

14. september 2022

Sagsnr.: 22/08285

Klagenr.: 1036217

SIKER

## **AFGØRELSE**

### **i klagesag om Ballerup Kommunes dispensation fra lokalplan til parkering på Egebjerg Bygade, Ballerup**

Ballerup Kommune gav den 16. maj 2022 dispensation fra lokalplan nr. 132, bykvarteret Egebjerggård, til etablering af 1 ½ p-plads pr. bolig på ejendommen Egebjerg Bygade 69A, 2750 Ballerup.

En nabo har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra lokalplanens § 4.6.
- Om kommunen har haft hjemmel til at give dispensation, jf. planlovens § 19.
- Om kommunens skønsmæssige vurdering er baseret på planlægningsmæssigt relevante hensyn.

Planklagenævnet har ikke behandlet det øvrige klagepunkt i sagen.

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

**Planklagenævnet**

Toldboden 2

8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00

CVR-nr. 37 79 55 26

[www.naevneshus.dk](http://www.naevneshus.dk)

## 1. Sagens oplysninger

### 1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører etablering af parkeringspladser på Egebjerg Bygade 69A, 2750 Ballerup, i forbindelse med opførelse af et etagebyggeri med 6 boliger.

Ejendommen er bl.a. omfattet af [lokalplan nr. 132, bykvarteret Egebjerggård](#).<sup>1</sup> Ejendommen ligger i delområde A.

Det fremgår af § 1 om lokalplanens formål:

*Det er lokalplanens formål at sikre,*

*1.1. at Egebjerggårds fremtidige udvikling sker i overensstemmelse med de oprindelige principper for bykvarteret, dvs. at*

*- butikker, erhverv, offentlige institutioner og lokale fællesanlæg indgår som en integreret del af boligområdet - den største boligthed og de fleste aktiviteter koncentrerer omkring bygaden med et varieret forløb med torve, pladser og stræder*

*- bebyggelsen har en bymæssig karakter - de nordligste bebyggelser øst og vest for bygaden kan vejbetjenes direkte fra Egebjergvej*

*- friarealer får varierede anvendelsesmuligheder for brugerne - med sammenhæng til det omkringliggende bykvarter og landskab (Hjortespringkilen)*

*- byrum og friarealer indrettes med henblik på at styrke det sociale liv*

*1.2. at bykvarterets kvaliteter – byplanmæssige, arkitektoniske og funktionelle - bevares.*

*1.3. at nybyggerier og renoveringer i bykvarteret sker ud fra bæredygtige principper, herunder med fokus på klimatilpasning (LAR) og ressourceforbrug.*

Det fremgår af § 3.4 om delområde C's anvendelse:

*Planområde C [...]: kan anvendes til offentlige formål (fx skole, daginstitutioner) med mulighed for at integrere erhverv (jævnfør § 3.3) samt til friareal.*

Det fremgår af § 4.6 om parkering:

*Der skal udlægges areal til parkering efter følgende normer:*

- 2 p-pladser pr. bolig ved nybyggeri. For ældreboliger og ungdomsboliger er kravet dog kun 1 p-plads pr. bolig.*
- 2 cykel p-pladser pr. bolig ved nybyggeri*

---

<sup>1</sup> Planerne kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>.

- 1 p-plads pr. 20 m<sup>2</sup> etageareal detailhandel/kundeorienteret erhverv
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til øvrige erhverv.

*Note: For bebyggelser opført efter de oprindelige lokalplaner (nr. 010.1 – 010.8), dvs. før 2013, er kravet til parkeringsudlæg på 1½ p-plads pr. bolig.*

*Der skal til enhver tid være anlagt tilstrækkelig parkering i de enkelte boliggrupper til at dække behovet. Kommunalbestyrelsen kan kræve udlagte p-arealer anlagt.*

Om retsvirkningerne for lokalplanen fremgår af § 13.3:

*Ifølge Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.*

*Note vedr. dispensation: Kommunalbestyrelsen kan i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens hovedprincipper. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Det vil sige at der ikke kan dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser i §§ 1 og 3. Der kan heller ikke dispenseres fra bestemmelser i de øvrige paragraffer, hvis de er af væsentlig betydning for, at lokalplanens formål kan opfyldes, som det er formuleret i § 1. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.*

*Ballerup Kommune vil i sagsbehandlingen inddrage Fællesvirket i spørgsmål af principiel karakter i forbindelse med dispensationer.*

## **1.2. Sagens tidlige forløb**

Ballerup Kommune traf den 14. september 2017 afgørelse om dispensation fra § 4.6 i lokalplan nr. 132 for Bygadekvarteret Egebjerggård, til kun at anlægge 1½ parkeringsplads pr. bolig i forbindelse med opførelse af nyt etagebyggeri på Egebjerg Bygade 69A, 2750 Ballerup, matr.nr. 8kn Ballerup By, Ballerup.

Kommunen traf den 19. april 2018 afgørelse om at arealoverføre et areal fra matr.nr. 8eb Ballerup By, Ballerup, til matr.nr. 8kn Ballerup By, Ballerup.

Kommunen gav den 19. maj 2020 byggetilladelse til at opføre et etagebyggeri i 3 etager med 6 boliger på ejendommen.

Kommunen meddelte den 9. april 2021 et standsningspåbud vedrørende byggeriet. Kommunen vurderede i afgørelsen, at byggeriet er ulovligt, da det er igangsat uden gyldig dispensation fra § 4.6 i lokalplan nr. 132.

Den 21. april 2021 traf kommunen afgørelse om at ophæve standsningspåbuddet, idet kommunen var kommet i besiddelse af dokumentation for, at byggearbejdet var igangsat før dispensationen af 14. september 2017 udløb.

Den 20. maj 2021 påklagede klageren Ballerup Kommunes afgørelse af 21. april 2021 til Planklagenævnet.

Planklagenævnet fandt i afgørelse af 22. marts 2022 at dispensationen af 14. september 2017 var bortfaldet, idet dispensationen ikke var udnyttet inden for udnyttelsesfristen i planlovens § 56, stk. 1.

### **1.3. Afgørelsen, der er klaget over**

Ballerup Kommune gav den 16. maj 2022 dispensation fra parkeringskravet i § 4.6 i lokalplan nr. 132, bykvarteret Egebjerggård, til etablering af 1 ½ p-plads pr. bolig på ejendommen Egebjerg Bygade 69A, 2750 Ballerup.

Kommunen begrundede afgørelsen med, at ejendommen ligger tæt på butiksbegyggelse og offentligt tilgængelige parkeringspladser, hvorfor der må forventes en vis dobbeltudnyttelse.

### **1.4. Klagen og bemærkningerne hertil**

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 5. august 2022.

## **2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse**

### **2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse**

#### *2.1.1. Planklagenævnets kompetence*

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.<sup>2</sup>

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

---

<sup>2</sup> Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

### Planklagenævnets forståelse af kommunens afgørelse

Kommunen har truffet afgørelse om dispensation fra parkeringskravet i lokalplanens § 4.6, således at der etableres 9 i stedet for 12 p-pladser på ejendommen. Det fremgår af ansøgningsmaterialet, at 3 af de 9 p-pladser etableres på et areal, som i 2017 blev arealoverført til ejendommen. Dette areal ligger i lokalplanens delområde C. Planklagenævnet forstår dermed kommunens afgørelse således, at kommunen også har truffet en afgørelse om, at det er umiddelbart tilladt efter lokalplanen at placere 3 af ejendommens p-pladser i delområde C.

#### *2.1.2. Planklagenævnets prøvelse*

Planklagenævnet har behandlet de dele af klagen, som fremgår af afsnit 2.2, 2.3. og 2.4. Klagerens bemærkninger for så vidt angår dette er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

Planklagenævnet har ikke behandlet den del af klagen, som fremgår af afsnit 2.5.

## **2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation**

### *2.2.1. Klagen*

Det fremgår af klagen, at kommunen ikke kan medregne arealet med 3 eksisterende parkeringspladser, som blev arealoverført i 2017, og som ligger i delområde C. Delområde C er udlagt til offentlige formål, og en anvendelse til p-pladser til brug for en privat ejendom er dermed i strid med lokalplanen. Det betyder, at der reelt kun er etableret 6 parkeringspladser, og ikke 9, som der er dispenseret til.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at parkering i delområde C er i strid med lokalplanen og kræver dispensation.

### *2.2.2. Generelt om 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.

### *2.2.3. Parkering i delområde C*

Kommunen har i forbindelse med dispensationen truffet afgørelse om, at det er umiddelbart tilladt efter lokalplanen at etablere 3 af de 9 p-pladser på en del af ejendommen, som er placeret i lokalplanens delområde C, jf. afsnit 2.1.2.

Lokalplanens § 3.4 udlægger delområde C til offentlige formål med mulighed for at integrere erhverv samt til friareal.

Det fremgår af sagens oplysninger, at p-pladserne bliver offentligt tilgængelige. Planklagenævnet finder derfor, at det ikke er i strid med lokalplanens § 3.4 at placere de 3 p-pladser inden for lokalplanens delområde C.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at det er umiddelbart tilladt efter lokalplanens § 3.4 at udlægge de 3 p-pladser i delområde C. Forholdet kræver dermed ikke dispensation fra lokalplanen, jf. planlovens § 19.

#### *2.2.4. Etablering af 1 ½ parkeringsplads pr. bolig*

Lokalplanens § 4.6 fastsætter, at der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig ved nybyggeri.

Der etableres 6 etageboliger, men der anlægges kun 9 parkeringspladser, dvs. 1 ½ p-plads pr. bolig.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at det ansøgte ikke er i overensstemmelse med bestemmelsen i § 4.6, og det kræver således dispensation, jf. planlovens § 19.

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

#### *2.3.1. Klagen*

Det fremgår af klagen, at dispensation til kravet om 2 parkeringspladser pr. bolig er i strid med lokalplanens grundlæggende formål, som er at skabe flere parkeringspladser, og dermed er i strid med lokalplanens principper.

#### *2.3.2. Reglerne om muligheden 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, eller hvis placeringen er en del af den planlagte struktur. Det samme gælder bestemmelser om det præcise omfang, udformning og placering af anlæg.

At en sådan 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 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>3</sup>

### *2.3.3. Planklagenævnets vurdering*

Planklagenævnet finder, at lokalplanens § 4.6 ikke er en del af planens principper. Nævnet lægger herved vægt på, at der er tale om en bebyggelsesregulerende bestemmelse. Der er desuden ikke henvist til bestemmelsen i formålsbestemmelsen.

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.

Nævnet bemærker, at lokalplanens § 13.3, fastsætter, at kommunen kun kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Dette svarer til planlovens § 19, og nævnet opfatter derfor bestemmelsen som en henvisning til den til enhver tid gældende hjemmel til dispensation. Nævnet antager således, at hensigten med bestemmelsen ikke har været at begrænse dispensationskompetencen i forhold til den, der fremgår af lovgivningen. Lokalplanens § 13.3 har derfor ikke nogen retsvirkning.

Klageren har henvist til MAD 2010.1629<sup>4</sup>, som omhandlede en dispensation til opførelse af en kontor- og lagerbygning. Nævnet finder ikke, at de faktiske omstændigheder i sagen er sammenlignelige med omstændighederne i den konkrete sag. Nævnet bemærker i den forbindelse, at der var tale om en omfordeling af et erhvervsområdes friareal og bebyggede areal, samt et beplantningsbælte, og således ikke som i den konkrete sag en dispensation fra et parkeringskrav.

Planklagenævnet finder på baggrund af ovennævnte, at kommunen havde hjemmel til at give dispensation fra lokalplanens § 4.6.

Selve afgørelsen om dispensation er baseret på en skønsmæssig vurdering, der ikke kan efterprøves af Planklagenævnet. Kommunens afgørelse skal imidlertid være i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige regler og retsgrundsætninger, herunder kravet om, at kommunens afgørelse skal være baseret på planlægningsmæssigt relevante hensyn.

## **2.4. Planlægningsmæssigt relevante hensyn**

### *2.4.1. Klagen*

Det fremgår af klagen, at det forhold, at kommunen har arealoverført et areal

---

<sup>3</sup> Der henvises bl.a. til 19/01020.

<sup>4</sup> Sagsnr.: NKN-33-03466.

med 3 eksisterende p-pladser og samtidig har dispenseret fra lokalplanens parkeringskrav må anses som magtfordrejning, idet kommunen har haft en direkte økonomisk interesse i, at byggeriet blev realiseret i den nu tiltænkte form, og har tilskyndet til dette.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at kommunen har varetaget usaglige hensyn ved afgørelsen om dispensation.

#### *2.4.2. Generelt om planlægningsmæssigt relevante hensyn*

En kommune skal foretage en konkret og individuel vurdering af det ansøgte, og kommunens skønsmæssige vurdering skal være baseret på saglige og planlægningsmæssigt relevante hensyn.

#### *2.4.3. Planklagenævnets vurdering*

Kommunen har begrundet dispensationen fra parkeringskravet med, at ejendommen ligger tæt på butiksbebyggelse og offentligt tilgængelige parkeringspladser, hvorfor der må forventes en vis dobbeltudnyttelse.

Det fremgår af sagens oplysninger, at kommunen er tidligere ejer af arealet, som er arealoverført til ejendommen, og hvor der er placeret 3 af de 9 p-pladser. Det fremgår desuden, at ansøgeren i forbindelse med projektet har oplyst kommunen om, at det som minimum kræver 6 lejligheder, for at projektet kan være rentabelt for ansøgeren.

Planklagenævnet finder, at dette forhold ikke i sig selv giver grundlag for at antage, at kommunens afgørelse om dispensation er båret af økonomiske hensyn. Der er ikke efter Planklagenævnets opfattelse øvrige oplysninger i sagen, som kan give grundlag for at antage, at kommunen har lagt usaglige hensyn til grund for sin afgørelse.

Planklagenævnet finder på denne baggrund, og med henvisning til det ovenfor anførte om kommunens begrundelse for at give dispensation, at kommunens afgørelse om dispensation er truffet på baggrund af planlægningsmæssigt relevante hensyn.

Planklagenævnet kan på den baggrund ikke give medhold i klagepunktet.

### **2.5. Forhold, som ikke behandles**

Det er i klagesagen gjort gældende, at byggeriet har medført skygge- og indbliksgener samt givet parkeringsproblemer i forhold til klageren og dennes butik.

Dette vedrører ikke retlige forhold efter planloven, men hensigtsmæssigheden af kommunens afgørelse, og Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle dette spørgsmål.



### 3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Ballerup Kommunes afgørelse af 16. maj 2022 om afslag på dispensation fra lokalplan til parkering på ejendommen Egebjerg Bygade 69A, 2750 Ballerup.

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

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.<sup>5</sup> Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

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>6</sup>

### 4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Ballerup Kommune (By, Erhverv og miljø, sagsnr.: 01.02.00-P19-16-22) samt for klageren og dennes eventuelle repræsentant (j.nr.: NPF 35300) via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://pkn.naevneneshus.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret. Bilag offentliggøres ikke.



Inge Rønberg  
Stedfortrædende formand

**Bilag** (Se fra næste side)

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

---

<sup>5</sup> Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

<sup>6</sup> Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.

## **Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen**

Planklagenævnet har modtaget følgende dokumenter i klagesagen, som vedrører sagens indhold:

### Modtaget fra klageren:

- Klage af 6. juni 2022.
- Bemærkninger af 29. august 2022.

### Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 5. august 2022.