

Afgørelse i sag om Brønderslev Kommunes afgørelse af 25. maj 2016 om endelig vedtagelse af Lokalplan 03-B-34.01 Ådalen Nord samt kommuneplantillæg nr. 26.

NMK-33-03715

Planklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 3 ^[1].

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Brønderslev Kommunes afgørelse af 25. maj 2016 om endelig vedtagelse af Lokalplan 03-B-34.01 Ådalen Nord samt kommuneplantillæg nr. 26.

Spørgsmålet om, hvorvidt servitutten om sivedræn måtte være fortrængt af lokalplanen, må afklares i forbindelse med virkeliggørelsen af lokalplanen, når der meddeles tilladelse til et konkret projekt. Når kommunen træffer en afgørelse om virkeliggørelse af lokalplanen, vil denne afgørelse kunne påklages.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet ^[2]. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

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

Klagen til Planklagenævnet

En nabo til lokalplanområdet har påklaget kommunens afgørelse af 25. maj 2016 om endelig vedtagelse af Lokalplan 03-B-34.01 Ådalen Nord samt kommuneplantillæg nr. 26 til Natur- og Miljøklagenævnet.

Sagen er pr. 1. februar 2017 overført til Planklagenævnet jf. § 14, stk. 2, i lov om Planklagenævnet.

Klager gør navnlig gældende, at kommunen med lokalplanvedtagelsen har brudt de aftaler, der er indgået mellem kommunen og klager om salg af landbrugsjord til etablering af bypark samt tinglysning af sivedræn på det frasolgte jord, og at lokalplanen derfor bør ophæves og hjemvises til fornyet behandling.

Sagens oplysninger

Brønderslev Kommune vedtog den 25. maj 2016 Lokalplan 03-B-34.01 Ådalen Nord samt kommuneplantillæg nr. 26. Lokalplanen og kommuneplantillægget blev offentliggjort den 27. maj 2016.

Lokalplanforslaget var i høring i perioden fra den 22. februar til den 18. april 2016, hvor der indkom flere indsigelser, herunder fra klager. Der blev på baggrund heraf vedtaget en ændring i lokalplanens § 7, stk. 3, om bebyggelsens højde og etageantal.

Lokalplanen angiver i § 1 blandt andet som sit formål, at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og at der udlægges attraktive og sammenhængende friarealer.

I lokalplanens redegørelsesdel er det oplyst, at der er udarbejdet en servitutredogørelse vedrørende tinglyste servitutter i lokalplanområdet.

Den omhandlede servitut om sivedræn er beskrevet på følgende måde:

"30.11.2005 Dokument om afløbsledning - tinglyst på [matrikel1] Bøgen, Brønderslev Jorder

Dokumentet omhandler en afløbsledning, som forløber fra ejendommen [matrikel2] Bøgen, Brønderslev Jorder og ender mod nord på ejendommen [matrikel1] Bøgen, Brønderslev Jorder. Servituten er i strid med lokalplanens bestemmelser. Afløbsledningen planlægges derfor flyttet for at tilpasse bebyggelsen inden for lokalplanområdet."

Der er ikke i lokalplanen fastsat bestemmelser om ophør af den omhandlede servitut eller andre servitutter.

Servituten fastsætter blandt andet følgende:

"Ejendommen [matrikel2] er under udstykning [...], således at del nr. 82 afhændes. Restparcellen, benævnt del nr. 81 af [matrikel2], skal have ret til at benytte afløbsledning beliggende på del nr. 82 af [matrikel2] som angivet på vedhæftede rids [...].

Ledningen anvendes til bortskaffelse af spildevand fra bebyggelsen på del nr. 81.

I forbindelse hermed meddeles tilladelse til anlæggets beståen, samt tilladelse til, at ejeren af del nr. 81 af [matrikel2] til enhver tid har fri og uhindret adgang til vedligeholdelse, renholdelse og eventuel fornyelse af den pågældende ledning med tilhørende installationer. Der må ikke indenfor et bælte på 2,00 m på begge sider af ledningen foretages bebyggelse af nogen art, ligesom større ledningsarbejder, større træplantninger, opfyldninger, udgravninger m.m. ikke må finde sted indenfor nævnte bælte. [...]"

Klager har den 23. juni 2016 påklaget kommunens afgørelse om endelig vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget. Klager oplyser, at han i 2005 solgte størstedelen af landbrugsjorden fra sin ejendom til Brønderslev Kommune i forbindelse med etableringen af boligområdet Ådalen. Forudsætningerne for denne handel var, at byparken skulle være som i kommuneplanrammen 1979 (godkendt i 2006), og klagers sivedræn blev tinglyst på det jord, som kommunen købte, så kommunen forpligtede sig til at respektere drænet.

Klager har i høringsperioden gjort indsigelse mod lokalplanforslaget med henvisning til, at det gik imod de aftaler, der var indgået mellem klager og kommunen. Klager anfører, at kommunen er direkte aftalepart og ikke kun en planlægningsmyndighed, hvilket betyder, at der er skærpede krav til, at det skal være uomgængeligt nødvendigt at bryde aftalerne, inden kommunen kan lave ny planlægning i modstrid med aftalerne. Klager påpeger, at kommunen ikke ser ud til at have behandlet klagers løsningsforslag, men blot har afslået forslaget som en løsning blandt andre. Klager finder, at det er en alvorlig retlig mangel ved lokalplanen, at kommunen har vedtaget den uden at have frigjort sig fra aftalerne med klager og ønsker at lokalplanen hjemvises til fornyet behandling, så der inden vedtagelsen af en ny lokalplan kan findes en afklaring angående de aftaler, som lokalplanen strider imod.

Kommunen har den 13. juli 2016 fremsendt supplerende bemærkninger til sagen. Kommunen redegør her for lokalplanprocessen og oplyser, at alle høringsvar, herunder høringsvaret fra klager, er indgået i den politiske behandling af sagen i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Kommunen afholdte desuden på klagers initiativ et møde med klager den 4. maj 2016, hvor man drøftede klagers forslag om at nedsætte højden på de nærmeste boliger samt et forslag om at flytte 6 grunde i lokalplanens udstykningsplan, som var placeret nord for klagers ejendom.

For så vidt angår sivedrænet oplyser kommunen, at drænet løber fra klagers ejendom mod nord og er delvist placeret i byparken. Kommunen tog i vinteren 2015/2016 kontakt til klager og varslede, at sivedrænet skulle flyttes i forbindelse med etableringen af den nye boligbebyggelse, og at der ville ske opfølgning på dette i den projekterende fase efter lokalplanens vedtagelse. Kommunen oplyser at ville stå for udgifterne til omlæggelsen af sivedrænet. Kommunen henviser til, at der er redgjort for servituten i lokalplanen, hvoraf det fremgår, at sivedrænet planlægges flyttet for at muliggøre den nye boligbebyggelse.

For så vidt angår de aftaler, som klager henviser til, oplyser kommunen, at kommunen har fundet det mest hensigtsmæssigt at ændre planlægningen for en del af byparken og finder det på den baggrund mest hensigtsmæssigt at aflyse servituten og finde en ny placering til sivedrænet.

Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan Planklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven.

De retlige spørgsmål, som Planklagenævnet kan tage stilling til i denne sag, er, om Brønderslev Kommune har hjemmel i planloven til at lade lokalplanen fortrænge den omhandlede servitut om sivedræn, samt om kommunen har tilvejebragt lokalplanen i overensstemmelse med de retningslinjer, der er fastsat i planlovens kapitel 6 om planers tilvejebringelse. Uenighed i planens indhold eller hensigtsmæssighed er derimod ikke et retligt spørgsmål, som kan efterprøves.

Begrænsningen af Planklagenævnets prøvelse til retlige spørgsmål betyder også, at en kommune til enhver tid kan beslutte at tilvejebringe planforslag og ændringsforslag til de eksisterende kommunale planer i overensstemmelse med de procedurer, som er fastsat i

planlovens kapitel 6, når det er planlægningsmæssigt relevant. Nævnet har således ikke mulighed for at pålægge en kommune at tilvejebringe lokal- eller kommuneplaner med et bestemt (og for klager mere hensigtsmæssigt) indhold.

Vedtagelse af lokalplanen

En kommune kan vedtage et forslag til en lokalplan endeligt, når forslaget har været fremlagt offentligt med en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. mod planforslaget, jf. planlovens § 27, stk. 1, 1. pkt., jf. § 24, stk. 3.

Kommunen er ikke efter planloven forpligtet til at imødekomme indsigelser mod et planforslag.

Det aktuelle planforslag har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 22. februar 2016 til den 18. april 2016. Da perioden er 8 uger, er kommunens endelige vedtagelse i overensstemmelse med planlovens § 27, stk. 1, 1. pkt., jf. § 24, stk. 3.

Klagers indsigelse var med som bilag til dagsordenen til byrådets møde den 25. maj 2016. Kommunen afholdte desuden et møde med klager forud for lokalplanens endelige vedtagelse. Kommunen har således inddraget klagers indsigelser i behandlingen af planforslaget.

På denne baggrund kan Planklagenævnet ikke give medhold i klagen over kommunens behandling af klagers indsigelse mod planforslaget, herunder at den politiske behandling har været mangelfuld.

Tinglyst servitut om sivedræn

Der er i planlovens § 15 fastsat udtømmende bestemmelser om, hvad der skal samt i givet fald kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan. Enhver lokalplanbestemmelse kræver en saglig, planlægningsmæssig begrundelse.

Efter § 15, stk. 1, skal en lokalplan indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger, og formålet skal fastlægge den planlægningsmæssige begrundelse. Planlovens § 15, stk. 2, fastlægger, hvad der kan optages lokalplanbestemmelser om (lokalplankataloget).

Det fremgår bl.a. heraf i § 15, stk. 2, nr. 17, at der kan optages bestemmelser om ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servituttens bortfaldelse vil følge af § 18.

Brønderslev Kommune har således haft hjemmel i planloven til at fastsætte lokalplanbestemmelser om ophør af tilstandsservitutter. Kommunen har imidlertid ikke fastsat sådanne udtrykkelige bestemmelser i lokalplanen. Lokalplanen indeholder i redegørelsen en beskrivelse af de tinglyste servitutter i lokalplanområdet. Heraf fremgår det, at den omhandlede servitut om sivedræn er i strid med lokalplanens bestemmelser og derfor planlægges flyttet, så drænet tilpasses bebyggelsen inden for lokalplanområdet.

Da der ikke er fastsat en bestemmelse i lokalplan 03-B-34.01, som udtrykkeligt angiver, at den omhandlede servitut er ophævet, er den omhandlede servitut således ikke ophævet med vedtagelsen af lokalplanen.

En tilstandsservitut vil i ganske særlige tilfælde kunne være fortrængt af en lokalplan som følge af planlovens § 18. Det er imidlertid en forudsætning herfor, at der er tale om klar indholdsmæssig uforenelighed, således at servitut og lokalplan ikke vil kunne opfyldes samtidig. I så fald bortfalder servituten automatisk efter lokalplanens offentliggørelse.

Den i sagen omhandlede servitut om sivedræn fra 2005 er en privat tilstandsservitut, der giver adgang til at opretholde og vedligeholde sivedrænet samt forhindrer bebyggelse, ledningsarbejde, større træplantninger mv. indenfor et bælte på 2 meter på begge sider af ledningen. Der er således tale om en ret til opretholdelse af en bestemt tilstand på en ejendom.

Lokalplanen udlægger det område, hvor sivedrænet er beliggende til bebyggelse/boligformål. Det kan ikke ud fra lokalplanens bestemmelser og planens kortbilag konstateres, om der foreligger indholdsmæssig uforenelighed mellem servituten om sivedrænet og lokalplanens bestemmelser om placering af bebyggelse.

Spørgsmålet om, hvorvidt servituten måtte være fortrængt af lokalplanen, må derfor afklares i forbindelse med virkeliggørelsen af lokalplanen, når der meddeles tilladelse til et konkret projekt. Når kommunen træffer en afgørelse om virkeliggørelse af lokalplanen, vil denne afgørelse kunne påklages.

Øvrige spørgsmål

Klager har desuden gjort gældende, at lokalplanvedtagelsen er i strid med privatretlige aftaler, der er indgået mellem klager og kommunen om salg af landbrugsjord til etablering af bypark samt tinglysning af sivedræn på det frasolgte jord. Dette klagepunkt er et privatretligt spørgsmål, som Planklagenævnet ikke har kompetence til at tage stilling, og som derfor må henvises til et evt. privatretligt søgsmål.

På denne baggrund kan Planklagenævnet ikke give medhold i klagen over Brønderslev Kommunes afgørelse af 25. maj 2016 om endelig vedtagelse af Lokalplan 03-B-34.01 Ådalen Nord samt kommuneplantillæg nr. 26.

1. Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere ændringer ↑
2. Lovbekendtgørelse nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet ↑

Sag:

NMK-33-03715


Dato:

30. marts 2017.

Emner:

Planloven, retlig (...)

Highlight:

 Vis/skjul highlight

Planklagenævnet (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>) • Nævnenes Hus •
Toldboden 2 • 8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • Plan@naevneneshus.dk
(<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)