommunens afgørelse om dispensation³. Det er således alene kommunens afgørelse af 14. december 2020, der behandles i nærværende sag.

2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

2.2.1. Klagen

Klageren anfører, at den ansøgte udstykningsplan ikke er i overensstemmelse med lokalplanens udstykningsprincipper i § 4.1.

² Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

³ Planklagenævnets sagsnr. 21/07948

Klageren anfører desuden, at den ansøgte udstykningsplan ikke er i overensstemmelse med lokalplanens formål om at sikre, at området internt og i forhold til omgivelserne får en grøn karakter.

Endelig gør klageren gældende, at de ansøgte udstykkede boligparceller er større end tilladt i lokalplanen.

2.2.2. Generelt om umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Det er kun de egentlige lokalplanbestemmelser, der har bindende retsvirkning. Lokalplanens redegørelsestekst er alene af oplysende karakter, men kan i et vist omfang anvendes som fortolkningsbidrag til lokalplanbestemmelserne.

Kortbilag til en lokalplan har kun bindende virkning, hvis der er henvist til dem i de egentlige lokalplanbestemmelser. Såfremt der er uoverensstemmelse mellem kortbilag og lokalplanbestemmelser, går lokalplanbestemmelserne desuden forud.

I medfør af planlovens § 15, stk. 1, skal en lokalplan bl.a. indeholde oplysninger om planens formål. En lokalplans formålsbestemmelse afgrænser nærmere de formål, som skal varetages med planens øvrige og mere detaljerede bestemmelser om f.eks. anvendelse og udformning af bebyggelse. Et forhold, som ønskes reguleret gennem lokalplanen, kan således ikke sikres gennem formålsbestemmelsen alene, men skal komme til udtryk i planens konkrete bestemmelser.

2.2.3. Udstykningsprincipperne

Planklagenævnet bemærker indledningsvis, at nævnet ikke finder, at udstykningsplanen er i strid med lokalplanens § 1.1, da der er tale om en formålsbestemmelse, ikke en konkret bestemmelse om, hvordan området skal udstykkes.

Lokalplanen fastsætter i § 4.1, at udstykning inden for delområde D kun må udføres i overensstemmelse med principperne vist på kort 4.

På kortbilag 4 er boligparcellerne markeret som udstykket med skellinjer, der løber parallelt med boligernes langside, hvilket skaber kiler mellem og ved siden af rækkerne af boligparceller, der ikke indgår i de enkelte boligparceller. Efter nævnets opfattelse har disse skellinjer langs boligerne, der skaber disse kiler, bindende virkning efter lokalplanens § 4.1.

Der er imidlertid ikke indtegnet skel mod vejen og parkeringspladserne. Det er således ikke i sig selv i strid med lokalplanens § 4.1, at skel føres helt hen til vejen.

I den ansøgte udstykningsplan, der kan ses af bilag 1, er de parallelle skellinjer fraveget for så vidt angår Søndre Vagt 3, 4, 17-20, 27 og 28, hvorved de grønne kiler er blevet en del af boligparcellerne.

Planklagenævnet finder på den baggrund ikke, at udstykningsplanen er i overensstemmelse med lokalplanen, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

Planklagenævnet har ikke fundet anledning til at behandle klagerens øvrige argumenter for, hvorfor udstykningsplanen er i strid med lokalplanen, idet udstykningsplanen under alle omstændigheder forudsætter en dispensation.

2.2.4. Boligparcellernes grundareal

Lokalplanen fastsætter i § 4.1.2, at der ikke må foretages udstykning eller arealoverførsel, der resulterer i boligparceller mindre end 160 m² for tæt lav bebyggelse.

Det fremgår af ansøgningsmaterialet, at udstykningsplanen indeholder boligparceller med forskellig størrelse grundareal, men at ingen af boligparcellerne har et grundareal under 160 m².

Planklagenævnet finder, at boligparcellernes grundareal er i overensstemmelse med lokalplanen og derfor ikke kræver dispensation.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver den del af Furesø Kommunes afgørelse af 14. december 2020 om, at bebyggelsesplanen er i overensstemmelse med lokalplanens § 4.1. Det betyder, at denne del af kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Nævnet kan ikke give medhold i den resterende del af klagen. Det betyder, at kommunens indirekte afgørelse om, at boligparcellernes grundareal er i overensstemmelse med lokalplanens § 4.1.2, gælder.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.⁴ Eventuel

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

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

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Furesø Kommune (Center for By og Miljø, sagsnr. 20/18253) samt for klageren og dennes eventuelle repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://pkn.naevneneshus.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret. Bilag offentliggøres ikke.



Anja Bergman Thuesen
Stedfortrædende formand

Bilag 1: Billedmateriale