

Planklagenævnet

FOLDSCHACK  
FORCHHAMMER  
DAHLAGER  
BARFOD  
○ ○ ○ ○  
ADVOKAT  
PARTNERSELSKAB

Den 28. juni 2021  
J.nr.: 2181-01 KF/MMF

Olivia Karen Höcky  
33445577  
oh@ecolaw.dk

**Vedr.: Supplerende bemærkninger i klagesag 1021486 vedrørende lokalplan 182 i  
Ballerup Kommune**

Ballerup Kommunes skriv af 21. maj 2021 giver anledning til at fremsende følgende supplerende bemærkninger, idet jeg dog indledningsvist skal gøre opmærksom på, at samtlige klagepunkter fremsat i klagen af 7. april 2021 fastholdes.

I forhold til spørgsmålet om opsættende virkning, fastholdes de i klagen anførte grunde. Derudover bør det i vurderingen af, om klagen skal tillægges opsættende virkning også indgå, at der er mange redaktionelle ændringer på grund af faktuelle fejl og direkte forkerte oplysninger og henvisninger i lokalplanen (bl.a. henvisningen til forkerte bebyggelsesopgørelser jf. pkt. 3 nedenfor). Der bør efter klagers opfattelse derfor også meddeles opsættende virkning med den begrundelse, at der først bør fremlægges en revideret udgave af lokalplan 182, så der er klarhed omkring lokalplanens endelige indhold.

**1. Spørgsmålet om indskrænkninger i opholdsretten og CPR-lovens betydning**

Kommunen lader til at have indarbejdet som en grundlæggende præmis for deres bemærkninger - og dermed formodentlig også for lokalplansarbejdet - at ethvert ophold på mere end seks måneder altid indebærer, at opholdet må sidestilles med helårsbeboelse, der er ulovligt (bl.a. kommunens bemærkninger s. 3 og s. 4).

Kommunen gør således gældende, at "præciseringen" af opholdsretten bl.a. er nødvendig af hensyn til overholdelsen af CPR-loven (s. 3), da kommunen ellers skulle være forpligtet til at registrere haveejerne som havende bopæl i Ballerup Kommune, hvis de opholder sig i mere end 6 måneder.

Skindergade 23  
DK-1159 København K  
+ 45 33 44 55 66  
ecolaw.dk  
CVR. 38755498

Dette beror imidlertid på en fejlfortolkning af CPR-loven. Der er ikke noget krav om registrering af bopælsadresse et sted, alene fordi man opholder sig i mere end 6 måneder på et sted.

Det følger af CPR-lovens § 6, stk. 1, at:

”Kommunalbestyrelsen skal i CPR registrere enhver på dennes bopæl i kommunen, hvis vedkommende efter kapitel 4-6 skal være registreret her i landet. Ved bopæl forstås det sted (bolig), hvor en person regelmæssigt sover, når denne ikke er midlertidigt fraværende på grund af ferie, forretningsrejse, sygdom eller lignende, og hvor denne har sine ejendele” (min understregning)

Det følger af forarbejderne (LFF 1999-10-06, nr. 3, specielle bemærkninger til § 6), at ved vurderingen af, om en person er ”midlertidigt fraværende” lægges der vægt på, om personen har til hensigt at vende tilbage til sin bopæl. Derudover nævnes i forarbejderne følgende eksempel:

”Et fravær fra bopælen, mens man er i sommerhus, betragtes efter fast praksis som et midlertidigt fravær, og der skal aldrig ske tilmelding til sommerhuset i sommerperioden. I øvrigt kan der ikke gives nogen fast tidsgrænse for, hvor langt fraværet fra bopælen kan være, når den pågældende opholder sig her i landet.” (min understregning)

Som sagt står der ingen steder i CPR-loven nævnt, at ophold indenrigs i mere end seks måneder udløser krav om registrering af bopæl, og det er derfor en forkert anvendelse og fortolkning af CPR-loven som Ballerup Kommune anvender i deres bemærkninger. Det er derfor naturligvis heller ikke lovstridigt at have lokalplaner, som tillader ophold i kolonihaver i mere end seks måneder. Det bemærkes i den forbindelse, at det bestemt ikke er usædvanligt at se lokalplaner, som tillader ophold i kolonihaveområder på mere end seks måneder.

Inden vedtagelsen af lokalplan 182 havde O/F Ågerup da også en udtrykkelig ret til at tage ophold i deres haver i mere end seks måneder, jf. daværende lokalplan 053, som gav ret til ophold 1. april til 1. oktober, som udgør seks måneder + 1 dag, samt derudover kortvarige perioder, weekender og lign. De øvrige foreninger havde også en udtrykkelig ret til ophold i mere end 6 måneder (ophold i 5 mdr. + 30 dage samt derudover kortvarige ophold, weekender og lign.)

Kommunens henvisning til, at det er planmæssigt nødvendigt med opholdsbegrænsningerne i lokalplan 182 af hensyn til overholdelse af anden lovgivning, bør derfor tilsidesættes.

## 2. Bemærkninger til klagers "ad 3 – individuel klage fra Parcelforeningen Godthåb"

Kommunen anfører i sine bemærkninger, at det må bero på en misforståelse af reglerne i den tidligere lokalplan 059 inklusiv fortolkningsbidraget fra 2005, når det i klagen af 7. april 2021 gøres gældende, at der måtte bygges op til 130 m<sup>2</sup> på de største enkeltgrunde, der er 800 m<sup>2</sup>.

Men Kommunens begrundelse for, hvordan reglerne så skal forstås, giver anledning til undren. Særligt når de skriver, at "*Hvis enkeltgrunden er 800 m<sup>2</sup>, måtte der således bygges 100m<sup>2</sup> som beboelse og over dette måtte bygges 30m<sup>2</sup> i udhuse, drivhuse, terrasseoverdækninger o.l. Drivhuse talte derfor med i de 30 m<sup>2</sup>.*". Undringen består i, at resultatet uanset hvad bliver 130 m<sup>2</sup>, hvilket også er dét, der også står i klagen af 7. april 2021. Resultatet (og dermed indskrænkningen) bliver dermed den samme.

Det fastholdes derfor, at det udgør et væsentligt indgreb, når bebyggelsesretten begrænses fra før op til 130 m<sup>2</sup> til nu max 80 m<sup>2</sup> (inkl. småbygninger), og at indgrebet bør derfor tilsidesættes, ikke mindst henset til, at Parcelforeningen Godthåb er den eneste haveforening omfattet af lokalplan 182, som bliver begrænset i bebyggelsesretten.

Det er korrekt, at der for så vidt angår dobbeltgrundene er fejl i beregningen, og at der skulle have stået 180 m<sup>2</sup> i stedet for 200 m<sup>2</sup> i deres maksimale bebyggelse for de største dobbelte grunde. Men det er ikke korrekt, når det af kommunen anføres, at reglerne tidligere var sådan, at dobbeltgrundene kun måtte bygge 1 x 30 m<sup>2</sup> i småbygninger som tillæg til hovedhuset. Praksis har altid været, at dobbeltgrundene kunne bygge 12,5% og 2 x 30 m<sup>2</sup>, og en ordlydsfortolkning af lokalplan 059 og fortolkningsbidraget fra 2005 understøtter da også en sådan praksis i og med, at der konsekvent henvises til byggeret per havelod (der henvises i det hele taget til lokalplan 059 § 6).

Ændringen af bebyggelsesretten fra 200 m<sup>2</sup> til 180 m<sup>2</sup> ændrer heller ikke ved, at der fortsat er tale om en væsentlig indskrænkning, når der med lokalplan 182 indføres en begrænsning i bebyggelsesretten på de dobbelte havelodder til 130 m<sup>2</sup>, idet kommunen heller ikke her ikke tager et fornødent hensyn til de helt særlige forhold, der gør sig gældende i Parcelforeningen Godthåb.

## 3. Bemærkninger til Kommunens "Ad 4) Individuel klage fra OF Harrestrup og OF Ågerup"

Indledningsvist oplyses det, at de i klagen af 7. april 2021 anførte klagepunkter fastholdes. Kommunens bemærkninger giver derudover anledning til følgende bemærkninger:

### 3.1. Opgørelse af bebyggelse

I forlængelse af kommunens bekræftelse på, at bebyggelsesprocenten ikke skal opgøres ud fra ét område med tre forskellige haveforeninger, bedes kommunen bekræfte, at der ikke vil være nogen bebyggelses-sammenhæng mellem de tre foreninger OF Harrestrup A/H Kildegården og Andelsforeningen Harrestrupvænge, og at bebyggelsen i én forening derfor er de øvrige foreninger uvedkommende. Dette fremgår ikke tydeligt af det, som kommunen skriver i sine bemærkninger.

### 3.2. Etableringen af træhegn

OF Harrestrup er med lokalplan 182 forpligtet til fremadrettet at anvende "levende hegn" i stedet for træhegn på trods af, at de har anvendt træhegn i mange år. Indgrebet er fra kommunens side blevet fastholdt på trods af, at flere andre foreninger har fået tilføjet faste undtagelser til denne regel i lokalplanen, bl.a. i lokalplanen § 8.4.3 og 8.4.5.

Det er ikke korrekt, at bestyrelsen for OF Harrestrup alene er kommet med indsigelser i forhold til højden på hegn (kommunens henvisning til indsigelse nr. 4). Hvis man læser OF Harrestrups høringsvar af 19. september 2020 (vedlægges som **bilag 6**) på s. 7, kan man se, at der fra OF Harrestrups side bliver gjort opmærksom på, at der pt. findes en mulighed for at afgrænse parcellerne i foreningen med træhegn og dette står oplyst som en undtagelse, som kommunen bør medtage.

Det må derfor forstås som en indsigelse mod lokalplanens forslag om, at der kun må etableres levende hegn.

Det fastholdes derfor, at det er i strid med lighedsgrundsætningen kun at give tilladelse til, at nogen foreninger kan afgrænse parcellerne med træhegn.

Med venlig hilsen

Knud Foldschack  
Advokat, partner

Olivia Hansen,  
Advokat, partner

Vedlagt:

Bilag 6: Høringsvar af 19. september 2020 fra OF Harrestrup