

MRF 2023.242

Planklagenævnets afgørelse af 22. november 2023, j.nr. 22/11449

Ikke medhold i klage over kommunes "afgørelse" om, at tilbygning på skrånende grund i form af dobbelthøjt rum var i overensstemmelse med lokalplansbestemmelse om, at bebyggelse ikke måtte overstige 1½ etage, da bygningen lå på skrånende grund. Dissens.

Sagen angik, om opførelse af en tilbygning på 41 m² i forlængelse af allerede eksisterende bygning placeret på skrånende grund var umiddelbart tilladt efter den for området gældende lokalplan. Tilbygningen, der forlængede det allerede eksisterende hus i østvendt retning ud mod kysten, bestod af et dobbelthøjt rum med to store glaspartier i gavlen mod øst. Ifølge § 9.2 om etageareal og bygningshøjder måtte primær bebyggelse udelukkende opføres i én etage med udnyttelig tagetage (1½ etage). Det fremgik videre, at facadehøjden ikke måtte overstige 6,5 m, og at husets samlede højde ikke måtte overstige 8,5 m. Da facadehøjden på det dobbelthøje rum med sine 5,6 m ikke overskred det maksimalt tilladte efter lokalplanen, vurderede Helsingør Kommune i en "afgørelse" af 20. september 2022, at forholdet var umiddelbart tilladt efter lokalplanen. Afgørelsen blev påklaget af en nabo (N), der navnlig anførte, at bygningen ville fremtræde som en bygning på 2 etager, uagtet at der var tale om et dobbelthøjt rum, da der med den nye tilbygning ville ske en forlængelse af bygningen, som var fritlagt ift. skråningsarealerne. N anførte videre, at der med tilbygningen skulle etableres balkon og adgang til tagterrasse fra den eksisterende bygnings overetage. Planklagenævnet bemærkede, at hverken

planloven eller byggelovgivningen nærmere angiver, hvad der skal forstås ved udtrykket "en etage", og at den konkrete lokalplan heller ikke indeholdt fortolkningsbidrag. I planretlig praksis lægges vægt på, hvordan bygningen fremtræder for naboer og forbipasserende set ift. de hensyn, som planloven skal varetage, hvor der bl.a. lægges vægt på evt. kviste, tagterrasser samt vindues- og dørpartier. Ved bygninger på skrånende terræn skal der foretages en samlet vurdering af bygningens visuelle fremtræden for naboer og forbipasserende. Nævnets flertal (9 mod 1) fandt ud fra samlet vurdering, at der ikke var tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at byggeriet var i overensstemmelse med lokalplanen, da byggeriet fremstod i én etage med udnyttelig tagetage, da bygningen var beliggende på skrånende grund, og da det alene var gavlen mod øst (den kystvendte side), som fremstod i to fulde etager. Efter flertallets opfattelse fremstod en væsentlig del af bygningen fortsat i maksimalt 1½ etage. Mindretallet fandt derimod, at bygningen fremstod som en bygning i mere end én etage med udnyttelig tagetage. På den baggrund kunne Planklagenævnet ikke give medhold i N's klage.

Kommentar: Planklagenævnets afgørelse viser den usikkerhed, som lokalplanbestemmelser om etager kan give anledning til, og at det er velbegrundet, at nævnet behandler disse sager. Det er derimod uheldigt, at Planklagenævnet betegner en kommunes vurdering af, at et ansøgt byggeri er i overensstemmelse med lokalplanen, som en "afgørelse". I overensstemmelse med anden praksis må kommunens vurdering betegnes som en "indirekte afgørelse" efter planloven, som træffes i forbindelse med en byggetilladelse, idet vurderingen efter planloven hverken opfylder kriterierne for at være en afgørelse efter forvaltningsloven eller de almindelige forvaltningsretlige sagsbehandlingskrav. Når Planklagenævnet kan prøve disse sager, er det begrundet med, at forarbejderne til planloven forudsætter, at Planklagenævnet kan behandle indirekte afgørelser om, at en byggetilladelse f.eks. er i modstrid med henholdsvis i overensstemmelse med lokalplanen, jf. f.eks. MRF 2022.58 Pkn, MRF 2022.143/2 Pkn og MRF 2023.27 Ø.

Afgørelse i klagesag om Helsingør Kommunes afgørelse om, at en tilbygning på [A1], Espergærde, er i overensstemmelse med lokalplan

22/11449

Helsingør Kommune traf den 20. september 2022 afgørelse om, at en tilbygning på ejendommen [A1], 3060 Espergærde, er i overensstemmelse med lokalplan nr. 3.55, bevaring og udvikling af Espergærde, øst for Kystbanen.

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 § 9.2.

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

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører opførelsen af en tilbygning på 41 m² på ejendommen [A1], 3060 Espergærde. Tilbygningen placeres i forlængelse af den eksisterende bygning, som er opført på en skrånende grund. Tilbygningen, som forlænger det eksisterende hus mod øst (mod kysten), består af et dobbelthøjt rum med store glaspartier i gavlen mod øst.

Tegninger af byggeriet kan ses af Bilag 1 med billedmateriale sidst i denne afgørelse.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 3.55, Lokalplan for bevaring og udvikling af Espergærde, øst for Kystbanen (https://dokument.plandata.dk/20_10937526_1654598982820.pdf).[1] Ejendommen ligger i delområde 1.

Lokalplanen fastsætter følgende i § 9.2 om etageantal og bygningshøjder på primær bebyggelse:

Bortset fra de undtagelser, der er nævnt i bestemmelserne under de forskellige stilarter i § 8 (vedr. profil, bygningskrop og tagform), må primær bebyggelse kun opføres i op til én etage med udnyttelig tagetage, dog må primær bebyggelse i delområde 3 opføres i op til 2 etager.

Se § 8.9 for tagenes mulige udformninger.

Herudover gælder:

at facadehøjden ikke må overstige 6,5 m, dog er gavle på huse med saddeltag undtaget denne bestemmelse, og

at husets samlede højde ikke må overstige 8,5 m.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen traf den 20. september 2022 afgørelse om, at en tilbygning på 41 m² til et eksisterende enfamiliehus på ejendommen [A1], 3060 Espergærde, er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om etageantal.

Det fremgår af afgørelsen, at lokalplanen tillader en facadehøjde på 6,5 m uagtet at der tillades 1½ etage. Facadehøjden på det dobbelthøje rum bliver 5,6 m og betragtes som én etage. Byggeriet er derfor efter kommunens opfattelse ikke i strid med lokalplanen.

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 27. oktober 2022.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets behandling af sagen

I sagens behandling har følgende medlemmer deltaget: Helle T. Anker (formand), Heidi Bank, Henrik Høegh, Ulf Kjellerup, Thomas Klyver, Jonas V. K. Nielsen, Henrik Stjernholm, Helle Søbereg, Flemming Thornæs og Jan Woollhead.

2.2. 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.

2.3. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

2.3.1. *Klagen*

Det fremgår af klagen, at bygningen kommer til at fremtræde som en bygning i 2 etager. Klageren henviser til, at der ved den nye tilbygning sker en forlængelse af bygningen, som er fritlagt i forhold til skråningsarealerne. Bygningen kommer derved til at fremtræde som en bygning i to plan, uagtet at den tilbyggede bygningskrop angives at være et dobbelthøjt rum. I tilbygningens dobbelthøje rum etableres desuden en balkon, og der etableres adgang til en tagterrace fra den eksisterende bebyggelses overetage.

2.3.2. *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.

2.3.3. *Generelt om etagebegrebet*

Det er hverken i planloven eller byggelovgivningen nærmere defineret, hvad der skal forstås ved udtrykket "en etage".

Der findes i "Håndbog for bygningsmyndigheder" en række fortolkninger af byggelovgivningens bestemmelser, herunder også om etagebegrebet, som er udtryk for den almindelige byggetekniske forståelse af begrebet.

Der lægges i planretlig praksis vægt på, hvordan bygningen fremtræder for naboer og forbipasserende set i forhold til de hensyn, som planloven skal varetage.

Det har bl.a. betydning, om der er kviste på bygningen, og hvor stor en andel af tagkonstruktionen disse fylder. Endvidere har højden og udformningen af tagkonstruktionen betydning, herunder om taget er udført med trempel. En tagterrasse kan også efter omstændighederne have betydning. Desuden indgår omfanget og placeringen af vindues- og dørpartier. Herudover kan en helt eller delvist frilagt kælderetage have betydning for vurderingen. Endelig kan det i nogle tilfælde have betydning, hvordan bygningen fremtræder i forhold til kvarterets præg.

Er der tale om en bygning, som er opført på et skrånende terræn, foretages en samlet vurdering af byggeriets visuelle fremtræden for naboer og forbipasserende. Det har således en vis betydning, men er ikke afgørende, om etagerne er placeret oven på hinanden.

I det omfang lokalplanen selv definerer etagebegrebet eller indeholder fortolkningsbidrag i forhold til begrebet, lægger Planklagenævnet dog afgørende vægt herpå.

2.3.4. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanen fastsætter i § 9.2, at primær bebyggelse kun må opføres i op til én etage med udnyttelig tagetage. Opførelse af en bygning med mere end én etage med udnyttelig tagetage er således ikke umiddelbart tilladt og kræver dispensation fra lokalplanen.

Lokalplanen indeholder ikke en definition eller fortolkningsbidrag i forhold til etagebegrebet, og vurderingen må derfor ske efter ovennævnte principper.

Den ansøgte tilbygning er 41 m², og ejeren ønsker tilbygningen placeret øst for den eksisterende bygning. Det fremgår af sagens oplysninger, at den eksisterende bygning består af en underetage under en del af den eksisterende bolig.

Et flertal på 9 medlemmer (Helle T. Anker, Heidi Bank, Henrik Høegh, Ulf Kjellerup Hansen, Thomas Klyver, Jonas V. K. Nielsen, Helle Søeberg, Henrik Stjernholm, Flemming Thornæs) finder ud fra en samlet vurdering af det ansøgte byggeri, jf. bilag 1, billede 1-5, at der ikke er

tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at byggeriet fremstår som et byggeri i en etage med udnyttelig tagetage. Flertallet lægger herved vægt på, at enfamiliehuset ligger på en skrånende grund, og at det alene er gavlen mod øst, som fremstår i 2 fulde etager, og at en væsentlig del af huset efter flertallets opfattelse fortsat fremstår i maksimalt halvanden etage.

Flertallet finder på den baggrund, at bygningens etageantal er i overensstemmelse med lokalplanens § 9.2 og derfor kræver forholdet ikke dispensation, jf. planlovens § 19.

Et mindretal på 1 medlem (Jan Woollhead) finder ud fra en samlet vurdering af det ansøgte byggeri, jf. bilag 1, billede 1-5, at bygningen fremstår som en bygning med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Mindretallet lægger herved vægt på underetagens fremtræden, herunder den delvise fritlægning af facaden mod nord og syd samt gavlen mod øst, hvorved en stor del af bygningen efter mindretallets opfattelse samlet set fremstår med to fulde etager. Hertil kommer, at gavlen mod øst opføres med store glaspartier i fuld højde, som opdeles på midten, ligesom der etableres dørpartier i den fritlagte underetage, således at tilbygningen set fra øst fremstår i to fulde etager. Mindretallet lægger desuden vægt på, at der etableres en hævet terrasse, som er synlig fra nord, syd og vest og har udgang fra ejendommens øverste etage, jf. bilag 1, billede 4. Mindretallet bemærker, at der i vurderingen af etageantallet ikke kan lægges afgørende vægt på, at byggeriets facadehøjde er i overensstemmelse med lokalplanen, som anført af kommunen.

Mindretallet finder på den baggrund, at bygningens etageantal er i strid med lokalplanens § 9.2 og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets stemmeafgivning.

2.4. Forhold, som ikke behandles

Hensigtsmæssighed

Det er i klagesagen gjort gældende, at opførelsen af tilbygningen medfører væsentlige indblik- og skyggegener samt tab af udsigt.

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

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Helsingør Kommunes afgørelse af 20. september 2022 om at en tilbygning på ejendommen [A1], 3060 Espergærde, er i overensstemmelse med lokalplan nr. 3.55, bevaring og udvikling af Espergærde, øst for Kystbanen.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 3 a, i lov om Planklagenævnet.

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

[1] Planen 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] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet med senere ændringer

Sag:

22/11449

Dato:

22. november 2023.

Emner:

Planloven, retlig (...)

Highlight:

 Vis/skjul highlight

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>)
Tilgængelighedserklæring (<https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk>)