

From: Socialdemokratiske gruppe

To: 33894112

29/04/2009 14:20

#346 P. 001/011

Miljø- og Planlægningsudvalget
MPU alm. del - Bilag 532
Offentligt

Ålsgårde d. 28. april 2009

Til: Miljøminister Troels Lund Poulsen

Kopi: Statsminister Lars Løkke Rasmussen

Medlemmerne af Folketingets Miljø & Planlægningsudvalg

Medlemmerne af Folketingets Retsudvalg

Formændene for de politiske partier

Højesterets præsident Torben Melchior

Folketingets ombudsmand Hans Gammeltoft-Hansen

Fra: Gitte og Finn Christensen – fec@privat.dk
Ndr. Strandvej 217A, 3140 Ålsgårde

Emne: Planloven - Dispensationer fra lokalplaner

Østre landsret har afsagt dom omhandlende kommunernes hjemmel til at dispensere fra en gældende lokalplan og naboorienteringen hermed. Dommen er efterfølgende blevet stadfæstet af Højesteret.

Vi er ikke jurister eller juraprofessorer, men skriver, læser og forstår dansk.

Når vi læser planlovens §19, der er den paragraf, der giver kommunerne en adgang til at dispensere fra gældende lokalplaner, planlovens § 20, der er den paragraf, der fastlægger, hvordan kommunerne skal naboorientere, inden dispensationerne meddeles samt læser samtlige af folketingets bemærkninger igennem årene i forbindelse med lovens tilblivelse og efterfølgende ændringer og tilpasninger og i øvrigt læser andet tilgængeligt litteratur på området, mener vi, dommen er stærk bekymrende for ikke at sige, at dommen er en total tilsidesættelse af borgernes retssikkerhed på området og den fremtidige troværdighed til lokalplaner.

Domstolenes afgørelse ligger efter vores vurdering lysår væk fra planlovens tekst og folketingets bemærkninger igennem årene til lovtæksten og i øvrigt hele intensionen og de gode hensigter, der ligger bag planloven.

Specielt intensionerne for vedtagelsen og den efterfølgende administration af lokalplaner, hvor det tydeligt fremgår af loven og bemærkninger hertil, at borgernes skal have en høj grad af medindflydelse, må dommen give ministeren og folketinget anledning til en meget væsentlig bekymring.

Vi skal derfor henstille til ministeren og folketingets, at der nedsættes et udvalg bestående af specialister indenfor planloven, der på ingen måde har relation eller tilknytning til naturklagenævn og domstole, men meget gerne med folketingets ombudsmand som formand.

Et sådant udvalg bør vurdere rigtigheden af Østre Landsret og Højesterets afgørelse og hermed domstolenes fortolkning af planlovens bestemmelser og de konsekvenser, afgørelsen i øvrigt har for kommunernes fremtidige dispensationskompetence og pligt til naboorientering hermed.

Såfremt et sådant udvalg kommer frem til, at domstolene fuldkommen har fejlfortolket folketingets lovgivning og i øvrigt de intentioner, der ligger bag planlovens bestemmelser for administration af lokalplaner, må dommen omgøres ved lov. Alternativt må planlovens bestemmelser omskrives for så vidt angår de paragraffer, der omhandler lokalplaners tilblivelse og efterfølgende administration.

Med domstolenes afgørelse i den konkrete sag, har kommunerne fremover fuldkommen frie rammer til at dispensere fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser i en lokalplan. Men det er ikke det, der fremgår af lovtæksten og bemærkninger hertil.

Dommen har endvidere fastslået, at kommunens skøn i den konkrete sag, for at vi ikke skulle naboorienteres, inden dispensationerne blev givet, ikke var åbenbart urimelig.

Det indebærer, at kommunerne med denne dom ikke mere behøver at skønne. Når domstolene mener det skøn, der er foretaget i den konkrete sag, ikke er åbenbart urimeligt, har vi svært ved at se, at der vil være andre skøn, der kan falde ind under at være åbenbart urimelige.

Vi oplever, at naturklagenævn og domstole fuldkommen misbruger og fordrejer folketingets lovtækt og intentioner, når man i loven henstiller til, at kommunerne i visse situationer kan skønne, hvem der skal naboorienteres, inden en dispensation bliver meddelt.

Det bemærkelsesværdige og bekymrende i denne sag er, at den konkrete lokalplan, der er dispenseret fra, udelukkende havde til formål at udarbejde detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser for det parcelhus, der måtte bygges på en helt specifik grund.

Det vil sige, at den konkrete lokalplans formål og derved princip har været at udarbejde bebyggelsesregulerende bestemmelser for et konkret byggeri.

Ifølge planlovens § 19 kan der ikke dispenseres fra en lokalplans princip, som er udtrykt i lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser, hvorfor det i sagens natur er klart, at kommunerne skal være forsigtige med at dispensere for de bebyggelsesregulerende bestemmelser, når disse udelukkende er lokalplanens formål, selvom de normalt har en dispensationskompetence i forhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Som borgere må vi kunne forvente, at når forslaget til en lokalplan, der specifikt handler om at udarbejde bebyggelsesregulerende bestemmelser til et byggeri på en bestemt og i øvrigt naturfølsom grund, sendes ud til offentlig høring og skriftlig naboorientering jf. planlovens § 24 og 26, at når lokalplanen efterfølgende er vedtaget, så er det også nogenlunde det, vi efterfølgende kan forvente, der bliver bygget.

Med andre ord, der må skulle være blot en lille smule identitet mellem det, der har været ude i høring jf. lovens bestemmelser og det, der efterfølgende dispenseres til.

Det er der ikke på nogen måde i den konkrete sag, men det har domstolene set stort på, hvorfor planlovens § 24 og 26 fremover er total lige-gyldige, når det handler om en lokalplan, der kun har til formål at udarbejde bebyggelsesregulerende bestemmelser for et nyt byggeri.

I den konkrete sag kan det billedligt sammenlignes med, at vi blev skriftligt orienteret, om vi havde bemærkninger til, at der på vores naboejendom blev opført en kopi af Østerlars Rundkirke, hvilket vi accepterer uden indsigelser, hvorefter kommunen dispenserer til, at det er Roskilde Domkirke der opføres, uden i øvrigt at naboorientere os, inden dispensationerne meddeles til trods for, at kommunen var opmærksom på, at vi var dem, der blev mest generet af det nye byggeri.

Vi troede noget sådant kun kunne ske i lande, vi normalt ikke sammenligner os med.

Med domstolenes afgørelse i den konkrete sag er loven blevet fortolket på en sådan måde, at det ikke kun er at holde borgerne for nar, men også at gøre fuldkommen grin med folketingets arbejde.

Derfor må loven omkring kommunernes dispensationskompetence og naboorientering fuldkommen ændres og strammes op, såfremt domstolenes afgørelse og fortolkning ikke ændres.

Vi læser og fortolker planlovens bestemmelser præcis som miljøministeriet selv i utallige pjecer fortolker den.

I pjecerne kan man blandt andet læse følgende:

- *Lokalplaner er grundstenen i det danske plansystem*
- *Lokalplaner er juridisk bindende for grundejerne*
- *En lokalplan er en lokal lov, der fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse*
- *En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen*
- *Gennem lokalplanlægningen sikres det, at interesserne kan komme til orde, inden det med lokalplanen bliver besluttet, hvad der skal ske*
- *Lokalplanens styrke ligger i, at man kan læse, hvad der er tilladt, og hvad der er forbudt. Grundejeren og andre kender råderummet for deres dispositioner, og naboer ved, hvad de kan forvente.*
- *Kommunalbestyrelsen kan –efter nabohøring– dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er udtrykt i formåls- og anvendelsesbestemmelsen.*

Men sådan fortolker domstolene ikke planloven. Det skal i den anledning bemærkes, at de meddelte dispensationer også var i klar strid med kommuneplanen for området.

Kommunerne har efter loven mulighed for at tinglyse detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser på borgerens ejendom ved tilvejebringelse af en lokalplan, som de efterfølgende nidkært håndhæver ved at tvinge borgerne til en fysisk lovliggørelse, såfremt de uforvarent overtræder deklARATIONEN i lokalplanen.

Borgernes fordel ved at få tinglyst en sådan lokalplan på deres ejendom, er netop som miljøministeriet pjece klart giver udtryk for, at borgerne ved, hvad de kan forvente. Men denne retssikkerhed er nu forsvundet med Højesterets afgørelse.

Ved et formøde i Østre Landsret udtalte en lidt ubehagelig dommer direkte: ” Man kan ikke vinde over Naturklagenævnet ”. Det er også den oplevelse, vi har fået flere andre steder fra. Det i sig selv virker til at være et generelt problem, der burde bekymre ministeren og folketinget.

Vi finder det værende et stort problem for det danske retssamfund, at når Naturklagenævnet, som har dommere siddende, først har truffet en afgørelse, er det stort set ligegyldig, hvor fejlagtig afgørelsen måtte være, vil domstolene tilsyneladende ikke omstøde en sådan afgørelse.

I den konkrete sag har domstolene benyttet sine egne regler for ikke at skulle omgøre en afgørelse, der er truffet i Naturklagenævnet. Regler, der på ingen måde er forankret i planloven, så som, der er i planområdet er bygget nogle huse ved århundredeskiftet 1800/1900, der heller ikke har en bygningsform som den, der er dispenseret fra.

Derfor oplever vi, at domstolene i sagen påtager sig rollen både at være den lovgivende og dømmende magt, hvilket vi finder grænseoverskridende.

Vi er opmærksomme på, at det kan virke provokerende, at vi tillader os at stille spørgsmålstegn ved domstolenes bedømmelse af sagen.

Men afgørelsen er så alvorlig, utroværdig, grænseoverskridende og ligger så langt væk fra intentionerne og hele ideen bag udarbejdelsen af lokalplaner, at ministeren og folketinget må kræve denne afgørelse kvalitetssikret, såfremt det fremtidige lokalplanarbejde skal være troværdigt.

Vi har det lidt på den måde, at alle medarbejdere og organisationer i dette land løbende bliver kvalitetsbedømt, regeringen og folketingets medlemmer bliver det minimum hver fjerde år, så hvorfor skulle medarbejderne i naturklagenævnet og landets højeste mænd, dommerne, ikke også kunne tåle at få kvalitetssikret deres arbejde.

Modparten i sagen er Naturklagenævnet, altså en institution under miljøministeren. Og miljøministeren burde om nogen have den største interesse i at få kvalitetssikret Naturklagenævnets og domstolenes fortolkning af planlovens bestemmelser for kommunernes dispensationskompetence og naboorientering hermed.

Vedlagt billeder med bemærkninger, der kort i billeder og ord belyser sagen.

Med venlig hilsen



Gitte og Finn Christensen



Sagen handler om byggeri på denne grund, som er beliggende skråt overfor vores ejendom.

Grunden er beliggende i Ålsgårde gamle fiskerleje, hvor der ifølge kommuneplanen kun må bygges huse i 1½ plan.

I 1980 vedtager et Socialdemokratiske ledet byråd lokalplan 4.2 for Ålsgårde gamle fiskerleje, hvor grunden bliver udlagt sammen med naboejendommen til offentligt formål strandpark. Ifølge lokalplanen skal strandparken etableres, når Egmont fonden, som har ejet ejendommene siden ca. 1930, ikke ønsker at drive ejendommene mere som feriehjem for deres ansatte.

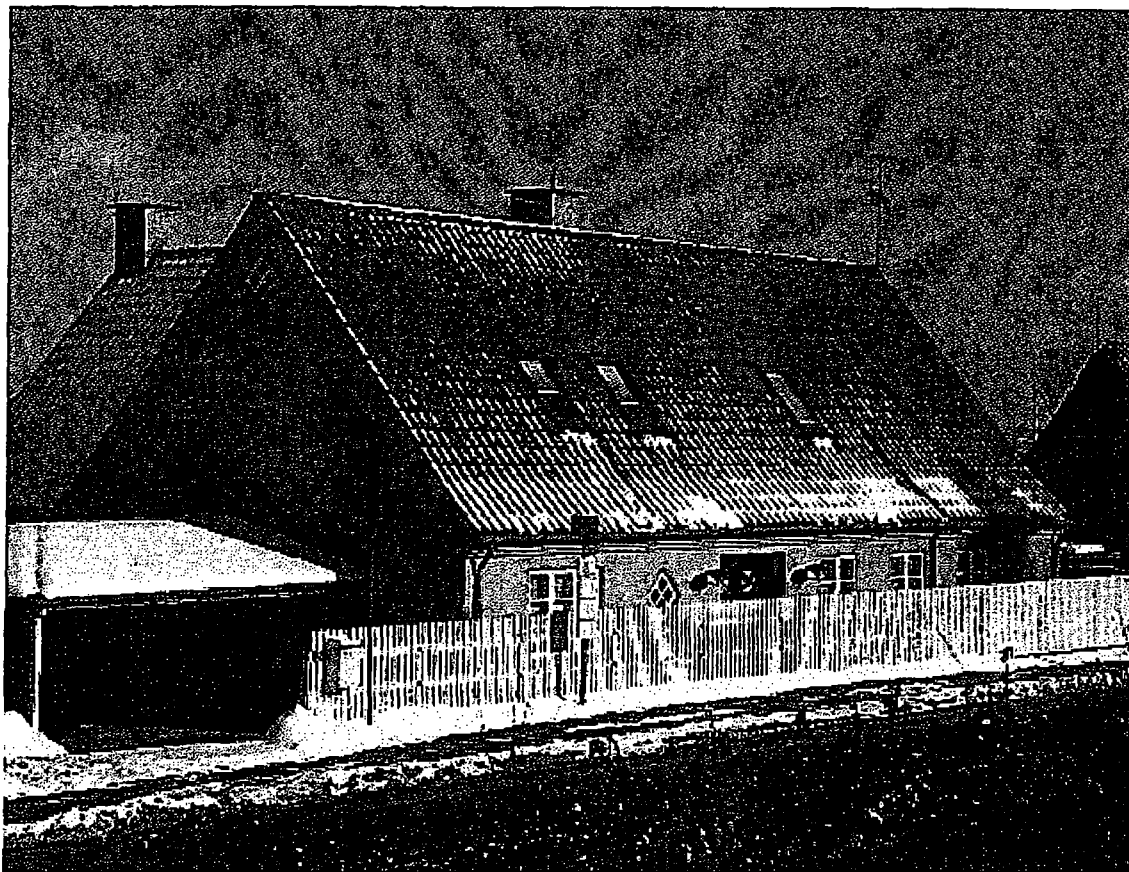
Det fremgår endvidere af lokalplanen, at grunden udlægges som strandpark med baggrund i planlovens bestemmelser, der foreskriver, at kommunerne skal forsøge at skaffe yderligere offentlig adgang til kysterne.

I 1995, hvor det Socialdemokratiske ledet byråd er erstattet af et Konservativt ledet byråd, ønsker Egmont Fonden at nedlægge feriehjemmet. Fonden søger byrådet om at få dispensation for servituten på deres ejendomme og derved bebygge og benytte ejendommene til privat formål.

Dette afslår byrådet med den begrundelse, at man ønsker at fastholde det offentlige formål strandpark. Egmont Fonden sælger herefter ejendommen til en privat person til en markant lavere pris end, hvad de kunne have indbragt uden servituten om det offentlige formål strandpark.

Den nye ejer søger kort efter overtagelsen af ejendommen igen byrådet, om ejendommen kan blive frigjort for servituten om det offentlige formål strandpark, hvilket det konservative ledet byråd nu gerne vil acceptere. Denne beslutning var naturligvis grænseløs utroværdig overfor Egmont Fonden, beboerne i området, men ikke mindst overfor planlovens bestemmelser om, at kommunerne skal forsøge at skaffe yderligere offentlig adgang til kysterne.

Der udarbejdes herefter en ny lokalplan 4.23 kun for denne ejendom/grund, som sendes i offentlig høring samt skriftlig naboorientering jf. planlovens bestemmelser herom. Den nye lokalplan 4.23 vedtages endeligt i 2001.



Den nye lokalplan 4.23, som nu kun er gældende for den før omtalte ejendom/grund, har udelukkende som princip og formål at udarbejde bebyggelsesregulerende bestemmelser for hvilket hus, der må opføres på grunden. Det er et parcelhus, som svarer til ovenstående, hvilket ikke er blevet bestridt under sagen.

Følgende tekst fra den nye lokalplan 4.23's paragraffer kan der citeres følgende fra:

- På parcellen kan der opføres et fritliggende parcelhus, der må således ikke opføres dobbelthuse, kædehuse eller lignende. På ejendommen må der kun indrettes en bolig.
- Bebyggelsen må opføres i max. en etage med udnyttet tagetage.
- Bebyggelsens ydervægge opføres som muret byggeri, mursten, der kan pudses, vandskures eller filtes og gives en afsluttende malerbehandling.
- Tage skal udføres som saddeltag med en taghældning på 30-50°.
- Taget skal dækkes med teglsten. Glaserede teglsten må ikke anvendes.

Det er således det, der er lov jf. ministeriet egen fortolkning af planloven. Ovenstående bebyggelse er således også det, der har været ude i offentlig høring og vi skriftligt er naboorienteret om, inden lokalplanens endelige vedtagelse i byrådet i 2001.

Vi havde ingen indsigelser til opførslen af dette parcelhus, da det stort set er de samme bebyggelsesregulerende bestemmelser, der er gældende for alle andre i området jf. lokalplan 4.2., ligesom det klart efterlevede kommuneplanens bestemmelser, der blandt anden oplyser citat: "at bebyggelse ikke opføres med mere end 1½ etage, at de særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter i Ålsgårde fiskerleje bevares gennem et sæt af bebyggelsesregulerende bestemmelser".



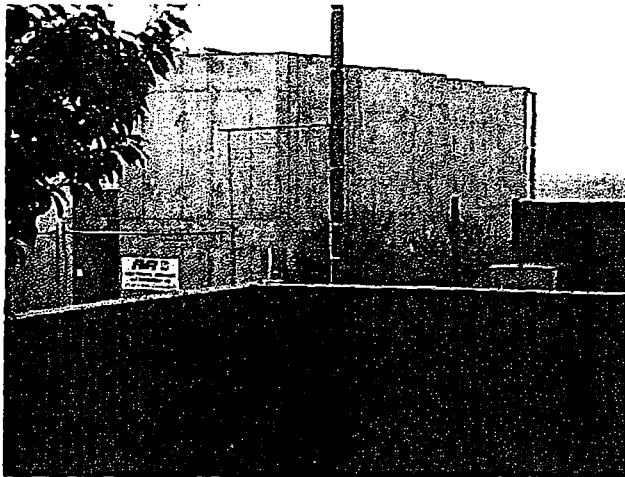
I 2004, altså kun tre år efter lokalplan 4.23 vedtagelse, dispenserer kommunen uhæmmet for lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser, således der nu ikke opføres et fritliggende muret parcelhus i 1½ plan, som lokalplan 4.23 giver mulighed for, men derimod et monumentalt betonhus i fulde to plan.

Som det fremgår, er der således på ingen måde identitet mellem det byggeri, der var ude i offentlig høring og det, vi blev skriftligt naboorienteret om, inden lokalplan 4.23's vedtagelse jf. planlovens § 24 og 26. I en tidligere dom på området har Vestre Landsret tilkendegivet, at der skal være identitet mellem det projekt, offentligheden har forholdt sig til, og det projekt, der gennemføres. Man kunne næste fristes til at sige, ja naturligvis. Men det var ikke gældende i denne sag.

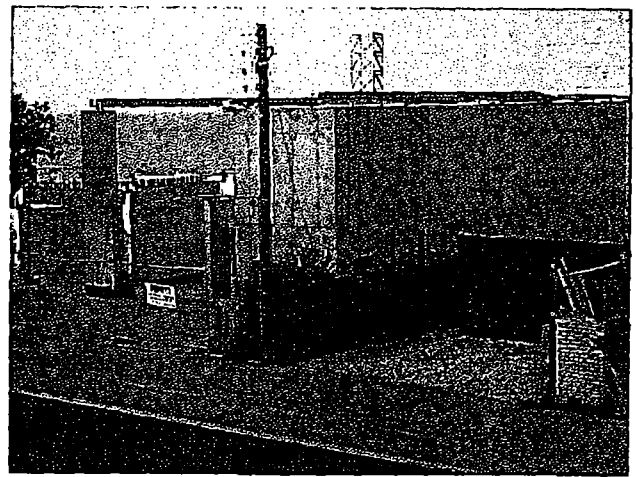
Da det er lokalplan 4.23's eneste og krystalklare formål at udarbejde bebyggelsesregulerende bestemmelser på den omtalte grund, som derved bliver planens princip, har kommunerne jf. planlovens § 19 en meget begrænset dispensationsmulighed for de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Men selvom det ikke havde været lokalplanens princip og formål at udarbejde bebyggelsesregulerende bestemmelser og kommunen derved havde haft en væsentlig større mulighed for at dispensere fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser, er der ifølge folketingets bemærkninger til kommunernes dispensationskompetence en klar begrænsning i adgangen til at dispensere fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser i en lokalplan, idet det fremgår af bemærkningerne, at der ikke kan dispenseres til en anden bygningsform. I kommunens dispensation til byggeriet fremgår det klart, at der er dispenseret til en anden bygningsform, hvilket også tydeligt fremgår af billederne.

Til trods for, at der ingen identitet er mellem det byggeri, vi er blevet hørt om og det, der efterfølgende blev opført og til trods for, at det var lokalplanens klare og eneste formål at udarbejde bebyggelsesregulerende bestemmelser for det, der måtte bygges på grunden og til trods for, der er dispenseret hæmningsløst for disse bebyggelsesregulerende bestemmelser og til en helt anden bygningsform, finder domstolene, at kommunen havde hjemmel til at meddele dispensationer, idet der i området over en strækning på ca. 3 km. ved århundrede skiftet 1800-1900 er bygget nogle få parcelhuse, der ikke ligner det parcelhus lokalplan 4.23 tillod, der kunne bygges på grunden, men ikke parcelhuse, der tilnærmelsesvis minder om det, der er dispenseret til.



Udsigt til bygningen fra vores have



Udsigt til bygningen fra vores 1. sal



Udsigt til bygningen fra vores stuevindue i stueplan

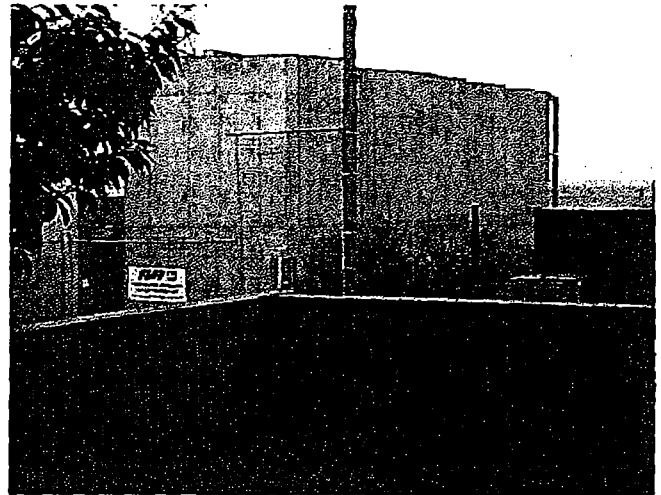
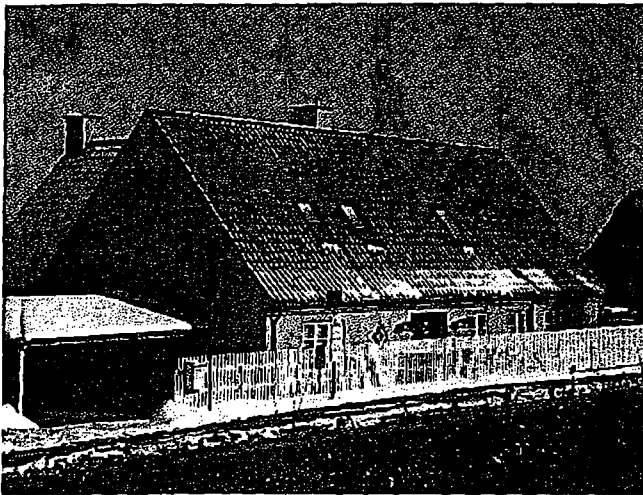
Ifølge planlovens bestemmelser i § 20, kan kommunen først meddele dispensationer efter § 19, når kommunen har givet en skriftlig orientering til naboerne.

Jf. ovenstående billeder har vi direkte udsigt til den opførte bygning, og ifølge dokumenter fra kommunens dispensationsbehandling fremgår det, at vi var dem, der vil blive mest generet af dispensationerne og det nye byggeri, da vi ligger skråt overfor byggeriet og derved får udsigt direkte over i den monumentale betonklods i to fulde plan, som det også fremgår af ovenstående billeder.

Ovenstående billeder m.fl. har været fremlagt i sagen sammen med en ejendomsmægler attest, der bekræfter, at vi med baggrund i dispensationerne har lidt et herlighedsværditab.

Ejendomsmæglerattesten var ikke udarbejdet med det formål at forlange erstatning, men udelukkende med det formål at dokumentere for retten, at det var åbenbart urimeligt, at vi ikke var blevet naboorienteret, inden dispensationerne blev givet.

Til trods for at vi var blevet skriftligt naboorienteret, da lokalplanen skulle vedtages og til trods for planlovens tekst og ikke mindst folketingets bemærkninger til naboorienteringsbegrebet, hvor man klart får det indtryk, at det har ligget politikerne meget på sinde, at såfremt der overhovedet skal dispenseres fra en gældende lokalplan, skal der ske med en grundig og bred naboorientering, inden dispensationerne meddeles, valgte kommunen i den konkrete sag kun at naboorientere helt smalt og kun dem, der kunne have en fordel ved byggeriet. Dette til trods vurderede kommunen, at vi ikke havde en interesse i sagen, og domstolene har fastslået i deres dom, at denne vurdering ikke er åbenbar urimelig.



Opsummering:

Helsingør Kommune sender en lokalplan i offentlig høring i 2001 samt skriftlig naboorienterer os og andre jf. gældende lovgivning om, vi har nogen bemærkninger til, at der opføres et fiskerlignende parcelhus i 1½ plan på en hel specifik følsom grund i Ålsgårde gamle fiskerleje jf. billedet til venstre.

Vi og øvrige beboere i området har ingen bemærkninger hertil, hvorefter lokalplanen endelig vedtages med de meget detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser for grunden. Lokalplanen er ikke i strid med kommuneplanen for området jf. planlovens bestemmelser herom.

Tre år efter lokalplanens vedtagelse dispenserer Helsingør Kommune fuldkommen uhæmmet for lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser, således der på grunden opføres et monumentalt betonbyggeri i to fulde plan, der mere minder om en lagerhal, fabriksbygning, museumsbygning m.m., end et fiskerlignende parcelhus jf. billedet til højre.

Dispensationerne meddeles uden at naboorientere de naboer, der tidligere er naboorienteret og uden at naboorientere os, som vil blive allermost generet af dispensationerne. Dispensationerne er endvidere i strid med kommuneplanen for området, hvilket vil sige, at såfremt der skulle have været vedtaget en ny lokalplan, der tillod det byggeri, der er dispenseret til, vil det ikke kunne lade sig gøre jf. planlovens bestemmelser, men det kan ifølge domstolene godt lade sig gøre at dispensere fra en eksisterende lokalplan, som så efterfølgende strider mod kommuneplanen.

Konklusion:

Højesterets fortolkning af planloven og præmisserne herfor, er åbenbar urimelig og utroværdig.

Det er en afgørelse, der ligger så langt væk fra lovens tekst, folketingets bemærkninger til lovgivningen og de intentioner, der ligger bag hele lokalplansystemet, at afgørelsen bør omgøres med det formål at genoprette tilliden til planlovens bestemmelser for lokalplanlægningen.

Højesterets fortolkning og afgørelse i den konkrete sag har endvidere den konsekvens, at lokalplaner, der har til formål at udarbejde bebyggelsesregulerende bestemmelser for et givent byggeri fremover er totalt værdiløse, efter Højesteret har givet kommunerne den mulighed at kunne dispensere så uhæmmet fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser og til en helt anden bygningsform, så der på ingen måde er identitet mellem det byggeri, offentligheden har forholdt sig til og det byggeri, der efterfølgende opføres.

En ting er, at vi har mistet troen på et retfærdigt retssystem, men derudover er borgerens fremtidige retssikkerhed totalt udvandet, når de har fået tinglyst en lokalplan/servitut på deres ejendom.

Den gældende lokalplan 4.23 tillod i Alsårde gamle fiskerleje at bygge et fritliggende, ikke sammenbygget parcelhus i 1½ plan, opført som muret byggeri med efterfølgende filtsning eller pudning, med saddeltag pålagt ikke glaserede tegltag. Der blev dispenseret til et monumentalt betonhus sammenbygget på flere leder og kanter og i to fulde plan, og dispensationerne blev givet uden en bred naboorientering og uden en naboorientering af dem, der var mest generet af dispensationerne. Og det har kommunerne fremover hjemmel til ifølge højesteret.

