

9. oktober 2017
Sagsnr. NMK-33-03805
KlageID: 113062
MIKPRI

AFGØRELSE

i klagesag om Furesø Kommunes dispensation fra lokalplanen til opførelsen af et rækkehusbyggeri

Furesø Kommune har den 29. august 2016 truffet afgørelse om dispensation til opførelsen af et rækkehusbyggeri på matr.nr. 98as og 98at, Farum By, Farum. Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen og hjemviser sagen til kommunen.

Planklagenavnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet¹. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

PLANKLAGENÆVNET

Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00
CVR nr. 37795526
EAN nr. 5798000026070
nmkn@naevneshus.dk
www.naevneshus.dk

¹ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet

Klagen til Planklagenævnet

Kommunens afgørelse er den 13. september 2016 påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet. Sagen er pr. 1. februar 2017 overført til Planklagenævnet, jf. § 14, stk. 2, i lov om Planklagenævnet.

Klager har navnlig anført, at dispensationen er så indgribende, at den er i strid med planloven og lokalplanens principper.

Sagens oplysninger

Plangrundlaget

Rækkehusbyggeriet er omfattet af lokalplan nr. 70.9, Et område vest for Regimentsvej, Farum Nord, som er vedtaget den 30. november 2011.

Rækkehusbyggeriet er beliggende i lokalplanens delområde 2b.

Af lokalplanens *formålsbestemmelse* i § 1 fremgår bl.a., at det er lokalplanens formål, at området indgår som en integreret del af det samlede kaserneområde og som sådan omdannes til et attraktivt byområde med tæt/lav boliger omkranset af store sammenhængende friarealer, der er fælles for hele kaserneområdet, og som fremtræder med en ensartet karakter sammen med de øvrige friarealer i kaserneområdet.

Lokalplanens bestemmelser om *områdets anvendelse* fremgår af § 3.

Det fremgår af § 3.1., at delområde 2b kun må anvendes til boligformål med tilhørende friarealer og parkeringsarealer. I henhold til § 3.3 udlægges alle arealer uden for de udlagte byggefelter til friarealer. Friarealerne må kun etableres som fælles friarealer for lokalplanområdet og hele kaserneområdet. Opholdsarealer udlægges som vist på kort 2. Arealerne må kun anvendes til legeplads og græsplæne, jf. § 9.3.

Lokalplanens bestemmelser om *veje og parkering* fremgår af § 5.

Det fremgår af § 5.1, at der udlægges veje med en beliggenhed, som vist på kort 2 og 3. I henhold til § 5.2 udlægges der inden for lokalplanområdet stier som vist på kort 2 og 3. I henhold til § 5.5 udlægges der areal til vendepladser med en beliggenhed og en udformning som vist på kort 2 og 3.

Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens *omfang og placering* fremgår af § 7.

Det fremgår bl.a. af § 7.2, at der udlægges byggefelter med en beliggenhed og i et omfang, som vist på kort 2 og 3. Bebyggelse må kun opføres inden for disse byggefelter. Overskydende dele af byggefelter, som ikke anvendes til boligbebyggelse med tilhørende private friarealer, udhus og parkeringsareal (boligheder) må anvendes til opholdsareal, jf. § 3.3 og anlægges som græsplæne eller passage, jf. § 9.3.

I henhold til § 7.3 må bebyggelsen bl.a. kun opføres som rækkehuse og udformes i princippet som vist på kort 4. I henhold til § 7.4 må beboelsesbygninger kun opføres i to etager, og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter målt fra niveauplan til bebyggelsens højeste punkt. Endvidere skal tage på beboelsesbygninger have en hældning på mellem 30 og 40°.

Lokalplanens bestemmelser om *bebyggelsens ydre fremtræden* fremgår af § 8.

Det fremgår bl.a. af § 8.1, at bebyggelsen skal udformes med en fast rytme i facadens opdeling og med variation i princippet, som vist på kort 4. I henhold til § 8.2 skal al boligbebyggelse inden for lokalplanområdet opføres med ens facader i blankt murværk af blødstrøgne tegl. Til murværket må kun anvendes enten lyse gule, lyse sandfarvede, mørke brune, sorte eller grå mursten i tegl. I henhold til § 8.3 skal alle tage på boligbebyggelsen inden for lokalplanområdet fremstå med samme materiale. Som tagmateriale må kun anvendes enten mørke blådæmpede tegl, engroberede tegl i farven skifer-sort eller mørk grå eternit-skifer.

Lokalplanens bestemmelser om *ubebyggede arealer og beplantning* fremgår af § 9.

Det fremgår af § 9.3, at de i medfør af § 3.3 udlagte opholdsarealer kun må anlægges som græsplæner og legeplads.

Lokalplanen indeholder desuden 11 kortbilag, herunder *kort 2*, der illustrerer lokalplanrådets opdeling i byggefelter, veje, stier og friarealer og *kort 3*, der indeholder en målfast oversigt over byggefelternes nøjagtige omfang og placering i forhold til hinanden.

Kommunens afgørelse

Den 29. august 2016 traf Furesø Kommune afgørelse om dispensation fra lokalplanen til opførelsen af et rækkehusbyggeri med 22 boliger inden for delområde 2b.

Dispensationen omfatter en fravigelse af lokalplanens § 7.2 for så vidt angår omfanget og beliggenheden af de udlagte byggefelter som vist på lokalplanens kort 2 og 3, idet dybden øges med knap 4 m, og byggefelterne flyttes ca. 1.5 m mod sydøst.

Derudover omfatter dispensationen en fravigelse af

- §§ 5.1, og 5.5 for så vidt angår beliggenheden af den nordligste boligvej og den dertil hørende vendeplads
- § 5.2, idet den på kort 2 og 3 viste gangsti føres øst om de bevaringsværdige trægrupper øst for søen

- §§ 7.3, 7.4, 8.1, 8.2 og 8.3, idet boligbebyggelsen udformes i én etage, med en anden facade end den bebyggelse, der i forvejen findes i lokalplanområdet og med flade tage beklædt med tagpap

Klagen

Kommunens afgørelse er den 13. september 2016 blevet påklaget af en omboende i lokalplanområdet.

Klager har navnlig gjort gældende, at dispensationerne er så indgribende, at de er i strid med planloven og lokalplanens principper.

Til støtte herfor har klager bl.a. anført, at byggefelterne udvides, så afstanden mellem dem reduceres. Herved sker der en tilsvarende reduktion af det planlagte grønne område. Klager har i den forbindelse henvist til, at der i lokalplanens formålsbestemmelse er lagt vægt på store grønne friarealer med god afstand mellem byggefelterne, hvilket også er skitseret i lokalplanens kortbilag.

Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 3², kan Planklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven. Det er et retligt spørgsmål, om kommunens afgørelse er i overensstemmelse med planloven.

Krav om dispensation

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne. Det betyder, at dispositioner, der er i overensstemmelse med lokalplanen, er umiddelbart tilladt. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Det ansøgte byggeprojekt afviger fra §§ 5.1, 5.2, 5.5, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2 og 8.3 i lokalplan nr. 70.9, Et område vest for Regimentsvej, Farum Nord, og er derfor ikke umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

Lovlighed af dispensationer

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan en kommune dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1, kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

² Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere ændringer

Principperne omfatter derimod som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

At en bebyggelsesregulerende bestemmelse i en lokalplan må anses for at være en del af principperne i planen kan følge af en detaljeret formålsbestemmelse, der specifikt henviser til den pågældende bebyggelsesregulerende bestemmelse, eller af karakteren og detaljeringsgraden af lokalplanbestemmelsen eller lokalplanen.

Planklagenævnet finder på baggrund heraf ikke, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanens §§ 5.1, 5.2, 5.5, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2 og 8.3 kan anses for at være en del af principperne. Heller ikke antallet af dispensationer er i sig selv nok til, at kommunens afgørelse må anses for at være i strid med lokalplanens formål.

Planklagenævnet finder derfor, at kommunen har haft hjemmel til at dispensere fra disse bestemmelser i lokalplanen.

Kommunen har desuden dispenseret fra lokalplanens § 7.2, der udlægger byggefelternes beliggenhed og omfang.

En udvidelse af de udlagte byggefelters omfang indebærer, at en del af de udlagte friarealer vil blive anvendt til bebyggelse.

Af anvendelsesbestemmelsen i lokalplanens § 3.3 fremgår det, at alle arealer uden for de udlagte byggefelter er udlagt til friarealer, som kun må anvendes til legeplads og græsplæne.

Efter Planklagenævnets opfattelse er den fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer, der fremgår af lokalplanens bestemmelser og kortbilag, en væsentlig del af lokalplanens struktur og dermed en del af lokalplanens principper.

Planklagenævnet finder derfor, at der i forhold til udvidelsen af byggefelternes omfang er tale om en videregående afvigelse fra lokalplanens principper, som ikke er i overensstemmelse med planlovens § 19, stk. 1,

Planklagenævnet ophæver derfor Furesø Kommunes afgørelse af 29. august 2016 og hjemviser sagen til kommunen med henblik på, at der om nødvendigt udarbejdes en ny lokalplan for området.

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

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.



Carsten Munk-Hansen
Formand

Afgørelsen er sendt til:

- 2E Group A/S, Vossvej 27, 9000 Aalborg, md@2ebolig.dk
- Søren Østergaard Nielsen, Eskadronvænget 7, 3520 Farum, soren317@icloud.com
- Furesø Kommune, Center for By og Miljø, furesoe@furesoe.dk, **sags id: 190-2016-26185**