



Notat om indsigelse fra Dragør Tennis vedrørende lokalplanændringen – forholdet til tinglyst servitut.

Dragør Tennis har fremsendt indsigelse mod gennemførelse af lokalplan 77a, i det tennisklubben anfører at det vil være i strid med den tinglyste brugsretsftale at fjerne muligheden for opførelse af halbyggeri.

Fakta og baggrund:

Dragør Tennis har en brugsretsftale med kommunen. Aftalen indeholder vilkår om, at Dragør Tennis er berettiget til – frem til 1. juli 2028 – at benytte et nærmere angivet areal, beliggende på Engvej i Dragør. Aftalen blev – i forbindelse med en forlængelse – tinglyst i 1999 på hvilket tidspunkt Dragør Tennis havde opført et klubhus på arealet samt et antal tennisbaner.

Aftalen angiver i § 6 at der var vedtaget en lokalplan som gav mulighed for opførelse af en tennishal og at der var 2 mulige placeringer.

Det eneste aftalen derud over nævner vedrørende tennishallen er, at hvis hallen opføres inden udgangen af 2001, vil brugsretsftalen naturligt blive forlænget til 1. juli 2030 og at der ved et ønske om en opførelse senere end 2001 kan begæres forhandlinger af kontrakten.

Tennisklubben vil kunne kræve aftalen genforhandlet såfremt forhold der er af afgørende betydning for aftalen ændres.

Tennisklubben ansøgte i 2014 om at bytte en del af arealet hvorpå der kunne have været opført en tennishal til en anden placering hvor der kunne opføres baner.

Ansøgningen blev imødekommet og banerne etableret.

Efterfølgende fremkom i 2016 ny ansøgning om yderligere en arealrokade med henblik på opførelse af en tennishal.

Ansøgningen blev imødekommet og der blev gennemført nabo- og partshøring i forhold til det påtænkte halbyggeri.

Der fremkom massive indsigelser mod halbyggeriet; navnlig fra det boligområde som er nabo til arealet, og halbyggeriet blev afslået og det blev besluttet at ændre lokalplanen således at området fastholdes til sports-, fritids- og institutionsområde, men således at det ikke længere er muligt at opføre en tennishal på området.

12-04-2018

Ref. barbaram

Juridisk vurdering:

Lokalplanlægning er i udgangspunktet erstatningsfri regulering med mindre der foreligger ganske særlige omstændigheder (herunder hvis der er forfulgt usaglige formål) som kan give ændringen karakter af et ekspropriativt indgreb.

Lokalplanens formål er at "udlægge området til sports- og fritidsområde uden mulighed for halbyggeri, samt at fastholde områdets anvendelse til et integreret sports-, fritids- og institutionsområde."

Beslutningen om at ændre lokalplanen – således at halbyggeri umuliggøres, men også for at sikre en fastholdelse af arealet til bl.a. sportsformål - blev taget efter gennemført høring vedrørende et påtænkt tennishalbyggeri.

Der kan stilles spørgsmålstegn ved om en egentlig lokalplanændring er strengt nødvendig, men arealers anvendelse jf. planlovens § 15, stk. 2 nr. 2 har planlægningsmæssig relevans, og det er næppe et usagligt formål i sig selv at ville fastholde et områdes anvendelse til et bestemt formål.

Der lægges i vurderingen vægt på, at områdets hovedanvendelse fastholdes med lokalplanændringen, der således alene fjerner muligheden for et halbyggeri.

Spørgsmålet er dernæst om – og i bekræftende fald i hvilket omfang – lokalplanændringen udgør et indgreb af ekspropriationslignende karakter i relation til Dragør Tennis og den tinglyste brugsretsaf tale.

Det som er tinglyst servitutstiftende er selve brugsretsaf talen der hjemler tennisklubben en brug af arealet til 1. juli 2028 til tennisformål. Denne ret antastes ikke af lokalplanændringen jf. planlovens § 18 og de tilstande der således er etableret (tennisbaner og klubhus) kan fortsat opretholdes i hidtil aftalt omfang.

Det som berøres af lokalplanændringen er muligheden for opførelse af tennishal.

Muligheden har bestået siden 1999 men er først søgt realiseret i 2016 på et tidspunkt hvor brugsretsaf talen ifølge sit indhold havde en restløbetid på 12 år.

Det er umiddelbart administrationens vurdering, at det forhold at et tennisanlæg (baner og klubhus) er beliggende i et lokalplanområde hvor det er muligt at opføre en tennishal, ikke i sig selv giver klubben et ube-

tinget retskrav på at kunne opføre en hal. Det samme gør sig gældende for den mulighed for halbyggeri som nævnes i brugsretsafalen.

Baggrunden for administrationens vurdering er bl.a., at hverken lokalplan eller brugsretsafale kan "stå alene" i forhold til godkendelse af et halbyggeri; godkendelse og dermed tilladelse til halbyggeri vil være forankret i byggesagsbehandlingen af det konkrete projekt.

Administrationen vurderer, at Dragør Tennis – også efter en lokalplanændring – vil kunne fortsætte foreningsdriften uændret som i hidtil etableret form på arealet.

Derfor er det administrationens samlede vurdering, at der ikke foreligger så ganske særlige omstændigheder at lokalplanændringen har karakter af ekspropriation.

Praksis:

Vestre Landsrets dom af 19. april 2013.

Højesterets dom af 22. oktober 2008 (UfR 2009/188).

