

NOTAT

Fra
Plan og Vejanlæg

Emne
Notat - Opfølgning på Planklagenævnets afgørelse vedrørende rammelokalplan nr. 469.

Sagsbehandler
Jeanette Jeppesen
Direkte telefon
99 74 12 56
Dato
11. oktober 2022
Sagsnummer
21-019877

Opfølgning på Planklagenævnets afgørelse vedrørende rammelokalplan nr. 469.

Baggrund og historik

Der henvises til byrådets behandling af sagen den 18. august 2020, den 8. december 2020 samt den 14. juni 2022.

Baggrunden for den politiske behandling i 2020 var en anmodning om, at lokalplanlægningen for området Nyhavn øst for Søndervig skal give mulighed for opførelse af en dagligvarebutik på 1200 m² på del af matrikel nummer 34bf Søgård Hgd., Nysogn.

Der er i sagsfremstillingerne fra de to sager i 2020 redegjort for planlægningsmulighederne. Grundet sagens planlægningsmæssig kompleksitet byggede administrationens indstillinger og Byrådets beslutninger på en række vurderinger, foretaget efter dialog med Erhvervsstyrelsen (nu Bolig- og Planstyrelsen) samt ekstern juridisk rådgivning. Desuden har ansøger og ansøgers konsulent givet input til sagen. Der henvises til sagsfremstillingerne med bilag.

Planforhold

Etablering af en dagligvarebutik på den ansøgte placering forudsætter:

1. At området udlægges som byzone
2. At bymidten i Søndervig udvides til også at omfatte den ansøgte placering.

Særligt mulighederne for at udlægge området til byzone blev undersøgt og vurderet i 2020. Herunder muligheden for at udlægge området til byzone i henhold til Planlovens § 11a, stk. 8. Administrationen vurderede i 2020 blandt andet:

Følgende står anført i den nævnte paragraf: "Et nyt areal til byzone, jf. stk. 6 og 7, skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone." Bestemmelsen blev først indarbejdet i planloven i 2017.

Dermed kan byrådet via en lokalplan ændre arealets status til byzone under forudsætning af, at der planlægges til boligformål, i overensstemmelse med den eksisterende kommuneplanramme. Erhvervsstyrelsen fremhæver, at hvis der planlægges til andet end boligformål - som for eksempel centerformål (butikformål) - skal dette ske i respekt for planloven som bestemmer, at nyt areal til byzone skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende byzone. Ingen af de arealer som støder op til det ansøgte areal har status af byzone.



Årsagen til at arealet kan overføres til byzone og planlægges til boligformål men ikke til centerformål er derfor, at den gældende kommuneramme udlægger området til boligformål – og ikke til centerformål.

De politiske behandlinger i 2020 resulterede i, at byrådet besluttede at planlægningen for "Nyhavn-området" skal give mulighed for en dagligvarebutik og at planlægningen skulle gennemføres i følgende to trin:

Trin 1: Området overføres til byzone via en ikke byggeretsgivende rammelokalplan til boligformål.

Trin 2: Der vedtages et tillæg til kommuneplanen, der udlægger arealet til centerformål i stedet for boligformål. Dertil skal der vedtages en byggeretsgivende lokalplan til centerformål, herunder dagligvarebutik.

Afgørelsen fra Planklagenævnet

Trin 1 blev gennemført ved, at Teknik- og Miljøudvalget den 22. juni 2021 vedtog rammelokalplan nr. 469 for et område til boliger. Lokalplanen er efterfølgende blevet påklaget. Planklagenævnet har den 8. juni 2022 truffet afgørelse og har ophævet rammelokalplanen med følgende begrundelse:

Henset til, at den vedtagne lokalplan alene har til formål at bane vejen for et senere kommuneplantillæg og en lokalplan, der skal ændre anvendelsen i området til centerformål, og således ikke reelt har til formål at gennemføre det i planen anførte (boligformål), finder Planklagenævnet, at planen er vedtaget på usagligt grundlag. Dette udgør en væsentlig retlig mangel, og planen er således ugyldig.

Afgørelsen er vedlagt som bilag.

Planklagenævnets afgørelse betyder, at rammelokalplanen ikke længere gælder, hvormed den planlægningsmæssige status er, at arealet er beliggende i landzone og ikke er omfattet af en lokalplan.

Afgørelsen betyder endvidere, at der ikke længere er grundlag for at gennemføre trin 2.

Planklagenævnet har imidlertid i afgørelsen bemærket følgende:

Planklagenævnet bemærker indledningsvist, at nævnet er af den opfattelse, at planlovens regler om byvækst, herunder planlovens § 11 a, stk. 8, ikke finder anvendelse i et tilfælde, hvor en eksisterende kommuneplanramme fra før planlovsændringen i 2017 fastsætter, at den fremtidige zonestatus for et rammeområde skal være byzone, og en kommune efterfølgende ønsker at ændre anvendelsen for rammeområdet ved vedtagelse af et kommuneplantillæg. I så fald videreføres den fremtidige zonestatus for rammeområdet i kommuneplantillægget, og der udlægges således ikke et nyt areal til byzone.

Administrative bemærkninger:

Med baggrund i Planklagenævnets bemærkning om Planlovens § 11a, stk. 8, er det administrationens forståelse, at det vil være muligt at gennemføre en planlægning for et område til centerformål i ét trin. Dette gøres ved, at kommunen med et kommuneplantillæg ændrer anvendelsen af rammeområdet fra boligformål til centerformål og samtidig viderefører bestemmelsen om overførsel til byzone. Med baggrund i kommuneplantillægget kan kommunen lokalplanlægge til centerformål og overføre arealet til byzone.

Planklagenævnet har bekræftet denne forståelse.

Administratoren har forelagt Planklagenævnets afgørelse for Bolig- og Planstyrelsen, som har svaret følgende:

Bolig- og Planstyrelsen kan alene udtale sig vejledende. Det er Planklagenævnet, som træffer afgørelse om reglernes anvendelse i en konkret sag. Bolig- og Planstyrelsen henholder sig til Planklagenævnets afgørelse og fortolkning af planlovens bestemmelser.

Der henvises desuden til vedlagte eksterne juridiske vurdering *Vurdering af betydning af afgørelse fra Planklagenævnet ift. fremtidig planlægning*. Notatet er udarbejdet på anmodning fra administrationen. Notatet konkluderer:

På baggrund af Planklagenævnets afgørelse kan vi således tilslutte os Ringkøbing-Skjern Kommunes forståelse af afgørelsen, hvorefter der vil kunne vedtages et kommuneplantillæg, der ændrer anvendelsen af rammeområde 46bo006 til centerområde med henblik på at muliggøre lokalplanlægning for en dagligvarebutik uden, at dette medfører, at planlovens regler om byvækst finder anvendelse.

Vi vurderer ikke det forhold, at et kommuneplantillæg tillige vil skulle kunne danne grundlag for lokalplanlægning for en dagligvarebutik, jf. planlovens detailhandelsregler, ændrer på, at reglerne om byvækst ikke vil finde anvendelse.