

21. december 2020

Sagsnr.: 20/04096

Klagenr.: 1008014

AFGØRELSE

i klagesag om Egedal Kommunes afslag på dispensation fra lokalplan til ændret opdeling af to butikker på A 1 , Ølstykke

Egedal Kommune har den 21. februar 2020 givet afslag på dispensation fra lokalplan nr. 54, Ølstykke by, Detailhandel og erhverv ved A 1 , til ændret opdeling af to butikker ved intern flytning af en væg på ejendommen A 2 , 3650 Ølstykke.

Planklagenævnet

Toldboden 2

8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00

CVR-nr. 37 79 55 26

www.naevneneshus.dk

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

1. Klagen til Planklagenævnet

Ansøger klagede den 20. marts 2020 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 31. marts 2020 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført,

- at en flytning af interne vægge ikke udgør en ændring ift. lokalplanens § 5.2, og
- at nuværende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.3.

2. Sagens oplysninger

2.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører en ejendom, som ligger på A 1 5, 3650 Ølstykke. Ejendommen er indrettet som salgssted med to butikker på hhv. 820 m² og 390 m².

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 54, Ølstykke by, Detailhandel og erhverv ved A 1 .

Af lokalplanens § 5.2 fremgår følgende:

Bruttoetagearealet til butiksformål må være maks. 7.000 m² for hele området og den enkelte butiksstørrelse min. 1.000 m² og maks. 2.500 m².

2.2. Afgørelsen, der er klaget over

Egedal Kommune traf den 21. februar 2020 afgørelse om afslag på ansøgning om intern flytning af væg i stueplan, jf. planlovens § 19.

Klageren har ansøgt om at flytte en væg mellem to butikker, således at lejemålene ændres fra hhv. 820 m² og 390 m² til hhv. 700 m² og 510 m².

Kommunen har i afgørelsen lagt vægt på, at de to fremtidige butiksarealer vil være under 1.000 m², da de henholdsvis bliver på ca. 700 m² og 510 m². Kommunen anfører i den forbindelse, at butikkerne med de beskrevne arealer vil blive konkurrenter til eksisterende butikker i Egedal Centret, hvilket lokalplanens bestemmelser er udformet til at undgå.

2.3. Klagen og bemærkningerne hertil

2.3.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagen af 20. marts 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 30. marts 2020.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.3.2. Overensstemmelse med lokalplanen

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at en ændring af butikkernes størrelser fra hhv. 820 m² og 390 m² til hhv. 700 m² og 510 m² ikke vil forandre deres status i forhold til lokalplanens § 5.2. Klageren begrundet dette med, at der hele tiden har været to butikker på under 1.000 m².

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at ændringer af eksisterende forhold skal følge den gældende lovgivning, herunder lokalplan nr. 54. Kommunen anfører derudover, at afslaget er meddelt, fordi ønsket om en ændring af butiksstørrelsen vil være i strid med bestemmelserne i den gældende lokalplan samt være uforenelig med lokalplanens formål.

Kommunen bemærker, at det ikke er flytningen af en skillevæg, der er i strid med lokalplanen, men ændringen af butiksstørrelsen til under 1.000 m².

2.3.3. Eksisterende lovlig anvendelse

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at den nuværende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Klageren begrundet dette med, at der ikke etableres to butikker, men at der hele tiden har været to butikker.

Kommunens bemærkninger

Kommunen oplyser, at efter lokalplan nr. 54 er blevet vedtaget, kan eksisterende lovlige forhold fortsætte som hidtil.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.¹

Følgende betragtes som et retligt spørgsmål:

- Om det ansøgte udgør eksisterende lovlig anvendelse.
- Om det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanen og dermed er umiddelbart tilladt efter planloven.

Om kommunen i det konkrete tilfælde vil meddele dispensation, er imidlertid en skønsmæssig afgørelse, som Planklagenævnet ikke kan tage stilling til.

¹ Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Nævnet kan således ikke tage stilling til, om et afslag på dispensation er rimeligt eller hensigtsmæssigt, herunder i forhold til klagerens interesser.

3.2. Eksisterende lovlig anvendelse

Klageren anfører, at den nuværende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Af planlovens § 18 fremgår, at der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

En lokalplans retsvirkninger vedrører alene fremtidige dispositioner. Lokalplanen udløser således ingen handlepligter for ejer eller bruger af de omhandlede ejendomme. Eksisterende lovlig brug kan fortsætte uanset planens bestemmelser, også når nye ejere eller brugere har overtaget ejendommen.

Planklagenævnet finder, at klageren kan fortsætte sin anvendelse af butiksløjsemålene, forudsat at der ikke sker ændringer. En ændring af butiksarealernes interne fordeling fra hhv. 820 m² og 390 m² til hhv. 700 m² og 510 m² udgør dog en ændret anvendelse, der skal bedømmes i forhold til den gældende lokalplan.

3.3. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Lokalplanen fastsætter i § 5.2, at bruttoetagearealet for den enkelte butik min. skal være 1.000 m² og maks. 2.500 m². Der er ansøgt om at ændre to butiksløjsemål af hhv. 820 m² og 390 m² til lejemål af hhv. 700 m² og 510 m². Planklagenævnet finder ikke, at dette er i overensstemmelse med lokalplanen, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

Det har i den forbindelse ingen betydning, at butiksløjsemålene allerede er under 1.000 m².

Kommunen har således haft hjemmel i lokalplanen og planloven til at give afslag på dispensation til det ansøgte. Som nævnt i afsnit 3.1 er kommunens afgørelse om afslag på dispensation baseret på en skønsmæssig vurdering, som Planklagenævnet ikke kan tage stilling.

3.4. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Egedal Kommunes afgørelse af 21. februar 2020 om afslag på dispensation fra lokalplan nr. 54, Ølstykke by, Detailhandel og erhverv ved A 1 til intern flytning af

væg på ejendommen A 2 , 3650 Ølstykke.

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.

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.³

² Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

³ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.