

## MRF 2022.143/2

Planklagenævnets afgørelse af 7. juni 2022, j.nr. 21/03537

***Ophævet og hjemvist dispensation fra lokalplan og indirekte afgørelse om, at byggetilladelse til enfamiliehus i Rørvig i øvrigt var i overensstemmelse med lokalplan, med bemærkning om, at dispensation til det tilladte byggeri ikke var i modstrid med lokalplanens principper, men krævede nabohearing efter planlovens § 20.***

Odsherred Kommune meddelte i januar 2021 byggetilladelse efter planlovens § 16 til E's opførelse af et nyt enfamiliehus med en indbygget garage på en ejendom i Rørvig og meddelte samtidig dispensation fra en lokalplans bestemmelser om bebyggelsesprocenter (§ A.6.1) og om byggebredde (§ A.6.2). Ifølge lokalplanens formålsbestemmelse skulle den bl.a. sikre, at renovering, fornyelse og udvikling udførtes med respekt for Rørvigs kulturmiljø. Af lokalplanens § A.6.1 fremgik, at bebyggelsesprocenten ikke måtte overstige 30, og af § A.6.2 fremgik, at nye bygninger skulle være én etage og tagetage (1½ etage) i udførelse som længehuse med størst bygningsbredde og højde på 7,5 m med facadehøjde (gavle undtaget) mellem 2 m og 3 m. Kommunen havde ikke forud for lokalplandispensationsforlaget nabohearing efter planlovens § 20, da E havde oplyst, at han havde fået accept fra de omkringliggende naboer. Afgørelsen blev påklaget af en lokal grundejerforening, der bl.a. anførte, at afgørelsen var i strid med formålsbestemmelsen i lokalplanen, at bebyggelsesprocenten og bygningsbredden ikke var i overensstemmelse med det, der var dispenseret fra, og at kommunen havde tilsidesat pligten til nabohearing efter planlovens § 20, idet E's oplysninger om naboernes accept var urigtige. Planklagenævnet (formanden) lagde til grund, at kommunens afgørelse om byggetilladelse var en (indirekte) afgørelse efter planloven om, at projektet var i overensstemmelse med lokalplanen, ud over de bestemmelser

der var dispenseret fra. Nævnet lagde herefter til grund, at det tilladte byggeri ikke var i modstrid med lokalplanens formål, og at der derfor kunne dispenseres efter planlovens § 19. Vedrørende dispensationen fra lokalplanens § A.6.1 bemærkede nævnet, at kommunen skulle beregne bebyggelsesprocenten efter de regler, der var gældende på tidspunktet for vedtagelsen af lokalplanen (BR10), og at det udgjorde en væsentlig retlig mangel, at kommunen havde beregnet bebyggelsesprocenten efter BR18, da beregning på det korrekte grundlag kunne føre til et andet resultat. For så vidt angik den indirekte afgørelse fandt nævnet, at der med en enkelt undtagelse ikke var overensstemmelse med lokalplanen, og at der derfor krævedes dispensation. Nævnet ophævede derfor dispensation og den indirekte afgørelse om byggetilladelsens overensstemmelse med lokalplan med bemærkning om, at ingen af de anførte forhold var i strid med lokalplanens principper, og at kommunen derfor havde mulighed for at dispensere fra lokalplanen. Afslutningsvist fandt nævnet, at grundlaget for kommunens vurdering af, hvorvidt kommunen var forpligtet til at foretage naboorientering efter planlovens § 20, var "mangelfuldt eller forkert", da dette var baseret på E's oplysning om, at naboerne ingen indsigelser havde. Herefter ophævede Planklagenævnet kommunens dispensation fra lokalplan og den indirekte afgørelse om, at byggetilladelsen i øvrigt var i overensstemmelse med lokalplanen, og hjemviste sagen.

***Kommentar:*** Afgørelsen illustrerer, at når der i en sag både klages over lokalplandispensationsforlaget og over, at det tilladte byggeri også på andre punkter er i modstrid med lokalplanen, behandler Planklagenævnet det sidste spørgsmål som en indirekte afgørelse efter planloven, hvor Planklagenævnet ofte samtidig tager stilling til, om en lovliggørelse kan ske ved dispensation fra lokalplanen efter planlovens § 19, eller om der kræves ny lokalplan, hvilket må anses for en vigtig oplysning for kommunens videre behandling af sagen. I forhold til den manglende nabohearing efter planlovens § 20 er Planklagenævnets formulering om "mangelfuldt eller forkert" mindre heldig. Der er således ikke i planlovens § 20 hjemmel til at undlade at høre naboer, fordi ansøger om byggetilladelse oplyser, at naboerne har accepteret dispensationen, så uanset om der foreligger en sådan oplysning fra bygherre, skal kommunen følge reglerne i § 20 om nabohearing, hvilket nævnet med fordel kunne have tydeliggjort.

---

# Afgørelse i klagesag om Odsherred Kommunes dispensation fra lokalplan til opførelse af enfamiliehus på [A1], Rørvig, samt kommunens afgørelse om, at enfamiliehuset i øvrigt er i overensstemmelse med lokalplan

21/03537

Odsherred Kommune gav den 12. januar 2021 dispensation fra lokalplan nr. 2011-36, Rørvig By, til overskridelse af bebyggelsesprocenten og byggeriets bredde i forbindelse med opførelsen af et nyt enfamiliehus på ejendommen [A1], 4581 Rørvig. Kommunen traf samtidig afgørelse om, at opførelsen af enfamiliehuset i øvrigt er i overensstemmelse med lokalplanen.

En lokal grundejerforening 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 § 1, § A.6.1, § A.6.2, § A.6.3, § A.6.4 og § A.7.1.
- Om kommunen har haft hjemmel til at give dispensation, jf. planlovens § 19.
- Om reglerne om naboorientering er overholdt, jf. planlovens § 20.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet ophæver kommunens afgørelse om dispensation fra lokalplanens § A.6.1 om bebyggelsesprocent og § A.6.2 om bygningsbredde, og hjemviser denne del til fornyet behandling i kommunen. Planklagenævnet ophæver og hjemviser desuden den del af kommunens afgørelse der vedrører, at det ansøgte byggeri er i overensstemmelse med lokalplanens § A.6.3 om tagterrace/taghældning, § A.6.4 om bygningens placering og § A.7.1 om facademateriale, kvistvinduer og altan. Det betyder, at denne del af kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Nævnet kan ikke give medhold i den resterende del af klagen, der vedrører kommunens afgørelse om, at vinduer uden vinduessprosser er i overensstemmelse med § A.7.1.

## Indhold

### 1. Sagens oplysninger 3

#### 1.1. Ejendommen og lokalplanen for området 3

#### 1.2. Afgørelsen, der er klaget over 6

#### 1.3. Klagen og bemærkningerne hertil 7

### 2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse. 7

#### 2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse. 7

##### 2.1.1. Planklagenævnets kompetence. 7

##### 2.1.2. Planklagenævnets prøvelse. 8

#### 2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation 8

##### 2.2.1. Generelt om umiddelbart tilladt eller krav om dispensation. 8

##### 2.2.2. Lokalplanens § 1 – formålsbestemmelsen. 8

##### 2.2.3. Lokalplanens § A.6.1 – bebyggelsesprocent 9

##### 2.2.4. Lokalplanens § A.6.2 – byggeriets højde og bredde. 9

##### 2.2.5. Lokalplanens § A.6.4 – bebyggelsens placering på grunden. 10

##### 2.2.6. Lokalplanens § A.7.1 – bebyggelsens fremtræden. 11

#### 2.3. Mulighed for at give dispensation. 13

##### 2.3.1. Klagen. 13

##### 2.3.2. Reglerne om muligheden for at give dispensation. 14

##### 2.3.3. Planklagenævnets vurdering. 14

#### 2.4. Naboorientering. 15

##### 2.4.1. Klagen. 15

##### 2.4.2. Generelt om naboorientering. 15

##### 2.4.3. Planklagenævnets vurdering. 15

#### 2.5. Forhold, som ikke behandles. 16

### 3. Afsluttende bemærkninger 17

# 1. Sagens oplysninger

## 1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører et nyt enfamiliehus med en indbygget garage på [A1], 4581 Rørvig.

Det ansøgte enfamiliehus kan ses af Bilag 1 med billedmateriale sidst i denne afgørelse.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 2011-36, Rørvig By ([https://dokument.plandata.dk/20\\_1365121\\_1636031033381.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1365121_1636031033381.pdf)), og ligger i delområde A.[1]

Planen er vedtaget den 29. november 2011.

Lokalplanen fastsætter følgende i § 1 om lokalplanens formål:

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

#### 1.1

*Det er formålet med lokalplanen:*

*at renovering, fornyelse og udvikling udføres med respekt for Rørvigs kulturmiljø,*

*at Rørvig by forbeholdes boliger, butikker og lokal beboer- og turistorienteret service, mindre erhvervsvirksomheder og offentlige formål,*

*at opnå mulighed for udvikling, fornyelse og forbedringer af og i havnen med respekt for dens nuværende kvaliteter,*

*at bymiljøet bevares og forbedres gennem harmoniske og veltilpassede fornyelser,*

*at bevaringsværdige bygninger, ejendoms- og bebyggelsesmønsteret, de væsentlige stier og gader samt betydelige træer og grønne værdier bevares,*

*at vedligeholdelse og ændring af bevaringsværdige bygninger udføres med respekt for den oprindelige byggeskik og kulturarven,*

*at ny bygninger placeres, udformes og i øvrigt fremstår af kvalitet og er harmonisk indpasset i den bymæssige sammenhæng,*

*at give mulighed for opførelse af nye helårsboliger, og at tilgodese mulighed for udvikling af turisme.*

Lokalplanen fastsætter bl.a. følgende i § A.6 om bebyggelsens omfang og placering:

### A.6.1

*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.*

### A.6.2

*Nye bygninger skal være i én etage og tagetage (1½ etage) i udførelse som længehuse med størst bygningsbredde og højde på 7,5 m og med facadehøjde (gavle undtaget) mellem 2 m og 3 m.*

**A.6.3** *Nye bygninger skal have rygningstag med 40° - 50° hældning.*

*[...]*

### A.6.4

*Ny bebyggelse på grunde langs offentlig vej skal placeres med facade parallelt med vejen.*

*[...]*

Lokalplanen fastsætter følgende i § A.7.1 om bebyggelsens ydre fremtræden:

### A.7.1

*Der skal lægges stor vægt på at bevare eller reetablere de bevaringsværdige bygningers originale træk og at ny bebyggelse indpasses med respekt for området's karakter og miljøkvaliteter. Til varetagelse af disse hensyn skal der overholdes de krav, som er beskrevet i Bilag 1.*

Af lokalplanens bilag 1 fremgår bl.a. følgende:

#### ***Bilagets betydning***

*I bilaget gælder tekster med formuleringen „skal“ på lige fod med lokalplanens paragrafbestemmelser. Anbefalinger og vejledende tekst skal betragtes som råd og er ikke bindende krav.*

***Regler og råd om facader og gavle i områderne A, B1, B2, B3, B4, C, D1, D2 og D3***

#### ***FACADEUDTRYK OG MATERIALER***

*[...]*

*Ydervægge skal være teglstensmur med gesims langs tagrende eller skal være udført i bindingsværk med teglstenstavl.*

*Mure skal pudses, vandskures, filtses eller lignende, og stå kalket, malet eller med overflade i indfarvet pudsmørtel. [...]*

*Der må som facadebeklædning ikke anvendes materiale med refleksionsværdi mere end 20 (glas undtaget).*

[...]

#### **UNDTAGELSER**

*Bestemmelserne om gavles form og materialer gælder ikke for carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, som dog skal tilpasses hovedhuset.*

#### **Regler og råd om tage i områderne A, B1, B2, B3, B4, C, D1, D2 og D3**

##### **TAGFORM**

*Den originale tagform skal fastholdes på de bevaringsværdige bygninger, og denne traditionelle tagform skal respekteres, når der bygges nyt. Det er heltag med rygning i form af rygningstag med hældning mellem 40° og 50°.*

[...]

##### **TAGDÆKNING**

*Tage skal dækkes med sivrør/tagrør eller med traditionelle røde vingetegl i form af brændte lertagsten, model gl. dansk, uden overfladebelægning.*

[...]

##### **TAGRENDER**

*Tagrender og nedløb skal udføres i zink på såvel de bevaringsværdige, som andre og nye bygninger. Renderne skal være synlige, dvs. ikke inddækkede.*

#### **UNDTAGELSER**

*Bestemmelserne gælder ikke for carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, som dog altid skal tilpasses hovedbygningens karakter.*

[...]

#### **Regler og råd om døre, vinduer og kviste i områderne A, B1, B2, B3, B4, C, D1, D2 og D3**

[...]

##### **VINDUER I NYE BYGNINGER**

*Det arkitektoniske udtryk af vinduer og døre i nye boliger skal være i samklang med de bevaringsværdige bygninger med særlig vægt på at opnå dette mod vejene.*

*Vinduer skal være sidehængte en-, to-, tre- eller firerammede, og skal være harmonisk tilpasset bygningen.*

*Glasflader må ikke udgøre mere end 25 pct. af en facades areal.*

##### **KVISTE OG TAGVINDUER**

[...]

*Kvistevinduers bredde skal være som facadevinduernes bredde og må ikke være bredere end 1,5 m. Dette kan fraviges ved løsning med én centralt placeret kvist, hvor bredden må være op til 2,5 m.*

[...]

### **Regler om altaner i områderne A, B1, B2, B3, B4, C, D1, D2 og D3**

*På Særlig bevaringsværdig bebyggelse må der ikke opsættes altan, hvis det ikke før har været på bygningen.*

*På andre bygninger må opsættes altaner med god tilpasning til bygningens helhed. Midtplacering på en gavl eller på frontispicer kan være det oplagte sted.*

*Altaner må være op til 2,4 m brede og 1,2 m dybe. Rækværket må ikke være massivt udfyldt.*

Lokalplanen fastsætter følgende i § 8.1 om sokkelkoter:

### **8.1**

*Alt byggeri skal udføres med kote af sokkeloverkant mindst 1,6 m over DVR 90. Dette skal fremgå af ansøgningen om byggetilladelse.*

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

Kommunen gav den 12. januar 2021 byggetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus med en indbygget garage på ejendommen [A1], 4581 Rørvig. Kommunen gav samtidig dispensation fra § A.6.1 i lokalplan nr. 2011-36, Rørvig By, til en bebyggelsesprocenten på 39 samt § A.6.2 i lokalplanen til en bygningsbredde på mere end 7,5 m. Af afgørelsen fremgår bl.a. følgende:

*Efter en konkret vurdering har Byggesagsteamet besluttet, at give dispensation fra lokalplan 2011-36, §§ A.6.1 og A.6.2 som nedenfor beskrevet. Dispensationerne gives med følgende begrundelser:*

*§ A.6.1: Det ansøgte giver en bebyggelsesprocent på 39 hvorved den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent på 30 overskrides. Det vil umiddelbart være muligt, at etablere et svømmebassin (swimmingpool) i haven; men en overdækning kræver byggetilladelse og skal indregnes i bebyggelsesprocenten. [...]*

*§ A.6.2: Det ansøgte medfører, at bygningen bliver bredere end 7,5 m; men med de øgede krav til isolering i nu gældende bygningsreglement (BR18) bliver tagetagen meget smal og det vil være vanskeligt, at indrette tidssvarende værelser. Dette underbygges af, at en del af de eksisterende huse i området også afviger fra lokalplanen på dette punkt.*

*Vi har undladt at orientere dine naboer, inden der er truffet afgørelse i sagen. Dette er under hensyn til at de søgte dispensationer er skønnet at være uden væsentlig betydning for de omliggende grunde. Begrundelserne er anført ovenfor. (Planlovens § 20 stk. 2 nr. 1).*

### 1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 2 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 23. marts 2021.

## 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.[2]

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

#### Planklagenævnets forståelse af kommunens afgørelse

Det følger af bygningsreglementet, at kommunalbestyrelsen, inden der kan gives byggetilladelse, skal undersøge, om det ansøgte byggearbejde er i strid med bl.a. planloven.

Hvis der er fastsat en lokalplan eller byplanvedtægt for området, forstår Planklagenævnet derfor som udgangspunkt en byggetilladelse som en afgørelse om, at projektet er i overensstemmelse med denne lokalplan eller byplanvedtægt (ud over de bestemmelser, der evt. er dispenseret fra). Dette gælder uanset, om lokalplanen eller byplanvedtægten er nævnt i byggetilladelsen.

Kommunen har truffet afgørelse om byggetilladelse. I den konkrete sag er der fastsat en lokalplan for området, og Planklagenævnet forstår derfor byggetilladelsen som en afgørelse om, at projektet er i overensstemmelse med denne lokalplan eller byplanvedtægt (ud over de bestemmelser, der er dispenseret fra).



Der er således i sagen truffet en (indirekte) afgørelse efter planloven, som Planklagenævnet kan tage stilling til.

Planklagenævnet finder imidlertid, at kommunen i den konkrete sag ikke har foretaget en vurdering af terrænregulering, koten for sokkeloverkant, tagmaterialet og vinduestypen (sidehængt eller tophængt) i byggetilladelsen af 12. januar 2021, da kommunen efter det oplyste ikke har modtaget oplysninger herom i ansøgningsmaterialet. Kommunen har således i dette tilfælde ikke haft oplysninger til at kunne vurdere, om disse forhold er i overensstemmelse med lokalplanen. Nævnet lægger på denne baggrund til grund, at kommunen ikke har truffet en indirekte afgørelse efter planloven om, at disse forhold er i overensstemmelse med lokalplanen. Planklagenævnet kan derfor ikke behandle disse klagepunkter, se nærmere herom i afsnit 2.5.

### *2.1.2. Planklagenævnets prøvelse*

Planklagenævnet har behandlet de dele af klagen, som fremgår af afsnit 2.2-2.4. 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 de dele af klagen, som fremgår af afsnit 2.5.

## 2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

### *2.2.1. 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.

I medfør af planlovens § 15, stk. 1, skal en lokalplan bl.a. indeholde oplysninger om planens formål. En lokalplans formålsbestemmelse afgrænser nærmere de formål, som skal varetages med planens øvrige og mere detaljerede bestemmelser om f.eks. anvendelse og udformning af bebyggelse. Et forhold, som ønskes reguleret gennem lokalplanen, kan således ikke sikres gennem formålsbestemmelsen alene, men skal komme til udtryk i planens konkrete bestemmelser.

### *2.2.2. Lokalplanens § 1 – formålsbestemmelsen*

#### Klagen

Klageren anfører, at byggeriet vil ødelægge lokalmiljøet, som er formålet med lokalplanen, jf. lokalplanens § 1.

### Planklagenævnets vurdering

Formålsbestemmelsen i lokalplanens § 1 fastsætter alene overordnede målsætninger, herunder bl.a. at sikre bevarelse af karakteristisk åbenhed i forholdene, og at ny bebyggelse, underordner sig krav til udformning og placering.

Som nævnt i afsnit 2.2.1 kan et forhold, der ønskes reguleret gennem lokalplanen ikke sikres gennem en formålsbestemmelse alene, men skal komme til udtryk i lokalplanens konkrete bestemmelser.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at det ansøgte byggeri er umiddelbart tilladt efter lokalplanens formålsbestemmelse i § 1, og kan derfor ikke give medhold i klagepunktet om, at det ansøgte byggeri er i strid med lokalplanens formål.

### *2.2.3. Lokalplanens § A.6.1 – bebyggelsesprocent*

#### Klagen

Klageren anfører, at arealerne ikke stemmer overens med det godkendte. Den godkendte garage på 70 m<sup>2</sup> er vokset til 149 m<sup>2</sup>, og byggeriet er dermed større end det, der er ansøgt om.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at bebyggelsesprocenten er større end de 39, som kommunen har dispenseret til.

### Planklagenævnets vurdering

Når der i en lokalplan er fastsat bestemmelser om bebyggelsesprocent, skal beregningen som udgangspunkt ske efter de beregningsregler i bygningsreglementet, der var gældende på tidspunktet for vedtagelsen af lokalplanen.[3]

Da lokalplan nr. 2011-36 er vedtaget i november 2011, er det beregningsreglerne i Bygningsreglement 2010 (BR10) som var gældende frem til den 31. december 2015, der finder anvendelse i denne sag.

Kommunen har beregnet bebyggelsesprocenten efter reglerne i BR18 og har dispenseret til en bebyggelsesprocent på 39.

Planklagenævnet finder, at det forhold, at kommunen har beregnet bebyggelsesprocenten efter det forkerte regelsæt, er en retlig mangel ved afgørelsen.

Idet beregningen vil kunne føre til et andet resultat, finder nævnet endvidere, at der er tale om en væsentlig retlig mangel, og at afgørelsen i forhold til spørgsmålet om bebyggelsesprocent derfor er ugyldig.

#### *2.2.4. Lokalplanens § A.6.2 – byggeriets højde og bredde*

##### Klagen

Klageren anfører, at bygningshøjden i tegningsmaterialet er angivet til 8 m, hvilket er i strid med lokalplanens § A.6.2. Derudover gør klageren gældende, at kommunen alene har dispenseret til bredden på selve hovedhuset og ikke tilbygningen.

Lokalplanen fastsætter i § A.6.2, at nye bygninger skal være i én etage og tagetage (1½ etage) i udførelse som længehuse med størst bygningsbredde og højde på 7,5 m og med facadehøjde (gavle undtaget) mellem 2 m og 3 m. Højder måles fra naturligt terræn eller fastlagt niveauplan til henholdsvis tagryg og skæringspunkt mellem ydre facadeplan og ydre tagplan.

##### Planklagenævnets vurdering af bygningshøjden

Det fremgår af sagens oplysninger, herunder tegningsmaterialet som kan ses i Bilag 1, billede 2, at det ansøgte enfamiliehus har en højde på 7,959 m.

Planklagenævnet finder, at forholdet er i strid med lokalplanens § A.6.2, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

Kommunen har i forbindelse med klagesagen oplyst, at den har dispenseret til, at huset kan opføres med en højde på 7,959 m og henviser til afgørelsen af 12. januar 2021.

Kommunen har i afgørelsen af 12. januar 2021 alene givet dispensation fra § A.6.1 i lokalplanen til en bebyggelsesprocent på 39 samt § A.6.2 til en bygningsbredde på mere end 7,5 m, jf. afsnit 1.2. Kommunen har således ikke dispenseret til bygningshøjden i afgørelsen af 12. januar 2021.

Kommunen må således – såfremt den ønsker at give dispensation – træffe en udtrykkelig afgørelse herom, jf. afsnit 3.

### Planklagenævnets vurdering af bygningsbredden

Det fremgår af sagens oplysninger, herunder tegningsmaterialet som kan ses i Bilag 1, billede 3, at den indbyggede garage har en bredde på 7,910 m, mens selve hovedhuset har en bredde på ca. 9,230 m. Den samlede bredde af bygningen er således mere end 7,5 m.

Planklagenævnet finder, at forholdet er i strid med lokalplanens § A.6.2, og derfor kræver dispensation, jf. planlovens § 19.

### *2.2.5. Lokalplanens § A.6.4 – bebyggelsens placering på grunden*

#### Klagen

Klageren anfører, at det ansøgte enfamiliehus er placeret vinkelret med gavlen mod vejen, hvilket er i strid lokalplanens § A.6.4.

### Planklagenævnets vurdering

Lokalplanen fastsætter i § A.6.4, at ny bebyggelse på grunde langs offentlig vej skal placeres med facade parallelt med vejen.

Der er ansøgt om opførelse af et enfamiliehus, hvor byggeriet placeres sådan, at gavlene vender hhv. mod vejen og vandet, se Bilag 1, billede 1 og 6.

Planklagenævnet finder, at forholdet er i strid med lokalplanens § A.6.4, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

Kommunen har i forbindelse med klagesagen oplyst, at den har dispenseret til, at husets gavle vender ud mod vejen og henviser til afgørelsen af 12. januar 2021.

Kommunen har i afgørelsen af 12. januar 2021 alene givet dispensation fra § A.6.1 i lokalplan nr. 2011-36, til en bebyggelsesprocenten på 39 samt § A.6.2 i lokalplanen til en bygningsbredde på mere end 7,5 m, jf. afsnit 1.2. Kommunen har således ikke dispenseret til bygningens placering i afgørelsen af 12. januar 2021.

Kommunen må således – såfremt den ønsker at give dispensation – træffe en udtrykkelig afgørelse herom, jf. afsnit 3.

### *2.2.6. Lokalplanens § A.7.1 – bebyggelsens fremtræden*

#### Lokalplanen fastsætter i § A.7.1, at ny bebyggelse skal indpasses med respekt

for områdets karakter og miljøkvaliteter, og at der til varetagelse af disse hensyn skal overholdes de krav, som er beskrevet i lokalplanens bilag 1.

### Facademateriale

Klageren anfører, at byggeriets facade kræver dispensation fra lokalplanens bilag 1, som bl.a. fastsætter, at glasfacader ikke må overstige 25 %, samt at mure skal vandskures eller filses og stå kalket, malet eller med overflade i indfarvet pudsmørtel. Klageren henviser til, at ydervæggen mod fjorden på 1. sal kun består glas, mens der i stueetagen mod fjorden er adskillige døre med et glasareal på ca. 60%. Derudover har tilbygningen et glasareal på langt over 25%.

Planklagenævnet har forstået dette som en klage over, at byggeriet er i strid med lokalplanens § A.7.1, jf. bilag 1.

Af lokalplanens bilag 1 fremgår regler for facader og gavle. Det fremgår dog, at bestemmelserne om facader og gavle ikke gælder for carporte, udhuse og lignende mindre bygninger. Spørgsmålet er herefter, om den ansøgte garage kan karakteriseres som en "lignende mindre bygning".

Nævnet finder, at den ansøgte indbyggede garage ikke kan karakteriseres som en "lignende mindre bygning". Nævnet lægger herved vægt på, at garagen er opført i direkte forlængelse af og med adgang fra det ansøgte hovedhus, og at den fremstår visuelt som en del af huset, se Bilag 1, billede 1 og 4. Nævnet lægger desuden vægt på, at der i øvrigt i lokalplanen udtrykkeligt skelnes mellem carporte og garager, jf. bl.a. lokalplanens § A.6.5. Tilbygningen er således omfattet af bestemmelserne om facader og gavle i bilag 1, jf. § A.7.1.

Om facadevægge følger det af bilag 1, at ydervægge skal være teglstensmur

med gesims langs tagrende eller skal være udført i bindingsværk med teglstenstav. Det fremgår desuden, at mure skal pudses, vandskures, filtses eller

lignende og stå kalket, malet eller med overflade i indfarvet pudsmørtel. Som bestemmelsen er formuleret, finder Planklagenævnet, at den må forstås således, at det er mindre dele af facaderne, der kan opføres med glas, som f.eks. vinduer og glasdørpartier, som indgår i en mur. Dette stemmer desuden overens med, at det om vinduer i nye bygninger fremgår, at glasflader ikke må udgøre mere end 25 pct. af en facades areal.

Det fremgår af tegningsmaterialet, se Bilag 1, billede 1, at byggeriets facade – både for såvel angår selve hovedhovedet og tilbygningen – mod sydøst i overvejende grad er udført med vinduer og glasdørpartier, og at disse udgør mere end 25 % af facadens areal. Kommunen har desuden i forbindelse med klagesagen oplyst, at glasarealet mod sydøst ifølge kommunens beregninger udgør ca. 40 % af facadens areal.

Planklagenævnet finder på baggrund af ovenstående, at byggeriets facade mod sydøst ikke er i overensstemmelse med § A.7.1, jf. bilag 1, og derfor kræver dispensation, jf. planlovens § 19.

### Kvistvinduer

Klageren anfører, at vinduerne i kvisten mod sydvest har en bredde på over 1,5 m, ligesom at de er bredere end facadevinduerne. Klageren anfører desuden, at kvisten mod nordøst ikke er centralt placeret samt har en bredde på 2,76 m.

Lokalplanen fastsætter i § A.7.1, jf. bilag 1, at kvistevinduers bredde skal være som facadevinduerne bredde og ikke må være bredere end 1,5 m. Dette kan fraviges ved løsning med én centralt placeret kvist, hvor bredden må være op til 2,5 m.

Det fremgår af sagens oplysninger, herunder tegningsmaterialet, se Bilag 1, billede 1 og 5, at der etableres tre kviste, hhv. en kvist i taget mod nordøst og to kviste i taget mod sydvest. Kvisten mod nordøst har en vinduesbredde på 2,76 m og allerede af den grund finder Planklagenævnet, at forholdet er i strid med lokalplanens § A.7.1, jf. bilag 1, og derfor kræver dispensation fra bestemmelsen, jf. planlovens § 19.

Angående kvistene/kvistvinduerne mod sydvest har kommunen i forbindelse med klagesagen oplyst, at disse hver især har en vinduesbredde på 1,848 m, hvilket også fremgår (noget utydeligt) af tegningsmaterialet. Planklagenævnet finder på den baggrund, at forholdet er i strid med lokalplanens § A.7.1, jf. bilag 1, og derfor kræver dispensation fra bestemmelsen, jf. planlovens § 19.

### Vinduer

Klageren anfører, at alle vinduerne er tophængte uden sprosser, hvilket er i strid med lokalplanens § A.7.1, jf. bilag 1, som fastsætter, at vinduer skal være sidehængte en-, to-, tre- eller firerammede med sprosser.

Lokalplanen fastsætter i § A.7.1, jf. bilag 1, at vinduer skal være sidehængte en-, to-, tre eller firerammede. Det fremgår ikke af bilag 1, at vinduer i nye bygninger skal udføres med sprosser.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at det er i overensstemmelse med lokalplanens § A.7.1, jf. bilag 1, at isætte vinduer uden sprosser, og at forholdet derfor ikke kræver dispensation, jf. planlovens § 19.

Nævnet har herved ikke taget stilling til af klageren anførte om, at vinduerne skal være sidehængte, da kommunen ikke har truffet afgørelse herom, jf. afsnit 2.1, hvorfor spørgsmålet vedrører kommunens tilsynspligt, jf. afsnit 2.5.

### Tagterrasse/altan

Klageren anfører, at der på ejendommen opføres en tagterrasse/altan, som delvist er placeret på taget af tilbygningen, hvilket er i strid med lokalplanens § A.7.1, jf. bilag 1.

Lokalplanen fastsætter i bilag 1, at altaner må være op til 2,4 m brede og 1,2 m dybe. Derudover fastsætter lokalplanen i § A.6.3, at nye bygninger skal have rygningstag med 40-50 graders hældning.

Der er ansøgt om opførelse af en kombineret altan/tagterrasse i byggeriets facade mod sydøst og sydvest, jf. Bilag 1, se billede 1 og 3. Det ansøgte ønskes opført delvist som en tagterrasse på taget af tilbygningen/garagen og delvist som en altan over terrænhøjde med adgang fra hovedhuset.

Planklagenævnet finder, at den del af opholdsarealet, som udgør en tagterrasse og dermed ønskes etableret på taget af tilbygningen/garagen, er i strid med lokalplanens § A.6.3, da taget på denne del af bygningen er fladt og dermed ikke har en hældning på 40-50 grader. For så vidt angår den del af opholdsarealet, som ikke er etableret oven på taget, men derimod er placeret over terræn foran selve hovedhuset, fremgår det af tegningsmaterialet, jf. Bilag 1, se billede 3, at arealet/altanen har en dybde på 1,5 m og en bredde på 6,3 m, hvilket er i strid med lokalplanens § A.7.1, jf. bilag 1.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at forholdet er i strid med lokalplanens § A.6.3 og § A.7.1, jf. bilag 1, og at forholdet derfor kræver dispensation, jf. planlovens § 19.

## 2.3. Mulighed for at give dispensation

### 2.3.1. Klagen

Klageren anfører, at det ansøgte byggeri vil ødelægge lokalmiljøet, som er formålet med lokalplanen, jf. lokalplanens § 1.

Derudover gør klageren gældende, at kommunen alene har dispenseret til hovedhusets bredde, men ikke bredden på tilbygningen, som er indrettet til garage.

### 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.

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>[4]</sup>

### 2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder, at lokalplanens § A.6.1, § A.6.2, § A.6.3, § A.6.4 og § A.7.1 ikke er en del af planens principper. Nævnet har herved lagt vægt på, at der er tale om bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der er desuden ikke henvist til bestemmelserne i formålsbestemmelsen.

Der er heller ikke andre holdepunkter i lokalplanredegørelsen, i selve bestemmelserne eller i planens øvrige bestemmelser for at antage, at bestemmelserne har en sådan særlig betydning, at de må anses for en del af planens principper.

Planklagenævnet finder på baggrund af ovennævnte, at kommunen havde hjemmel til at give dispensation fra lokalplanens § A.6.1 og § A.6.2. Derudover er det også muligt for kommunen at dispensere fra lokalplanens § A.6.3, § A.6.4 og § A.7.1 efter en konkret vurdering.



Selve afgørelsen om dispensation er baseret på en skønsmæssig vurdering, der ikke kan efterprøves af Planklagenævnet. Kommunens afgørelse skal imidlertid være i overensstemmelse med planlovens regler om naboorientering.

Planklagenævnet bemærker, at nævnet ikke har fundet anledning til at tage stilling til det af klageren anførte om, at kommunen kun har dispenseret til bredden af selve hovedhuset, da kommunen alligevel skal træffe en ny afgørelse om dispensation fra lokalplanens § A.6.2 til bygningsbredden, jf. afsnit 2.4.3 om naboorientering nedenfor.

## 2.4. Naboorientering

### 2.4.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at kommunen har undladt at foretage en nabohøring som følge af ansøgerens oplysning om, at naboerne havde accepteret projektet, hvilket er forkert. Naboerne er på intet tidspunkt blevet forelagt byggeriet, ligesom at de ikke har accepteret dette.

### 2.4.2. Generelt om naboorientering

Efter planlovens § 20, stk. 1, kan der først dispenseres fra en lokalplan 2 uger efter, at kommunen skriftligt har orienteret:

1. *ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,*
2. *naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd og*
3. *de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger.*

I § 20, stk. 2, er der fastsat en række undtagelser fra § 20, stk. 1. Kravet om orientering gælder f.eks. ikke, hvis en forudgående orientering efter kommunens skøn er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der er nævnt i stk. 1, nr. 1-3. Undtagelsen i § 20, stk. 2, er navnlig relevant i større lokalplanlagte områder, hvor en dispensation kun har betydning for de nærmeste naboer.

Der er således i medfør af bestemmelsen overladt et vist skøn til kommunen med hensyn til, hvilke ejendomme i området, der berøres af påtænkte dispensationer. En sådan skønsmæssig vurdering kan kun underkendes af Planklagenævnet, hvis vurderingen er åbenbart urimelig.

### 2.4.3. Planklagenævnets vurdering

Det fremgår af afgørelsen, at kommunen ikke har foretaget naboorientering i forhold til dispensationen til bygningsbredde, idet kommunen har vurderet, at det ville være af underordnet betydning.

Kommunen har i forbindelse med klagesagen oplyst, at den ikke har foretaget en naboorientering, da ansøgeren havde oplyst, at han allerede havde fået accept fra de omkringliggende naboer til projektet.

Det fremgår af sagens oplysninger, at klageren er en grundejerforening, som bl.a. dækker ejendommene [A2], [A3], [A4], [A5], [A6], [A7], [A8], [A9], [A10] og [A11]. Formanden for grundejerforeningen, som er klagers repræsentant og bor ved siden af den omhandlede ejendom, har oplyst, at det *ikke* er korrekt, at naboerne – inklusiv ham selv – har accepteret byggeriet. Tværtimod har naboerne på intet tidspunkt fået forelagt materiale vedr. projektet, herunder dets størrelse.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at grundlaget for kommunens vurdering af, hvorvidt kommunen var forpligtet til at orientere ejere og brugere i lokalplanområdet samt naboerne om projektet, jf. § 20, stk. 1, nr. 1 og 2, er mangelfuldt eller forkert. Nævnet lægger herved vægt på kommunens supplerende oplysning om, at den manglende naboorientering var baseret på ansøgerens oplysninger om, at naboerne ikke havde indsigelser til det ansøgte projekt. Det kan således ikke udelukkes, at kommunen havde foretaget en anden skønsmæssig vurdering af kravet om at gennemføre en naboorientering i henhold til planlovens § 20, såfremt den havde været i besiddelse af oplysninger om, at i hvert fald én beboer ønskede at gøre indsigelse mod projektet, ligesom at det ikke kan udelukkes, at en naboorientering ville kunne have ført til et andet resultat i sagen. Dispensationen fra lokalplanens § A.6.2 ift. bygningsbredden lider dermed af en væsentlig retlig mangel, og afgørelsen er derfor ugyldig.

Planklagenævnet har ikke fundet anledning til at tage stilling til, om der skulle naboorienteres i forhold til de dele af kommunens afgørelse, som er ophævet og hjemvist. Dette må kommunen tage stilling til i forbindelse med den nye behandling af sagen, såfremt kommunen ønsker at give dispensation til de pågældende forhold, jf. afsnit 3.

## 2.5. Forhold, som ikke behandles

### Hensigtsmæssighed

Klageren anfører, at der er tale om et kæmpe hus med stor tilbygning, som vil ødelægge indtrykket af bebyggelsen i området, ligesom at det ikke er harmonisk og kvalitetsmæssigt indpasset i forhold til øvrige ejendomme og den bymæssige sammenhæng. Det er desuden gjort gældende, at byggeriet vil medføre indbliksgener.

Dette vedrører ikke retlige forhold efter planloven, men afgørelsens hensigtsmæssighed, og Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle dette spørgsmål.

### Tilsyn

Klageren anfører, at alle vinduerne er tophængte, hvilket er i strid med lokalplanen, og at det bør fremgå af afgørelsen, at enfamiliehuset opføres med røde tegl samt tagrender i zink, da dette er et krav i lokalplanens bilag 1.

Klageren anfører desuden, at der i ansøgning og selve byggetilladelsen mangler at blive taget stilling til sokkelkoten, som formentlig er omkring 1 m ved facaden mod fjorden. Dette vil desuden medføre, at den tilladte terrænregulering på 0,3 m, som fremgår af lokalplanens § A.9.6, vil blive overskredet.

Dette er imidlertid ikke omfattet af den afgørelse, der er klaget over, jf. afsnit 2.1.1. Planklagenævnet kan alene behandle klagepunkter i forhold til den afgørelse, som er påklaget, og nævnet kan derfor ikke behandle klagepunkterne under denne sag.

Kommunerne fører tilsyn efter planloven. Det betyder bl.a., at kommunen påser overholdelsen af bestemmelserne i lokalplaner, jf. lovens § 51, stk. 1. Planklagenævnet kan bl.a. tage stilling til kommunernes tilsynsafgørelser efter denne bestemmelse, herunder afgørelser om, at bestemte forhold er lovlige.

Planklagenævnet kan imidlertid ikke tage stilling til klager over selve udøvelsen af tilsynspligten. Det indebærer bl.a., at nævnet ikke kan tage stilling til klager over kommunens tilrettelæggelse og prioritering af tilsynsopgaverne, herunder en kommunes beslutning om ikke at træffe en tilsynsafgørelse i forhold til sokkelkoten, kommunens sagsbehandlingstid eller den fastsatte tidsfrist i et påbud.

Såfremt kommunen senere træffer afgørelse om disse forhold efter planloven, vil afgørelsen kunne påklages til Planklagenævnet. Der er ikke dermed taget stilling til, om nævnet kan behandle en eventuel klage.

### Forholdet til byggelovgivningen

Det er i klagesagen bl.a. gjort gældende, at kommunen burde have foretaget en helhedsvurdering i forbindelse med byggetilladelsen, samt at det skrå højdegrænseplan er overskredet. Dette er ikke reguleret af planloven, men Planklagenævnet vurderer, at det relaterer sig til afgørelsen efter byggelovgivningen. Planklagenævnet har ikke kompetence til at tage stilling til forhold efter byggelovgivningen.

Det fremgår af sagens oplysninger, at klagen allerede er sendt til Byggeklageenheden v/ Nævnenes Hus, som er rette klageinstans efter byggelovgivningen, og nævnet har derfor ikke videresendt disse klagepunkter til Byggeklageenheden.

### 3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver den del af Odsherred Kommunes afgørelse af 12. januar 2021, som vedrører dispensation fra lokalplanens § A.6.1 om bebyggelsesprocent og § A.6.2 om bygningsbredde, og hjemviser denne del til fornyet behandling i kommunen. Planklagenævnet ophæver og hjemviser desuden den del af kommunens afgørelse der vedrører, at det ansøgte byggeri er i overensstemmelse med lokalplanens § A.6.3 om tagterrasse/taghældning, § A.6.4 om bygningens placering og § A.7.1 om facademateriale, kvistvinduer og altan.

Nævnet kan ikke give medhold i den resterende del af klagen, der vedrører kommunens afgørelse om, at vinduer uden vinduessprosser er i overensstemmelse med § A.7.1.

Planklagenævnet gør opmærksom på, at når kommunen behandler sagen igen, skal dette ske i overensstemmelse med følgende:

- Kommunen skal foretage en ny beregning af bebyggelsesprocenten efter reglerne i BR10 og såfremt forholdet forsat kræver dispensation fra lokalplanens § A.6.1, skal kommunen tage stilling til, hvorvidt den ønsker at dispensere, og om der i så fald skal ske naboorientering, jf. planlovens § 20.
- Kommunen skal tage stilling til, hvorvidt den ønsker at dispensere fra lokalplanens § A.6.2 vedr. bygningsbredde og bygningshøjde, § A.6.3 vedr. tagterrasse, § A.6.4 vedr. bygningens placering og § A.7.1 vedr. facademateriale i glas, kvistvinduer og altan. Såfremt kommunen ønsker at give dispensation, skal kommunen vurdere, om der skal ske naboorientering, jf. planlovens § 20.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

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. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

---

[1] Planerne kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/> (<http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>).

[2] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

[3] Der henvises bl.a. til en afgørelse af 12. maj 2009 fra Naturklagenævnet, som er gengivet i Naturklagenævnet Orienterer (NKO) nr. [493/2009](https://pkn.naevneneshus.dk/nyhed/e749c2c9-0bae-4845-8dfa-e5bda24f518a?highlight=nko%20493) (<https://pkn.naevneneshus.dk/nyhed/e749c2c9-0bae-4845-8dfa-e5bda24f518a?highlight=nko%20493>). NKO'en kan læses på afgørelsesportalen under kategorien "Nyheder": <https://pkn.naevneneshus.dk/> (<https://pkn.naevneneshus.dk/>),

[4] Der henvises bl.a. til 19/01020.

[5] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet

**Sag:**

21/03537

**Dato:**

7. juni 2022.

**Emner:**

Planloven, retlig (...)

**Planklagenævnet** (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>) • Nævnenes Hus • Toldboden 2 • 8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • [Plan@naevneneshus.dk](mailto:Plan@naevneneshus.dk) (<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)  
**Tilgængelighedserklæring** (<https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk>)