



Nr. 447, august 2008 - NATURKLAGENÆVNET ORIENTERER - Rækkevidden af en kommunes forpligtelse efter planlovens § 13, stk. 3

Dato: 13. maj 2008

nko 447 NKN-33-01821

Rækkevidden af en kommunes forpligtelse efter planlovens § 13, stk. 3

Syddjurs Kommune traf afgørelse om, at en ansøgt udstykning af i alt 11 sommerhusgrunde fra 2 sammenhængende ejendomme var lokalplanpligtig. Kommunen ville først tage stilling til, om der skulle udarbejdes en lokalplan, der muliggjorde de ansøgte udstykninger, når ansøgerne havde skabt dokumentation for, at en lokalplan i forhold til eksisterende rådighedsservitutter ville kunne realiseres efter sit indhold.

De 2 ejendomme er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt men af nogle fælles kommuneplanrammer for lokalplanlægning for sommerhusområder. Efter disse rammer er det areal, der ønskes udstykket, fastlagt til sommerhusbebyggelse, og der er fastsat rammer for den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent, bygningshøjde og taghældning.

Arealet ligger ca. 100 m fra kysten foran en eksisterende sommerhusbebyggelse og landværts strandbeskyttelseslinjen. Der er på ejendommene tinglyst en række rådighedsservitutter om ret til færdsel og ophold for de bagvedliggende ejendomme samt om forkøbsret.

Kommunen meddelte med den påklagede afgørelse bl.a., at kommunen ikke ønskede at ekspropriere rådighedsservitutterne, som kommunen vurderede ville være til hinder for, at en lokalplan med det ønskede indhold kunne realiseres. Kommunen anmodede med afgørelsen ejerne om at få servitutterne afløst eller

på anden måde dokumentere, at servitutterne ikke er til hinder for gennem en lokalplan at udstykke, sælge og bebygge sommerhusgrundene.

Klager (som ejer den ene af ejendommene) anførte, dels at der ikke var tale om lokalplanpligt, og dels at kommunen ikke kunne stille krav om dokumentation for servitutternes rækkevidde og dermed have sat sagen "helt i stå".

Naturklagenævnet traf indledningsvis afgørelse om, at der ikke var grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at der var tale om en udstykning, der var omfattet af planlovens § 13, stk. 2, om lokalplanpligt.

Naturklagenævnet udtalte bl.a.:

"Bestemmelsen i planlovens § 13, stk. 3, har følgende ordlyd:

"Hvis en udstykning eller et byggearbejde m.v. som nævnt i stk. 2 er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det kommunalbestyrelsen at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt. Kommunalbestyrelsen kan i et sådant tilfælde forlange, at udstykkeren eller bygherren yder kommunen bistand med planens udarbejdelse."

...

De ansøgte udstykninger af sommerhusgrunde er således omfattet af planlovens § 13, stk. 3, og af den forpligtelse, som kommunen har efter denne bestemmelse.

En bestemmelse svarende til den nugældende bestemmelse i planlovens § 13, stk. 3, blev i sin tid indsat i kommuneplanloven som en garanti for grundejere og bygherrer mod, at kommunerne med henvisning til lokalplanpligten forhalede eller forhindrede gennemførelsen af projekter, der svarede til kommuneplanens retningslinjer.

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 afklarer anvendelses- og bebyggelsesmulighederne for det pågældende område.

Syddjurs Kommune kan opfylde sin forpligtelse efter planlovens § 13, stk. 3, på følgende 2 måder.

Kommunen kan offentliggøre et forslag til lokalplan, der er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, d.v.s. et lokalplanforslag, der udlægger det areal, der ønskes udstykket, til sommerhusbebyggelse, og med bebyggelsesregulerende bestemmelser, der ligeledes er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.

En sådan lokalplan kan ikke tilsidesætte bestemmelser i anden lovgivning ...

En lokalplan kan heller ikke tilsidesætte rådighedsservitutter, og der er ikke efter planloven nogen pligt for kommunen til at ekspropriere sådanne servitutter, hvis nærmere omfang og rækkevidde i øvrigt må afklares gennem civilt søgsmål. Kommunen kan derfor ikke undlade at offentliggøre et lokalplanforslag efter § 13, stk. 3, ved at henvise til eventuelle uklarheder omkring servitutternes rækkevidde.

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. Kommunen kan imidlertid ikke stille krav om, at ansøgerne dokumenterer, at lokalplanen, dersom den endeligt vedtages, kan realiseres uden en kommunal ekspropriation.

Kommunen kan i stedet vælge at tilvejebringe et kommuneplantillæg, der fastlægger nye rammebestemmelser for det areal, der ønskes udstykket. Kommunen kan således, hvis den finder, at området f.eks. som følge af dets lavtliggende og vandlidende position og på grund af de omboendes forventninger bør udlægges til rekreativt formål, udarbejde nye kommuneplanrammer med dette indhold. Kommunen må tillige – med henblik på en afklaring af ejerens dispositionsmuligheder – nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte, og kommunen må herefter tilvejebringe en lokalplan, der udlægger området til rekreative formål. Kommunen vil i dette tilfælde muligvis være forpligtet til at overtage arealet mod erstatning, jf. planlovens § 48, hvorefter en ejer – når en lokalplan har forbeholdt en ejendom til offentligt formål – kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Det vil efter planlovens § 50 være taksationsmyndighederne efter lov

om offentlige veje, der skal afgøre såvel berettigelsen af et overtagelseskrav som fastsætte erstatningen herfor.

Syddjurs Kommune er således efter planlovens § 13, stk. 3, forpligtet til nu at beslutte, om man ønsker at fastholde de nuværende rammebestemmelser i kommuneplanen og udarbejde et lokalplanforslag på grundlag af disse rammer (d.v.s. et lokalplanforslag, der udlægger arealet til sommerhusbebyggelse), eller om man ønsker planlægningen ændret.”

Naturklagenævnet gav derfor klager medhold i, at kommunen ikke havde været berettiget til at sætte sagens behandling i bero og pålægge klager at skaffe yderligere dokumentation for rådighedsservitutternes rækkevidde.

(Afgørelse af 13. maj 2008).

>
