

10. oktober 2017
Sagsnr. NMK-33-04236
CLARI-NMKN

AFGØRELSE

i klagesag om anmodning om genoptagelse af NMK-33-03685 vedrørende Køge Kommunes dispensation fra lokalplanen til etablering af selskabslokale i et boligområde

Planklagenævnet traf den 30. juni 2017 afgørelse om at ophæve Holbæk Kommunes dispensation fra lokalplanen til etablering af selskabslokale i et boligområde. Nævnet traf afgørelse efter planlovens¹ § 58, stk. 1, nr. 3

Ansøger har herefter bedt nævnet om at genoptage sagen.

Planklagenævnet afslår anmodningen om at genoptage sagen.

Planklagenævnets afgørelse om afslag på genoptagelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3 i lov om Planklagenævnet. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet
I forhold til nævnets oprindelige afgørelse regnes fristen på 6 måneder fra 30. juni 2017.

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

PLANKLAGENÆVNET

Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00
CVR nr. 37795526
EAN nr. 5798000026070
nmkn@naevneshus.dk
www.naevneshus.dk

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere ændringer

Anmodningen om genoptagelse

Ansøger, som er ejer af den omhandlende ejendom, har den 27. juli 2017 anmodet om genoptagelse af Planklagenævnets afgørelse af 21. juli 2017. Ansøger er repræsenteret af Niels Krüger Rådgivning.

Ansøger har gjort gældende, at nævnet ikke har tillagt det betydning, at ejendommen, der ligger i delområde B2 i lokalplan nr. 59, også inden det ansøgte, har været anvendt til bolig og erhverv. Det har ikke været et formål med lokalplanen at ændre på ejendommens status som blandet beboelse og erhverv, der var lovlig anvendelse også inden lokalplanens vedtagelse i 1989. Ansøger har i den forbindelse henvist til en afgørelse fra Naturklagenævnet af 26. oktober 1999² og en afgørelse fra Miljøstyrelsen af 28. oktober 1999 i en sag vedrørende en ejendom, som også ligger i delområde B2. Ansøger konkluderer på den baggrund, at det må lægges til grund, at ejendommen er beliggende i et område med blandet bolig og erhverv. Ansøger henviser i øvrigt til, at det fremgår af BBR-registreringen, at bygning 2 er registreret som erhvervsmæssig. Ejendommen har gennem tiderne rummet bl.a. tankstation, mekanikværksted og Falck Station.

Med udgangspunkt i lokalplanens hovedtræk finder ansøger, at ønsket har været at fastholde de eksisterende bygninger, herunder ansøgers.

Ansøger har desuden gjort gældende, at de opstillede forudsætninger i lokalplanens § 3.6 er opfyldt. Ansøger er nærboende og bopælspligten er ikke tidligere blevet håndhævet af kommunen. Ansøger har i den forbindelse henvist til tømrværksted, depotbygning (Lindevej 8A), mekanikværksted og Borup Bio m.fl. Ansøger gør desuden gældende, at forsamlingshuse/selskabslokaler sædvanligvis placeres i deciderede boligområder. Kommunalbestyrelsen har sikret sig, at ejendommens karakter af blandet erhverv og beboelse bibeholdes. Ansøger har desuden henvist til, at det gennem støjmåling er konstateret, at virksomheden ikke medfører støjmæssige ulemper for de naboer, der er blevet orienteret, og at der er fremlagt dokumentation for, at behovet for parkering ikke overstiger ejendommens kapacitet.

Afslutningsvis bemærker ansøger, at han lægger til grund, at kommunalbestyrelsen har sikret sig, at forudsætningerne for dispensation var opfyldte, og at kommunen af den grund har dispenseret fra lokalplans § 3.5.

Sagens oplysninger

Ansøger ansøgte Køge Kommune om tilladelse til etablering af selskabslokale. På ejendommen findes en beboelsesbygning, som forbliver beboelse, og en bygning, som tidligere fungerede som Falck Station, hvor selskabslokalet ønskes etableret. Ejeren bor ikke selv på ejendommen.

Ejendommen er beliggende i delområde B2. Anvendelsen er fastlagt i lokalplanens §§ 3.5 og 3.6:

Delområderne må kun anvendes til boligformål. Dog er der intet til hinder for den fortsatte drift og eventuelle udvidelse af det eksisterende vandværk i område B2.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- *at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,*
- *at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,*
- *at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,*
- *at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.*

Køge Kommune meddelte den 19. maj 2016 dispensation fra lokalplan 59, § 3.5, så der kunne etableres et selskabslokale i den eksisterende erhvervsbygning.

Den 30. juni 2017 traf Planklagenævnet afgørelse om, at ophæve Køge Kommunes dispensation fra lokalplan nr. 59, § 3.5 til etablering af selskabslokale i den eksisterende erhvervsbygning.

Vedrørende Planklagenævnets stillingtagen til sagen, anførte nævnet:

Lokalplanens § 3.6 angiver, under hvilke forudsætninger kommunalbestyrelsen kan tillade, at der drives virksomhed på ejendom beliggende i delområdet, det vil sige, under hvilke forudsætninger der kan meddeles dispensation efter planlovens § 19 fra lokalplanens bestemmelse i § 3.5 om, at området kun må anvendes til boligformål. Der kan herefter kun meddeles dispensation, hvis disse forudsætninger er opfyldt.

Planklagenævnet finder, at det er i strid med lokalplanen at meddele dispensation til at anvende ejendommen til møde- og selskabslokale, idet kommerciel udlejning af møde- og selskabslokaler ikke er en virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder. Hertil kommer, at heller ikke de øvrige forudsætninger for dispensation er opfyldt. Planklagenævnet bemærker, at det ikke er tilstrækkeligt, at kommunens dispensation indeholder vilkår, som svarer til forudsætningerne for meddelelse af dispensation. Dispensation i henhold til kompetencenormen kan kun meddeles, hvis kommunen vurderer, at forudsætningerne herfor er opfyldt, og afgørelsen om dispensation skal i givet fald indeholde en begrundelse for kommunens vurdering om, at forudsætningerne er opfyldt.

Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Planklagenævnet har pligt til at vurdere, om en sag skal genoptages, hvis en part beder om det. Hvis der er nye faktiske oplysninger af så væsentlig betydning, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet resultat, hvis oplysningerne havde foreligget ved nævnets tidligere stillingtagen til sagen, har nævnet pligt til at genoptage sagen og vurdere den på ny. Nævnet kan også have pligt til at genoptage en sag og vurdere den på ny, hvis nævnet ved den tidligere behandling af sagen har begået væsentlige sagsbehandlingsfejl. Desuden kan væsentlige nye retlige forhold betyde, at nævnet er forpligtet til at genoptage en sag, f.eks. hvis domstolene i en tilsvarende sag har underkendt nævnets fortolkning eller praksis.

De af ansøger fremførte synspunkter, herunder at ejendommen også inden det ansøgte har været anvendt til bolig og erhverv, og at de opstillede forudsætninger i lokalplanens § 3.6 efter ansøgers opfattelse er opfyldt, er ikke væsentlige nye oplysninger, som ville have haft betydning for nævnets afgørelse af den oprindelige sag.

Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på, at der ikke er fremkommet nye oplysninger, som ændrer på, at kommerciel udlejning af møde- og selskabslokaler ikke er en virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder. Oplysningerne om, at der tidligere har været blandet bolig og erhverv i form af tankstation, mekanikværksted og Falck Station på ejendommen, har heller ikke betydning, da etablering af møde- og selskabslokaler udgør en ny anvendelse og ikke en fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse.

Planklagenævnet afslår på den baggrund anmodning om genoptagelse af nævnets afgørelse af 30. juni 2017 om at ophæve Holbæk Kommunes dispensation fra lokalplanen til etablering af selskabslokale i et boligområde.



Anja Bergman Thuesen
Stedfortrædende formand

Afgørelsen er sendt til:

- Niels Kruger Rådgivning, nqk@mailreal.dk
- SV-service v/Frank Kim Poulsen, Søvej 23, 4140 Borup, sweet-voice@mail.tele.dk
- Dan Dalby Nielsen, dan.dalby@mail.dk
- Køge Kommune, sagsnummer 2015-013005, raadhus@koege.dk og anne.skelmose@koege.dk