

19. januar 2021  
Sagsnr.: 20/05342  
Klagenr.: 1007162

**AFGØRELSE**  
**i klagesag om Fredensborg Kommunes dispensation fra lokalplan til placering af ny værelsesfløj på A 1, Fredensborg**

Planklagenævnet  
Toldboden 2  
8800 Viborg

Fredensborg Kommune har den 29. januar 2020 givet dispensation fra lokalplan nr. F109, V 1, til placering af ny værelsesfløj med gavle vendt mod øst/vest på ejendommen A 1, 3480 Fredensborg.

Tlf. 72 40 56 00  
CVR-nr. 37 79 55 26  
[www.naevneneshus.dk](http://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

Naboer klagede den 19. februar 2020 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 7. maj 2020 fra kommunen.

Klagerne har navnlig anført,

- at kommunen ikke har svaret på spørgsmålene i klagernes hørings-svar,
- at afgørelsen burde være tilknyttet en række betingelser, og
- at kommunen ikke skulle have givet dispensation til projektet.

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 , 3480 Fredensborg. Der ligger en kro på ejendommen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. F109, V 1 .

Af lokalplanens § 1 fremgår følgende:

1. *Området skal kunne fortættes og udvikles til udvidet hotel- og restaurationsvirksomhed med tilknyttede aktiviteter.*
2. *Bydelens arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter og strukturen med grøn beplantning langs gaderne skal fastholdes og forstærkes.*
3. *De arkitektoniske principper fra V 1 s hovedbygning skal videreføres i større nybyggeri.*

Af lokalplanens § 6, stk. 3, fremgår følgende:

*Ny bebyggelse skal placeres i delområde I eller II og må kun placeres i de byggefelter der er vist på kortbilag 4. Facader skal være i byggefelternes længde- og bredderetning. De nye fløjbygninger skal placeres med gavl nord/syd.*

### 2.2. Afgørelsen, der er klaget over

Fredensborg Kommune traf den 29. januar 2020 afgørelse om dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 3, til placering af en ny værelsesfløj, så denne kan placeres med gavl vendt mod øst/vest, og ikke med gavle mod nord/syd.

Det fremgår af afgørelsen, at ansøgningen omfatter en ny værelsesfløj på i alt 1.300 m<sup>2</sup> i to etager med udnyttet tagetage. Det bebyggede areal skal udgøre 442 m<sup>2</sup> i grundplan, og bygningens samlede højde bliver 11,50 m. Det fremgår, at ansøger har begrundet ansøgningen med, at placeringen vil virke mere

skånsom og til mindre gene for naboerne.

Det fremgår af afgørelsen, at ansøgningen har været i naboorientering i perioden den 19. december 2019 til den 9. januar 2020, og at der er kommet bemærkninger fra nogle af de berørte naboer. Bemærkningerne omfatter blandt andet:

- Om lokalplanens øvrige forhold overholdes, herunder højder på bygningen og parkeringsforhold
- Indbliksgener fra tagetagen
- Trafikforhold
- Larm i byggeperioden
- Kommende byggeri på ejendommen
- Fældning af træer
- Stensætning ved A 2

Kommunen har begrundet afgørelsen med, at dispensationen fra lokalplanen er en mindre betydende lempelse, da den ikke er i strid med lokalplanens formål. Kommunen har anført, at det ønskede byggeri ligger inden for det udlagte byggefelt på kortbilag 4, og overholder lokalplanens øvrige forhold, hvad angår materialer og maks. højder.

### **2.3. Forløbet efter kommunes afgørelse**

Klagerne har den 4. februar 2020 sendt en række spørgsmål til kommunen vedrørende afgørelsen.

Kommunen har den 18. februar 2020 besvaret henvendelsen.

### **2.4. Klagen og bemærkningerne hertil**

#### *2.4.1. Korrespondance under klagesagen*

I sagen indgår klagen dateret den 18. februar 2020. Klageren har uddybet klagen den 25. maj 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 7. maj 2020.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

#### *2.4.2. Klage over dispensation*

##### *Klagernes bemærkninger*

Klagerne anfører, at der er tale om en betydelig lempelse af lokalplanen, som direkte udfordrer principper og skitser, som har haft en fremtrædende plads i lokalplanen.

##### *Kommunens bemærkninger*

Kommunen anfører, at formålet med lokalplanen er at fortætte og udbygge ejendommen til udvidet hotel- og restaurationsdrift, jf. § 1, stk. 1. Kommunen anfører ydermere, at det ønskede byggeri ligger inden for det udlagte byggefelt, og overholder lokalplanens øvrige forhold vedr. materialer, maks. højde

mv.

#### *2.4.3. Manglende svar på spørgsmål*

Klagerne anfører, at de ikke har modtaget svar på de spørgsmål, som de rejste i forbindelse med deres høringssvar.

#### *2.4.4. Øvrige klagepunkter*

##### *Klagernes bemærkninger*

Klagerne anfører, at dispensationen burde være betinget af en række kritiske forhold af betydelig praktisk og økonomisk betydning for klagerne og øvrige beboere på A 3, herunder vedrørende parkeringspladser, tilkørselsforhold, kloakering og adgangsveje for brandslukningskøretøjer.

##### *Kommunens bemærkninger*

Kommunen anfører, at de anførte forhold, som parkeringspladser og tilkørselsforhold, er en del af detaljerne i lokalplanen, og vil komme i betragtning i forbindelse med byggetilladelsen.

Kommunen anfører, at kloakforhold er reguleret af anden lovgivning.

### **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.<sup>1</sup>

Følgende betragtes som et retligt spørgsmål:

- Om kommunen har haft hjemmel til at give dispensation fra lokalplanen.
- Om kommunen har overholdt reglerne for sagsbehandling, herunder planlovens regler om naboorientering.

Planklagenævnet bemærker, at kommunens afgørelse alene vedrører dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 3, til placeringen af den nye værelsesfløj. Kommunen har herved ikke truffet afgørelse om, hvorvidt projektet overholder lokalplanens øvrige bestemmelser, herunder om parkering. Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at prøve klagepunkterne herom.

Det, som klageren har anført i forhold til kloakering og adgangsveje for brandslukningskøretøjer, vedrører ikke retlige spørgsmål efter planloven. Nævnet har derfor heller ikke kompetence til at prøve disse spørgsmål. Nævnet bemærker i øvrigt, at disse forhold heller ikke er omfattet af kommunens afgørelse af 29. januar 2020.

<sup>1</sup> Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

### **3.2. 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 § 6, stk. 3, at de nye fløjbygninger skal placeres med gavlene mod nord/syd. Der er ansøgt om at placere gavlene mod øst/vest.

Planklagenævnet finder ikke, at dette er i overensstemmelse med lokalplanen, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

### **3.3. Mulighed for at give dispensation**

En kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller hvis dispensationen tidsbegrænses, jf. planlovens § 19, stk. 1. Videregående afvigelser end dem, der er nævnt i stk. 1, kræver vedtagelse 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 ifølge forarbejderne også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Principperne omfatter som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for f.eks. at fastholde eller fastlægge 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 bestemmelsen eller af planen i øvrigt. I den forbindelse kan baggrunden for planen have betydning under forudsætning af, at denne har fundet udtryk i planen.<sup>2</sup>

Planklagenævnet finder ikke, at lokalplanens § 6, stk. 3, er en del af planens principper. Nævnet har herved lagt vægt på, at der er tale om en bebyggelsesregulerende bestemmelse. Det forhold, at det fremgår af formålsbestemmelsen, at de arkitektoniske principper fra V 1 s hovedbyg-

<sup>2</sup> Der henvises bl.a. til NMK-33-04159 og 19/01020.

ning skal videreføres i større nybyggeri, medfører ikke i sig selv, at bestemmelsen må anses for en del af planens principper. Nævnet bemærker, at bestemmelsen ikke har karakter som en fremhævelse af bestemte forhold, som har haft en særlig betydning i forbindelse med vedtagelsen af planen.

Der er heller ikke andre holdepunkter i lokalplanredegørelsen, i selve bestemmelsen eller i planens øvrige bestemmelser for at antage, at bestemmelsen har en sådan særlig betydning, at den må anses for en del af planens principper.

Planklagenævnet finder på baggrund af ovennævnte, at kommunen havde hjemmel til at give dispensationen.

Selve afgørelsen om dispensation er baseret på en skønsmæssig vurdering, der ikke kan efterprøves af Planklagenævnet.

### **3.4. Naboorientering og håndtering af indsigelser**

Klagerne har anført, at de ikke har modtaget svar på de spørgsmål, som de rejste i forbindelse med deres høringssvar, jf. afsnit 2.4.3.

Planklagenævnet forstår dette som en klage over, at kommunen ikke har inddraget de indkomne indsigelser i tilstrækkeligt omfang ved vurderingen af, om kommunen ønsker at give dispensation.

Efter planlovens § 20, stk. 1, kan der først dispenseres fra en lokalplan 2 uger efter, at kommunen skriftligt har orienteret bl.a. ejere og brugere i lokalplanområdet og naboer.

Eventuelle indsigelser skal indgå i vurderingen, når kommunen træffer afgørelsen om dispensation. Der er imidlertid ikke i planlovens § 20 noget krav om, at kommunen skal imødekomme de indkomne indsigelser, ligesom de, der er blevet naboorienteret, ikke efterfølgende skal orienteres om ansøgerens eventuelle bemærkninger til indsigelserne.

Det fremgår af sagens oplysninger, at kommunen sendte projektet i naboorientering i perioden den 19. december 2019 til den 9. januar 2020. I den forbindelse indkom der indsigelser bl.a. fra klagerne. Det fremgår af kommunens afgørelse, at naboernes bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen er indgået i kommunens behandling af ansøgningen om placering af værelsesfløjen.

Nævnet finder på baggrund af ovenstående, at de indkomne indsigelser under naboorienteringen er indgået i kommunens afgørelse om dispensation.

Nævnet bemærker, at kommunen som nævnt ikke har en pligt til at imødekomme indsigelserne – de skal blot indgå i vurderingen. Nævnet finder derfor, at kommunen har overholdt planlovens regler om naboorientering.

Planklagenævnet kan på den baggrund ikke give medhold i klagepunktet om kommunens håndtering af indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

Planklagenævnet bemærker desuden, at kommunen ikke efter planloven har en pligt til at besvare spørgsmål i forbindelse med indgivne indsigelser.

### **3.5. Planklagenævnets afgørelse**

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Fredensborg Kommunes afgørelse af 29. januar 2020 om dispensation fra lokalplan nr. F109, V 1 , til placering af ny værelsesfløj med gavle vendt mod øst/vest på ejendommen A 1 , 3480 Fredensborg.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

<sup>4</sup> Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.