

Afgørelse i klagesag om Stevns Kommunes endelige vedtagelse af lokalplan nr. 189

20/05132

Stevns Kommune har den 26. juni 2019 endeligt vedtaget lokalplan nr. 189, Overførsel af sommerhusområde til byzone i Strøby Egede.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen, idet nævnet dog ophæver lokalplanens § 11.1.2 og § 11.1.3. Det betyder, at lokalplanen ændres.

Indhold

1. Klagen til Planklagenævnet 3
2. Sagens oplysninger 3
 - 2.1. Området og eksisterende grundejerforeninger 3
 - 2.2. Vedtagelsen af lokalplanforslaget 4
 - 2.3. Supplerende høring af ændringer til lokalplanforslaget 5
 - 2.4. Vedtagelsen af lokalplanen 6
 - 2.5. Den vedtagne lokalplan 6
 - 2.5.1. Lokalplan nr. 189 6
 - 2.5.2. Ændringer fra forslaget til den endelige vedtagelse 8
 - 2.6. Klagen og bemærkningerne hertil 8
 - 2.6.1. Korrespondance i klagesagen 8
 - 2.6.2. Inddragelse af offentligheden 9
 - 2.6.3. Hjemmel til grundejerforening 9
 - 2.6.4. Øvrige klagepunkter 9
3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse 10
 - 3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse 10
 - 3.1.1. Planklagenævnets kompetence 10
 - 3.1.2. Planens hensigtsmæssighed 10

- 3.1.3. Oplag 10
- 3.2. Inddragelse af offentligheden og håndtering af indsigelser 10
 - 3.2.1. Håndteringen af indsigelser 10
 - 3.2.2. Planlovens § 27, stk. 2 11
- 3.3. Grundejerforening 12
 - 3.3.1. Generelt om grundejerforeninger 12
 - 3.3.2. Planklagenævnets vurdering 13
- 3.4. Planklagenævnets afgørelse 16
- 4. Gebyr 16

1. Klagen til Planklagenævnet

En beboer i lokalplanområdet klagede den 14. august 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om vedtagelse af lokalplan.

Planklagenævnet modtog klagen den 1. maj 2020 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført, at vedtagelsen var hastet igennem med for stram tidsramme, og at flere af lokalplanbestemmelserne ikke er hensigtsmæssige, samt spurgt ind til om kommunen har hjemmel til at vedtage lokalplanbestemmelsen om grundejerforeningen.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.6.

2. Sagens oplysninger

2.1. Området og eksisterende grundejerforeninger

Det fremgår af sagens oplysninger, at alle ejendomme inden lokalplanvedtagelsen i forvejen var omfattet af en grundejerforening.

Kommunen har oplyst, at der er tre grundejerforeninger i området: [forening1], [forening2] og [forening3]. Grundejerforeningerne er oprettet i medfør af servitutter.

For så vidt angår [forening2], som ligger i midten af lokalplanområdet, er der en servitut fra 1946, hvor der bl.a. er bestemmelse om deltagelse i vejenes fremtidige vedligeholdelse sammen med de øvrige vejberettigede grundejere. Der fremgår ikke bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening eller medlemspligt.

For så vidt angår [forening1] er der en servitut af 18. november 1959, hvoraf fremgår bl.a. følgende:

Ejeren af [matrikel1]-[matrikel2] og ejere af parceller af [matrikel1]-[matrikel2], hvis udstykning approberes efter tinglysningsdatoen for nærværende deklaration, har pligt til at indtræde i en fælles grundejerforening.

Grundejerforeningen skal dannes, når der er udstykket mindst 10 parceller fra [matrikel1]-[matrikel2] efter tinglysningen af nærværende deklaration. Senest en måned efter, at udstykningen af den 10ende parcel er approberet, skal der afholdes stiftende

generalforsamling og vælges bestyrelse. Senest en måned efter den stiftende generalforsamlings afholdelse skal foreningens vedtægter, som skal være godkendt af generalforsamlingen, fremsendes til sognerådet, som skal godkende dem, og som har ret til at kræve fornødne ændringer med hensyn til de afsnit i vedtægten, som kommer til at omhandle sommerhusbebyggelse på parcellerne. Af hensyn til sidstnævnte bestemmelse skal vedtægten indeholde bestemmelser om bebyggelsen på parcellerne.

[...]

Ejeren af [matrikel1]-[matrikel2] er pligtig til at indtræde i den nævnte grundejerforening.

Såfremt parcelejerne i stedet for at danne en ny grundejerforening beslutter sig til at indtræde i den eksisterende grundejerforening, som har medlemmer i området, skal denne eksisterende grundejerforenings vedtægter eller love fremlægges til godkendelse i sognerådet senest to måneder efter, at den tiende parcel er udstykket fra [matrikel1]-[matrikel2] efter denne deklarations tinglysningsdato i henhold til ovenstående bestemmelse om godkendelse af vedtægter.

For så vidt angår [forening3] er der en servitut af 1. december 1966, hvoraf der fremgår følgende af § 7:

Køberen og efterfølgende ejere af parcellen er pligtige, at indtræde som medlem i en grundejerforening for udstykningen omfattende de parceller, der udstykkes fra [matrikel3] og [matrikel4] af Strøby by og sogn. Foreningens formål er at varetage parcelejernes fælles interesser, herunder anlæg af veje, lys, tilførsel af vand m.v. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen, hvis beslutninger træffes ved simpel stemmeflertal, således, at hver parcel har een stemme.

Foreningen ledes af en bestyrelse på mindst 3 medlemmer valgt blandt parcelejerne. Medlemmerne er pligtige til, at respektere de fælles forpligtigelser, der efter generalforsamlingens beslutning pålægges ejendommene til gennemførelse af fælles opgaver. Bestyrelsen skal, efter vedtagelse på en lovlig indkaldt generalforsamling, være berettiget til på de enkelte parceller at lade tinglyse tillægsdeklarationer vedrørende foreningens forpligtigelser, som pantstiftende for det på generalforsamlingen fastsatte beløb. Denne foranstaltning kan, sålænge grundejerforeningen ikke er dannet, foretages af sælgeren, ligesom igangsættelsen af modningen kan påbegyndes af samme. Grundejerforeningen er pligtige til, på anfordring at tage skøde på de private veje og de eventuelle hørende fællesarealer. Sælgerne er ikke pligtige til, at være medlem af grundejerforeningen, men har dog een stemme for hver usolgt parcel. Skulle medlemmerne af grundejerforeningen, ikke respektere de af foreningen i henhold til nærværende servitutter truffne bestemmelser, og spørgsmålet indbringes for domstolene, har dette ikke suspensiv virkning, og medlemmerne er, indtil retsafgørelsen foreligger, pligtige til at opfylde de dem i henhold til beslutning pålagte forpligtelser, ligesom foreningen uanset sagsanlæg, skal være berettiget til at foretage retsskridt.

2.2. Vedtagelsen af lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget var i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den 1. april til den 27. maj 2019. I høringsperioden modtog kommunen 36 høringsvar, herunder fra klageren.

Til lokalplanforslaget fremgik der følgende af forslagets § 5.1.2 og § 5.1.3, om bebyggelsens omfang og placering i delområde A:

§ 5.1.2 Bebyggelse kan opføres i maksimalt 1 etage.

§ 5.1.3 Bygningshøjden fastsættes til maksimalt 5,5 meter målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Der fremgik følgende af forslaget § 5.2.2 og § 5.2.3, om bebyggelsens omfang og placering i delområde B:

§ 5.2.2 Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager med en maks. bygningshøjde på 5,5 / 8,5 meter over naturligt terræn (skråning med afgravning af og påfyldning på terræn ud til [vejnavn1]). Bygningshøjden måles fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden, jf. bilag 6.

§ 5.2.3 Bebyggelse, der opføres i 1 etage, må gives en højde på op til 5,5 meter over naturligt terræn. Bebyggelse, der opføres i 1 ½ etage, må gives en højde på 8,5 meter, jf. bilag 6.

Herudover fremgik der følgende af forslaget § 5.3.2 og § 5.3.4, om bebyggelsens omfang og placering i delområde C:

§ 5.3.2 Bebyggelsen må opføres i op til 1 ½ etage med maksimal bygningshøjde på 8,5 meter målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden, jf. bilag 6. Bebyggelse, der opføres i 1 etage, må gives en højde på op til 5,5 meter over naturligt terræn, jf. bilag 6.

Til forslaget § 5.4.1, om hele området, fremgik følgende:

§ 5.4.1. Der må ikke etableres kælder.

2.3. Supplerende høring af ændringer til lokalplanforslaget

På baggrund høringssvarene var forslaget efterfølgende i supplerende høring i to uger fra den 6. juni til den 20. juni 2019, hvor der indkom 17 høringssvar, herunder fra klageren.

I høring brevet fremgik det, at den supplerende høring omhandlede en ændring af antallet af etager fra 1½ plan til 1 plan, samt en nedsættelse af højden på maksimum 8,5 m til maksimum 5,5 m for byggeri i en etage. Herudover fremgik det, at de høringssvar, indsigelser og bemærkninger, der var indsendt til lokalplanforslaget under høringsperioden fra den 1. april til den 27. maj 2019, fortsat indgik i den politiske behandling af forslaget, hvorfor der kun skulle sendes høringssvar, hvis der var bemærkninger til de foreslåede ændringer.

2.4. Vedtagelsen af lokalplanen

Kommunen havde udarbejdet to hvidbøger, en for hver af høringsperioderne, hvor der fremgik et resume af høringssvarene, Teknik & Miljøudvalgets vurdering og Teknik & Miljøudvalgets indstilling.

Det fremgår af dagsordenen for vedtagelsen af lokalplanen i Stevns Kommunalbestyrelse den 26. juni 2019, at både hvidbøgerne og høringssvarene i deres helhed var vedlagt som bilag til mødet.

Lokalplan nr. 189, Overførsel af sommerhusområde til byzone i Strøby Egede, blev endeligt vedtaget af Stevns Kommunalbestyrelse den 26. juni 2019.

2.5. Den vedtagne lokalplan

2.5.1. Lokalplan nr. 189

Under et afsnit om lokalplanens område, fremgår der bl.a. følgende af lokalplanens redegørelse:

Lokalplanområdets jorder har oprindeligt tilhørt [ejendom1], [ejendom2] og [ejendom3] i baglandet. Området blev udstykket i 1920-erne og 1930-erne, og udstykningen fortsatte i 1960-erne. Hver udstykning har egen grundejerforening.

Der fremgår følgende af lokalplanens § 1:

Lokalplanens formål er:

- at overføre lokalplanområdet fra sommerhusområde til byzone, helårsbeboelse
- at sikre at bebyggelsen i omfang og placering tilpasses de landskabelige forhold så området fortsat bevarer et grønt præg
- at sikre, at området fastholder sine landskabsmæssige og rekreative kvaliteter til glæde for beboerne, besøgende og turister

Der fremgår følgende af planens § 2.2 om zoneforhold:

Lokalplanområdet overføres fra sommerhusområde til byzone. [matrikel5], [adresse1], bliver omfattet af lokalplanen og overgår fra landzone til byzone.

Herudover fremgår der følgende af lokalplanens § 5.1.2, § 5.2.2 og § 5.3.2, om bebyggelsens omfang og placering i delområde A, B og C:

§ 5.1.2 Bebyggelse må opføres i maksimalt 1 etage med en maks. højde på 5,5 meter, jf. bilag 6. Bygningshøjden måles fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

§ 5.2.2 Bebyggelsen må opføres i en etage med en maks. bygningshøjde på 5,5 meter, jf. bilag 6. Bygningshøjden måles ud fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

§ 5.3.2 Bebyggelsen må opføres i en etage med maksimal bygningshøjde på 5,5 meter, jf. bilag 6. Bygningshøjden måles ud fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Der fremgår følgende af lokalplanens § 6.2.1 og § 6.2.2, om bebyggelsens udseende for så vidt angår tage:

§ 6.2.1 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage eller som tage med énsidig hældning. jf. bilag 6. Udhuse, garager mv. kan dog opføres med fladt tag.

§ 6.2.2 Saddeltage må gives en hældning mellem 10 og 25 grader. Tage med énsidig taghældning må gives en taghældning på mellem 5 og 15 grader, jf. bilag 6.

Herudover fremgår der af lokalplanens § 7.4.1 og § 7.4.2, om ubebyggede arealer for så vidt angår oplag, følgende:

§ 7.4.1 I hele lokalplanområdet må der ikke udendørs placeres:

- Både større end 6 meter
- Uindregistrerede køretøjer som biler, motorcykler, lastbiler, busser, større trailere, campingvogne, pølsevogne eller lignende
- Køretøjer over 3.500 kg.

§ 7.4.2 Delområde A

- Strandparceller skal holdes ryddelige og må ikke anvendes til lager, for eksempel af byggematerialer, genbrug eller uindregistrerede campingvogne og biler.
- Motor- og sejlbåde må opbevares på strandparcellerne, men må ikke begrænse offentlighedens færdsel på stranden.
- I sommerhalvåret må der på strandparcellerne ikke opbevares køl- og motorbåde, der rager højere op end 180 cm.
- Udstyr til lovlige badebroer må kun opbevares på strandparcellerne uden for badesæsonen.
- Lovlige badebroer må ikke opstilles, så de begrænser offentlighedens færdsel på stranden.

Der fremgår følgende af lokalplanens § 11 vedrørende grundejerforening:

§ 11.1.1 Eksisterende grundejerforeninger skal opretholdes som selvstændige foreninger eller sammenlægges til én grundejerforening.

§ 11.1.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, fællesanlæg og veje inden for lokalplanområdet. Herunder eventuelle LAR-løsninger (Lokal afledning af regnvand)

§ 11.1.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Kommunalbestyrelsen

Endvidere fremgår følgende af lokalplanens § 14 om lokalplanens retsvirkninger:

§ 14.7 Ekspropriation

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

2.5.2. Ændringer fra forslaget til den endelige vedtagelse

Ud over ændringerne fra forslaget til den endelige vedtagelse for så vidt angår lokalplanens § 5 om bebyggelsens omfang og placering, som der var foretaget en supplerende høring om, var der foretaget flere ændringer til planen.

Til lokalplanens § 2 om område- og zonestatus var der slettet og tilføjet nogle matrikler, som lokalplanen angav at omfatte. Afgrænsningen af lokalplanområdet i planens bilag 1 var imidlertid ikke ændret. Der var tilføjet nogle beskrivelser af gældende ret f.eks. til planens § 3.1 om arealanvendelse, hvor det fremgik i en note, at det vil være tilladt at fortsætte den hidtidige anvendelse af ejendommen f.eks. som fortsat sommerhusanvendelse.

Herudover var der sket ændringer i lokalplanens bestemmelser om tage samt om størrelse og placering af solceller og solfangere.

Til lokalplanens § 11 om grundejerforening var fjernet to bestemmelser. Dels en bestemmelse om, at grundejerforeningen efter krav fra kommunen skulle optage medlemmer fra tilgrænsende områder eller sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder, dels en bestemmelse om, at foreningen havde ret til at fremskaffe midler til at gennemføre foreningens opgaver ved opkrævning hos medlemmerne. Herudover var teksten " med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet " fjernet til sidst fra planens § 11.1.1.

2.6. Klagen og bemærkningerne hertil

2.6.1. Korrespondance i klagesagen

I sagen indgår klagen af 14. august 2019. Klageren har uddybet klagen den 6. maj 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 1. maj 2020.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.6.2. Inddragelse af offentligheden

Klageren gør gældende, at lokalplanen på mange væsentlige punkter er i strid med borgernes ønsker. Hertil henviser klageren til de mange indkomne indsigelser i høringsperioderne.

Klageren anfører desuden, at lokalplanen var hastet igennem, og at tidsrammen var for stram efter første høringsperiode. Hertil anfører klageren, at den supplerende høring ikke gav et klart billede af områdets ønsker, hvorfor planlæggerne grundet tidspres måtte træffe beslutninger, som ikke holdt.

2.6.3. Hjemmel til grundejerforening

Klagerens bemærkninger

Klageren ønsker at vide, hvor det står i lovgivningen, at kommunen kan blande sig i vedtægter og kan kræve at pålægge en grundejerforening byrder og pligter, som ikke allerede står i skøde og servitutter. Hertil stiller klageren spørgsmål ved, hvordan kommunen vil forpligte en grundejerforening, der ikke er medlemspligt til.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at bestemmelsen om grundejerforening i lokalplanens § 11 er indsat i overensstemmelse med planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 ^[1]. Kommunen anfører, at to af de tre grundejerforeninger i området har medlemspligt, samt at lokalplanen ikke stiller krav om medlemspligt, hvilket havde været mest hensigtsmæssigt.

2.6.4. Øvrige klagepunkter

Klageren klager over ordlyden af lokalplanens bestemmelser om tage. Klageren anfører, at der med planens § 6 er fjernet muligheden for at sætte sit personlige præg på bl.a. en tagkonstruktion, og at den personlighed og individualisme, som præger området, vil forsvinde. Herudover anfører klageren, at der burde være mulighed for valmet tag.

Herudover gør klageren gældende, at det ikke er nødvendigt med alle de restriktioner i lokalplanen, da det i en konkret sag kan være nødvendigt med en nabohøring.

Klageren anfører, at lokalplanens § 7.4.1 og § 7.4.2, om ubebyggede arealer for så vidt angår oplag, må forstås sådan, at rod og genbrugsplads på [adresse2], og gamle fliser og byggemateriale i oplag m.v. på [adresse3] bliver tilladt og lovligt med den nye lokalplan. Klageren stiller spørgsmål ved, om det kan være rigtigt.

Klageren anfører, at flere sommerhusejere nu har problemer med at sælge, og at planen har betydet en prisreduktion.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

3.1.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.^[2]

Følgende betragtes som et retligt spørgsmål:

- Om vedtagelsen af planen er sket i overensstemmelse med de retningslinjer, der er fastsat i planlovens kapitel 6 om planer tilvejebringelse.
- Om indholdet af lokalplanen er i overensstemmelse med planlovens kapitel 5.

Uenighed i planers indhold eller hensigtsmæssighed er derimod ikke et retligt spørgsmål, som kan efterprøves.

3.1.2. Planens hensigtsmæssighed

Det, som klageren har anført i forhold til lokalplanens bestemmelser om tage, at det ikke er nødvendigt med så mange restriktioner, og at planen betyder en prisreduktion, jf. afsnit 2.6.4, vedrører ikke retlige forhold efter planloven, men planens hensigtsmæssighed.

Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle disse spørgsmål.

3.1.3. Oplag

Klageren har anført, at lokalplanens § 7.4.1 og § 7.4.2, om ubebyggede arealer for så vidt angår oplag, må forstås sådan, at rod og genbrugsplads på [adresse2], og gamle fliser og byggemateriale i oplag m.v. på [adresse3] bliver tilladt og lovligt med den nye lokalplan, samt at der bør ske ekspropriation på [vejnavn1] til rabat.

Planklagenævnet kan alene behandle klagepunkter vedrørende den afgørelse, der er påklaget, ikke hvordan lokalplanen eventuelt vil blive fortolket eller håndhævet i fremtiden. Nævnet afviser derfor at behandle disse klagepunkter.

Såfremt kommunen senere træffer en afgørelse efter planloven om disse konkrete forhold, vil en sådan afgørelse kunne påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål.

3.2. Inddragelse af offentligheden og håndtering af indsigelser

3.2.1. Håndteringen af indsigelser

En kommunens vedtagelse af en lokalplan skal ske i overensstemmelse med de retningslinjer, som er fastsat i planlovens kapitel 6.

En kommune kan vedtage et forslag til en lokalplan endeligt, når forslaget har været fremlagt offentligt med en frist på mindst 4 uger til fremsættelse af indsigelser, jf. planlovens § 24, stk. 5. Kommunen kan for forslag til lokalplaner af mindre betydning fastsætte en kortere frist, dog på mindst 2 uger, jf. planlovens § 24, stk. 6. Fristen skal være passende og tillade rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen, jf. planlovens § 24, stk. 7.

Planforslaget har været fremlagt offentligt i 8 uger i perioden fra den 1. april til den 27. maj 2019. Lokalplanforslaget har således været i høring i mindst 4 uger, jf. planlovens § 24, stk. 5.

Hvis der rettidigt har været fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen, jf. § 27, stk. 1, 2. pkt.

Formålet med bestemmelsen om 4 uger er at sikre, at indsigelser mod et lokalplanforslag får en seriøs behandling. Af lovbestemmelsens forarbejder fremgår bl.a., at bestemmelsen gælder uanset indsigelsernes karakter.

Kommunen er imidlertid ikke efter planloven forpligtet til at imødekomme indsigelser mod et planforslag. Dette uanset, om mange eller alle indsigelser giver udtryk for uenighed i hele eller bestemte dele af forslaget.

Lokalplanen er endeligt vedtaget den 26. juni 2019, hvilket er over 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen den 27. maj 2019. Det er dog ikke over 4 uger efter indsigelsesfristen den 20. juni 2019 for så vidt angår den supplerende høring, hvorfor planlovens § 27, stk. 2, behandles nedenfor i afsnit 3.2.2.

De indkomne indsigelser er gengivet i kommunens notat om indsigelser mod planforslaget. Notatet var med som bilag til dagsordenen til kommunalbestyrelsens møde. Desuden indgik alle indsigelser i deres fulde ordlyd som et bilag til dagsordenen. Kommunen har således inddraget klagerens indsigelse i behandlingen af planforslaget.

På den baggrund kan Planklagenævnet ikke give medhold i klagen over kommunens behandling af borgernes indsigelse mod planforslaget.

3.2.2. Planlovens § 27, stk. 2

Der kan i forbindelse med den endelige vedtagelse af en lokalplan foretages ændring af det offentliggjorte planforslag, jf. planlovens § 27, stk. 2, 1. pkt. Hvis ændringen er så omfattende, at der reelt foreligger et helt nyt planforslag, skal dette offentliggøres m.v. efter reglerne i planlovens §§ 24-26, jf. § 27, stk. 2, 5. pkt.

Om ændringerne i lokalplanen indebærer, at planen ikke kan vedtages endeligt, før offentligheden har fået lejlighed til at udtale sig efter en fornyet offentliggørelse af planforslaget, beror på en konkret vurdering af ændringernes karakter og omfang.

Der kan navnlig være tale om et nyt planforslag, hvis der sker en betydelig indskrænkning af lokalplanområdet^[3], udvidelser af lokalplanområdet eller ændringer i anvendelsesbestemmelserne^[4]. Ændring af byggefelter eller etagekvadratmeter medfører generelt ikke, at der er tale om et nyt lokalplanforslag.^[5]

I den aktuelle sag havde kommunalbestyrelsen besluttet at ændre antallet af etager fra 1½ plan til 1 plan samt vedtaget en nedsættelse af højden på maksimum 8,5 m til maksimum 5,5 m for byggeri i en etage. Desuden er bestemmelserne om udhuse (§ 5.3.4) og forbuddet mod etablering af kælder (§ 5.4.1) udgået. Herudover var der sket flere ændringer til planen, jf. afsnit 2.6.2 ovenfor.

Planklagenævnet finder ikke, at ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et helt nyt planforslag, jf. planlovens § 27, stk. 2, 5. pkt. Nævnet har lagt vægt på, at lokalplanens hovedindhold er det samme som det offentliggjorte forslag.

Kommunen var således ikke efter planlovens § 27, stk. 2, forpligtet til at foretage en offentliggørelse af ændringerne til planforslaget efter reglerne i planlovens §§ 24-26. Kommunen var heller ikke forpligtet til at foretage den offentlige supplerende høring fra 6.-20. juni 2019 over ændringen af planens § 5 om bebyggelsens omfang og placering.

På den baggrund kan nævnet ikke give medhold i klagen over, at tidsrammen var for stram efter første høringsperiode.

3.3. Grundejerforening

3.3.1. Generelt om grundejerforeninger

Der er i planlovens § 15 udtømmende fastsat, hvad der kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan.

Der kan bl.a. i en lokalplan fastsættes bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.

Det er en forudsætning, at det ud fra lokalplanen er muligt at identificere foreningens opgaver og forpligtelser. Der skal således i lokalplanen indgå en nøjagtig angivelse af, hvilke fællesarealer og fællesanlæg foreningen skal forestå etablering/drift/vedligeholdelse af ^[6], og foreningen har ikke pligt til at varetage opgaver ud over dem, der kan identificeres klart i lokalplanen.

Kommunen kan i forbindelse med kravet om oprettelse af en grundejerforening også fastsætte bestemmelser om, at grundejerforeningens vedtægter eller ændringer heri skal godkendes af kommunen. Dette skal dels ses i sammenhæng med kravet om medlemspligt, dels i sammenhæng med, at kommunen har pålagt foreningen bestemte opgaver. Kommunen kan således i forbindelse med en godkendelse stille krav om ændringer i eller tilføjelser til vedtægten i det omfang, dette er af betydning for, at grundejerforeningen kan fungere på hensigtsmæssig og betryggende måde til opfyldelse af de formål, der er fremgår af lokalplanen. ^[7]

Derudover kan kommunen i en lokalplan fastsætte bestemmelser om, at kommunen kan stille krav om, at en grundejerforening skal *sammenslutte* sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder. En sådan bestemmelse kan benyttes, hvis det efter oprettelsen af grundejerforeninger viser sig hensigtsmæssigt at ændre området for disse foreninger. Det er en forudsætning, at der eksisterer et pligtmæssigt medlemskab til de enkelte foreninger. Denne pligt kan udspringe af en lokalplan eller en privatretlig servitut. ^[8] Herudover er det en forudsætning, at foreningerne har samme formål og opgaver. ^[9]

Ved "nye områder" forstås, at området ikke faktisk er taget i brug til den i lokalplanen angivne anvendelse. Et område er også "nyt" i § 15, stk. 2, nr. 17's forstand, hvis området planlægges til en ny anvendelse, fra eksempelvis erhvervsområde til haveboligområde, uanset evt. eksisterende erhvervsbebyggelse.

3.3.2. Planklagenævnets vurdering

Klageren har anført, at kommunen ikke har hjemmel til at blande sig i vedtægter og kan kræve at pålægge en grundejerforening byrder og pligter, som ikke allerede står i skøde og servitutter, jf. afsnit 2.6.3. Hertil har klageren stillet spørgsmål ved, hvordan kommunen vil forpligte en grundejerforening, der ikke er medlemspligt til.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at kommunen ikke har haft hjemmel til at pålægge de eksisterende grundejerforeninger byrder og pligter eller stille krav til deres vedtægter.

Planklagenævnet forstår lokalplanens § 10 om grundejerforeninger sådan, at kommunen har valgt ikke at oprette en ny grundejerforening, men at kommunen i stedet har fastsat bestemmelser, som har til hensigt at regulere eksisterende grundejerforeninger.

Mulighed for at pålægge en eksisterende grundejerforening pligter

Spørgsmålet om, hvorvidt en kommune kan kræve, at en *eksisterende* grundejerforening fremover skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, er ikke direkte reguleret i planloven, og det er heller ikke omtalt i grundejerforeningsvejledningen.

En kommune kan imidlertid i en lokalplan for et nyt område stille krav om *oprettelse* af en ny grundejerforening. Desuden vil kommunen i en lokalplan kunne stille krav om *sammenslutning* af eksisterende grundejerforeninger. En kommune vil således også – hvis betingelserne herfor er opfyldt – kunne stille krav om oprettelse af en ny forening og herefter kræve denne sammenlagt med en eksisterende forening.

Planklagenævnet finder derfor, at en kommune også vil kunne fastsætte bestemmelser i en lokalplan, som pålægger en eksisterende grundejerforening at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg. Det er dog en forudsætning, at såvel betingelserne for oprettelse af en ny forening og som for at kræve sammenslutning er opfyldt. Det vil navnlig sige følgende betingelser:

1. Der skal være tale om et "nyt område".
2. Der skal være medlemspligt for den eller de eksisterende grundejerforeninger, enten efter en anden/tidligere lokalplan eller en privatretlig servitut.
3. Den eller de eksisterende foreninger skal være oprettet i overensstemmelse med betingelserne i planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, og deres formål skal ligge inden for rammerne af denne bestemmelse.
4. Den eller de eksisterende foreninger skal have samme formål og opgaver som dem, der ønskes varetaget fremover.
5. Den eller de eksisterende foreninger skal ligge i (samme eller) tilgrænsende områder.

[forening2]

Ifølge sagens oplysninger er der ikke medlemspligt af [forening2]. Denne forening ville således ikke kunne kræves sammenlagt med en anden forening, og kommunen kan således allerede af den grund ikke i lokalplanen pålægge foreningen en pligt til at vedligeholde fællesarealer eller -anlæg.

[forening1]

Med hensyn til [forening1] bemærker Planklagenævnet, at det fremgår af servitutten af 18. november 1959, at vedtægter skal sendes til sognerådet, som skal godkende dem, og som har ret til at kræve fornødne ændringer med hensyn til de afsnit i vedtægten, som kommer til at omhandle sommerhusbebyggelse på parcellerne. Det fremgår desuden, at vedtægten skal indeholde bestemmelser om bebyggelsen på parcellerne.

Planklagenævnet finder ikke, at denne forening er oprettet i overensstemmelse med betingelserne i planlovens § 15, stk. 1, nr. 17, idet nævnet lægger til grund, at hensigten med foreningen har været at fastlægge bestemmelser om bebyggelsen, og ikke at oprette en

grundejerforening, som skulle have til formål at vedligeholde fællesarealer eller –anlæg. Sognerådet (nu kommunen) ville i hvert fald ikke kunne kræve ændringer i forhold til bestemmelser, som vedrører drift og vedligeholdelse af fællesarealer eller –anlæg.

Nævnet finder på den baggrund heller ikke, at kommunen ville have kunnet kræve, at [forening1] skulle sammenlægges med en anden grundejerforening, og kommunen kan således heller ikke med lokalplanen pålægge foreningen en pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.

[forening3]

Med hensyn til [forening3] bemærker Planklagenævnet, at det fremgår af servitutten af 1. december 1966, at formålet med foreningen er at varetage parcelejernes fælles interesser, herunder anlæg af veje, lys, tilførsel af vand m.v. Der er dermed ikke i forbindelse med, at der i servitutten blev stillet krav om oprettelse af grundejerforeningen, sket en nærmere identifikation af, hvilke opgaver foreningen skulle varetage. Nævnet finder på den baggrund ikke, at foreningen er oprettet i overensstemmelse med betingelserne i planlovens § 15, stk. 1, nr. 17.

Planklagenævnet finder på den baggrund heller ikke, at kommunen med lokalplanen kan pålægge [forening3] en pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.

Godkendelse af vedtægter

Allerede fordi, at de ovennævnte grundejerforeninger ikke er oprettet efter krav fra kommunen, og fordi kommunen ikke kan pålægge disse foreninger en pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, finder Planklagenævnet ikke, at kommunen kan stille krav om godkendelse af foreningernes vedtægter.

Konklusion

Planklagenævnet finder herefter ikke, at kommunen har haft hjemmel til at fastsætte de bestemmelser, der fremgår af lokalplanens § 11.1.2 og § 11.1.3.

Bestemmelsen i § 11.1.1 er ikke i strid med planloven, men den ses ikke at have et selvstændigt indhold, idet eksisterende grundejerforeninger under alle omstændigheder kan beslutte, om de vil sammenslutte sig eller ej.

3.4. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over lokalplan nr. 189, Overførsel af sommerhusområde til byzone i Strøby Egede, som er endeligt vedtaget af Stevns Kommune den 26. juni 2019.

Planklagenævnet ophæver dog lokalplanens § 11.1.2 og § 11.1.3.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.^[10] 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.

4. Gebyr

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke. Klagegebyrer tilbagebetales kun, hvis nævnet har afvist at behandle sagen, hvis klagen tilbagekaldes, eller hvis nævnet giver klageren medhold eller i øvrigt ændrer den afgørelse, der er klaget over. Det er ikke tilfældet i denne sag. Planklagenævnets afgørelse vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til § 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet. ^[11]

1. Nu § 15, stk. 2, nr. 17. ↑
2. Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere ændringer. ↑
3. Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 22. november 2011 om en lokalplan, som omfattede mindre end en tredjedel af de ejendomme, der oprindeligt skulle have været planlagt for (NMK-33-00830). ↑
4. Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 11. april 2014 om et ændret lokalplanforslag, som muliggjorde butikker, hvor der efter det tidligere lokalplanforslag kun kunne etableres produktions- eller lagervirksomhed og administration (NMK-33-02245). Der henvises desuden til NMK-33-00314. ↑
5. Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 21. juni 2016, hvor der skete en reduktion fra 90.000 til 33.000 etagemeter (NMK-33-03047). ↑
6. Jf. grundejerforeningsvejledningen (vejledning nr. 7/1983 om grundejerforeninger og lokalplaner), bemærkninger til standardlokalplanbestemmelse § D, stk. 1. ↑
7. Jf. grundejerforeningsvejledningen, bemærkninger til standardlokalplanbestemmelse § F. ↑
8. Jf. grundejerforeningsvejledningen, bemærkninger til standardlokalplanbestemmelse § B, stk. 2. ↑
9. Naturklagenævnets afgørelse af 17. januar 2005. Afgørelsen er gengivet i KfE 2005.269. ↑
10. Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet. ↑
11. Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet. ↑

Sag:

20/05132

Dato:

16. juli 2020.

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>)
Tilgængelighedserklæring (<https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk>)