



Nr. 449, august 2008 - NATURKLAGENÆVNET ORIENTERER - Lokalplan kan ikke danne grundlag for påbud om ophævelse af en privatretlig aftale. Lokalplan kan kun håndhæves over for forhold, hvorom der i lokalplanen er fastsat klare og præcise bestemmelser med hjemmel i planloven

Dato: 7. februar 2008

nko 449 NKN-33-01800

Lokalplan kan ikke danne grundlag for påbud om ophævelse af en privatretlig aftale. Lokalplan kan kun håndhæves over for forhold, hvorom der i lokalplanen er fastsat klare og præcise bestemmelser med hjemmel i planloven.

Hørsholm Kommune meddelte ejeren af en boligejendom, der var omfattet af en lokalplan, påbud om at ophæve en aftale, der var indgået med ejeren af en nabobebyggelse om brugsret og eventuel køb af en del af bebyggelsens haveareal.

Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent for området som helhed, men indeholder ikke udstykningsbestemmelser med fastlæggelse af ejendomsstørrelser eller bestemmelser om anvendelse af ubebyggede arealer.

Kommunen anførte, at aftalen stred mod lokalplanens bestemmelser og forudsætninger, herunder at arealet i lokalplanen er udlagt som friareal for tæt-lav boligbebyggelse på ejendommen, men ved aftalen vil overgå til friareal for åben-lav bebyggelse, hvilket er en planretligt relevant anvendelsesændring, der

efter planlovens § 18 ikke kan gennemføres uden ændring af lokalplanen, eller eventuelt ved en dispensation.

Ejeren påklagede afgørelsen og gjorde gældende, at kommunen ikke havde hjemmel til at påbyde ophævelse af en privatretlig aftale om arealoverførsel, der hverken forudsatte dispensation fra lokalplanen eller anden lovgivning. Naturklagenævnet gav klageren medhold.

Det fremgår bl.a. af afgørelsen:

"Af planlovens § 15, stk. 2, "lokalplankataloget", fremgår, hvilke forhold der kan optages bestemmelser om i en lokalplan. Enhver lokalplanbestemmelse skal således have hjemmel i § 15, stk. 2. Hørsholm Kommunes afgørelse er formuleret som et påbud om at ophæve en privatretlig aftale. Lokalplankataloget indeholder ikke bestemmelser, der giver kommunen mulighed for at regulere ejer- og brugerforhold eller at gribe ind i privatretlige aftaler.

Kommunens afgørelse må imidlertid opfattes som et forbud mod den påtænkte anvendelse, der efter kommunens opfattelse er i strid med lokalplanens bestemmelser og forudsætninger." og

"Håndhævelse af en lokalplan over for et bestemt forhold forudsætter således, at der i lokalplanen er klare og præcise bindende bestemmelser, der regulerer forholdet. Det er ikke tilstrækkeligt, at det fremgår af redegørelsen til lokalplanen, eller at kommunen efterfølgende giver udtryk for, at der har været en bestemt hensigt med lokalplanen, såfremt dette ikke har fundet udtryk i de enkelte bestemmelser.

Lokalplan 94 indeholder ikke klare bestemmelser om anvendelse af ubebyggede arealer, der sikrer, at omhandlede areal anvendes som friareal for bebyggelsen Strandbjerg. Lokalplanen indeholder om forholdet mellem bebyggelse og friarealer alene en bestemmelse om bebyggelsesprocent for området som helhed. Bebyggelsesprocenten ændres ikke ved den påtænkte disposition, da lokalplanen stadig gælder for arealet, som således stadig indgår i beregningsgrundlaget. Det bemærkes herved, at lokalplanen ikke indeholder en bestemmelse om grundstørrelse, der tilsidesættes ved en fraskillelse af arealet. Lokalplanen indeholder heller ikke i øvrigt bestemmelser, der kan være til hinder for det ønskede."

Den ønskede anvendelse af arealet var derfor umiddelbart tilladt i medfør af lokalplanen, og afgørelsen blev ophævet som uhjemlet.

(Formandsafgørelse af 7. februar 2008)

>
