

MRF 2023.27

Østre Landsrets dom af 24. februar 2023, 23. afd., sag BS-14638/2022-OLR
(Gunst Andersen, Julie Skat Rørdam og Susanne Lehrer)

A ApS (adv. Bjørn Baltzer Carlsen v/adv. Christopher Bühl Nielsen) mod Planklagenævnet (adv. Josephine Fie Legarth Aggesen)

Tiltrådt Planklagenævnets ophævelse af Greve Kommunes indirekte afgørelse om, at byggetilladelse til etagebyggeri ikke var i modstrid med lokalplanens bestemmelser om etageantal og tagkonstruktion.

Greve Kommune meddelte i januar 2020 A ApS byggetilladelse til opførelse af et etagebyggeri, idet kommunen lagde til grund, at byggetilladelsen var i overensstemmelse med lokalplanen for området, herunder lokalplanens krav om maksimalt 2 etager med udnyttet tagetage, om valg af tagkonstruktion og om 2 cykelparkeringer pr. lejlighed. Flere naboer (N) påklagede kommunens indirekte afgørelse om, at byggeriet var i overensstemmelse med lokalplanen til Planklagenævnet, der i afgørelse af 19. februar 2021 ophævede og hjemviste kommunens afgørelse i forhold til spørgsmålet om etageantal, tagkonstruktion og cykelparkering, da nævnet fandt, at disse dele af byggetilladelsen var i modstrid med lokalplanen og krævede dispensation efter planlovens § 19 (j.nr. 20/00353). Nævnet henviste bl.a. til, at der ved vurdering af etagebyggeriets etageantal ”lægges vægt på hvordan bygningen fremtræder for naboer og forbipasserende”. A ApS anlagde herefter sag mod Planklagenævnet, idet A ApS bl.a. gjorde gældende, at nævnets fortolkning af etageantal var forkert, og at lokalplanbestemmelsen om etageantal og tagkonstruktion manglede den fornødne klarhed til at kunne håndhæves. Byretten fandt indledningsvis, at lokalplanens bestemmelser om etageantal og tagkonstruktion havde den fornødne klarhed til, at Planklagenævnet kunne efterprøve bestemmelseernes overholdelse. I forhold til etageantal udtalte byretten, at en naturlig forståelse af ”½ plan” var, at der var tale om et tillæg til etagen nedenunder. Byretten fandt herefter, at etagebyggeriet reelt skabte en 3. etage i modstrid med lokalplanens krav, da der på ejendommens 2. sal blev skabt to selvstændige boligenheder. I forhold til tagkonstruktionen udtalte byretten, at lokalplanen indeholdt tre valgmuligheder for tagkonstruktioner, og at etagebyggeriets

planlagte tagkonstruktion ikke var nogen af delene. Byretten anså derfor den valgte tagkonstruktion som et forsøg på at omgå lokalplanen med henblik på at kunne skabe en 3. etage. I forhold til cykelparkering fandt byretten, at Planklagenævnets hjemvisning var et unødvendigt sagskridt, idet bygherren inden for lokalplanens rammer kunne etablere tilstrækkelig cykelparkering ved andre foranstaltninger end det planlagte cykelskur. Byretten lod dermed Planklagenævnets afgørelse stå ved magt bortset fra, at nævnets afgørelse om cykelparkering blev ophævet. A ApS ankede dommen til landsretten, der tiltrådte, at de rejste spørgsmål om etageantal og tagkonstruktion var retlige spørgsmål omfattet af Planklagenævnets kompetence, og at bestemmelserne var tilstrækkelig klare og præcise til at kunne håndhæves. Landsretten udtalte, at etagebegrebet ikke var entydigt fastlagt, og at det af administrativ praksis efter planloven fulgte, at der lægges vægt på bygningens fremtræden for naboer og forbipasserende i forhold til de hensyn, som planbestemmelserne skal varetage. På baggrund af sagens oplysninger, herunder navnlig tegningsmaterialet, fandt landsretten, at etagebyggeriet samlet set fremstod som en bygning med mere end to etager med udnyttet tagetage. Landsretten var endvidere enig med Planklagenævnet i, at lokalplanens opstilling af de tre mulige tagkonstruktioner måtte anses for udtømmende. Derimod fandt landsretten, at Planklagenævnets ophævelse og hjemvisning vedrørende cykelparkering ikke vedrørte byggetilladelsen, hvorfor denne del af Planklagenævnets afgørelse blev ophævet af landsretten, mens der ikke var grundlag for at underkende de øvrige dele af Planklagenævnets afgørelse.

Kommentar: *Prøvelsen i denne sag vedrørte kommunens indirekte afgørelse i forbindelse med en byggetilladelse om, at det ansøgte byggeri var i overensstemmelse med lokalplanen, hvilket Planklagenævnet havde fundet ikke var tilfældet. Bygherren anlagde herefter sag, men Planklagenævnet fik medhold, idet landsretten dog fjernede Planklagenævnets misforståelse om, at en byggetilladelse indirekte kan regulere cykelparkering. Det kan tilføjes, at hverken Planklagenævnets oprindelige afgørelse eller landsrettens efterfølgende dom udelukker, at der meddeles dispensation til det ansøgte efter planlovens § 19. Uden at kende sagens øvrige omstændigheder kan det undre, at bygherren ikke i stedet søgte om en lovliggørende dispensation fra § 19.*



RETEN I ROSKILDE DOM

afsagt den 31. marts 2022

Sag BS-21523/2021-ROS

A ApS
(advokat Christopher Bühl Nielsen)

mod

Planklagenævnet
(advokat Josephine Fie Legarth Aggesen
v/advokatfuldmægtig Mie Bloch Gundesen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Mogens Pedersen.

Retten har modtaget sagen den 4. juni 2021.

Sagen er en prøvelse af Planklagenævnets afgørelse af 19. februar 2021 i sagsnr. 20/00353 og 20/03637.

A ApS har nedlagt følgende påstande:

Principalt

Planklagenævnets afgørelse af 19. februar 2021 i sags.nr. 20/00353 og 20/03637, om ophævelse og hjemvisning af Greve Kommunens afgørelse af 17. januar 2020, ophæves.

Subsidiært

1.

Planklagenævnets afgørelse af 19. februar 2021 i sags.nr. 20/00353 og 20/03637, om ophævelse og hjemvisning af Greve Kommunens afgørelse af 17. januar

2020, ophæves delvist, idet det bestemmes, at nedennævnte punkter i Planklagenævnets afgørelse ophæves:

- (i) Planklagenævnets afgørelse om, at det ansøgte byggeris etageantal er i strid med den dagældende lokalplans (11.47) § 7.6 ophæves.
- (ii) Planklagenævnets afgørelse om, at det ansøgte byggeris tagkonstruktion er i strid med den dagældende lokalplans (11.47) § 9.9 ophæves.
- (iii) Planklagenævnets afgørelse om, at det ansøgte byggeris antal cykelparkeringer er i strid med den dagældende lokalplans (11.47) § 5.9 ophæves.

2.

Der nedlægges en selvstændig subsidær påstand om hjemvisning af sagen til fornyet behandling i Planklagenævnet.

Planklagenævnet har nedlagt påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a. stk. 2

Fra Planklagenævnets afgørelse af 19. februar 2022 gengives:

” ...

AFGØRELSE

i klagesager om Greve Kommunes afgørelser om etagebyggeri på B-vej, Greve

...

Greve Kommune har ... den 17. januar 2020 truffet indirekte afgørelse om, at opførelse af et etagebyggeri på B-vej 2, 2670 Greve, er i overensstemmelse med lokalplan nr. 11.47, Strandvejsområdet i Hundige.

Planklagenævnet har modtaget klager over afgørelserne.

Planklagenævnet ophæver og hjemviser afgørelsen om byggetilladelse i forhold til spørgsmålet om etageantal, tagkonstruktion og cykelparkering.

...

1. Klagen til Planklagenævnet

Nogle naboer klagede henholdsvis den 3. december 2019 og 17. februar 2020 til Planklagenævnet over kommunens afgørelser.

...

2. Sagens oplysninger

2.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører en ejendom, som ligger på B-vej 2, 2670 Greve.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 12.50, Strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karlslunde, som er vedtaget den 5. oktober 2020. Med vedtagelsen af lokalplanen, blev lokalplan nr. 11.47 ophævet.

På tidspunktet for kommunens afslag om forbud efter planlovens § 14 og byggetilladelsen af 17. januar 2020 var ejendommen omfattet af lokalplan nr. 11.47, Strandvejsområdet i Hundige. Ejendommen lå i lokalplanens delområde B.

Det fremgik af lokalplanens redegørelse, at det bl.a. var lokalplanens intention at fastholde den eksisterende bebyggelsesstruktur, at give mulighed for nye anvendelser af de eksisterende ejendomme og matrikler, og at give større frihed i forhold til tagformer og materialeanvendelse til bygningernes tage og facader.

Det fremgik bl.a. følgende af lokalplanens § 1:

Lokalplanens, formål er at:

- ☐ [...]
 - ☐ *Give mulighed for at området kan udbygges med en mere moderne og tidsvarende arkitektur.*
 - ☐ *Give mulighed for bedre udnyttelse af lokalplanområdet til bolig, erhverv og fælles friarealer.*
- ☐ [...]

Lokalplanen fastsatte i § 5.9 følgende om cykelparkering.

På den enkelte ejendom skal der min. anlægges cykelparkeringsareal svarende til (bruttoetageareal m²)

- ☐ [...]
 - ☐ *Etageboligbebyggelse 2 cykel p-plads pr. bolig*
- ☐ [...]

Lokalplanen fastsatte følgende i § 7 om bebyggelsens omfang og placering:

[...]

7.4 Område B bygningshøjder:

- [...]

- Etageboligbebyggelse max. 10,5 m

[...]

7.6 Område B etageantal:

- [...]

- Etageboligbebyggelse max. 2 etager med udnyttet tagetage.

- [...]

...

Lokalplanen fastsatte i § 9 om bebyggelsen ydre fremtræden følgende vedrørende tage:

9.9 Tage på erhverv, enfamiliehuse, tæt-lav bebyggelse og etageboligbebyggelse skal udføres med:

- ☐ Ensidig taghældning på mellem 5-50 grader.
- ☐ Tosidig taghældning med en taghældning på mellem 15-50 grader.
- ☐ Fladt tag 3-5 grader.

[...]

9.13 På enfamiliehuse med enfamiliehuse med saddeltage i 1 etage med udnyttet tagetage kan der pr. tagflade tillades opsat max. 1 frontispice/facadehævning med en bredde på max. 3 m, med en højde på max. 6,0 m over terræn/niveauplan (se figur 18).

Hvis der ikke opsættes en frontispice/facadehævning på tagfladen, kan der opsættes max. 2 kviste pr. tagflade, med en bredde på max 3 m pr. kvist. Kviste skal min. placeres 30 cm inden på tagfladen i forhold til facadelinien (se figur 19).

Til lokalplanens § 9 om bebyggelsens ydre fremtræden var der to figurer, figur 18, Frontispice, og figur 19, Kviste. På figur 18 var illustreret et byggeri som havde en frontispice i ca. 1/3 af bygningen bredde. Den øverste kant af frontispicen var ikke i højde med tagryggen. På figur 19 var illustreret et byggeri med to kviste på den ene side af huset i samlet mere end halvdelen af bygningen bredde, som var trukket min. 0,3 m tilbage fra facaden, og hvis øverste kant ikke var i højde med tagryggen. I begge figurer var det angivet, at byggeriet var 1½ etage.

...

2.2. Forløbet for kommunens afgørelse om ikke at nedlægge et § 14-forbud

Greve Kommune gav den 17. januar 2019 byggetilladelse til et etagebyggeri på B-vej 2, 2670 Greve.

Kommunen tilbagekaldte byggetilladelsen den 5. april 2019, fordi der ikke var sket partshøring, og kommunen vurderede, at dette var en væsentlig retlig mangel, der medførte byggetilladelsens ugyldighed.

...

2.4 Byggeansøgningen

Kommunen modtog den 19. november 2019 en ny ansøgning om byggetilladelse til et etagebyggeri på B-vej 2, 2670 Greve. Der var tale om en fornyet behandling af den oprindelige ansøgning suppleret med yderligere materiale.

Det fremgik af tegningsmaterialer, at der ønskes etableret et 10,5 m højt byggeri. Bygningen vil indeholde 8 lejligheder. Taget vil være en kombination af et tosidet tag med en hældning på 38° og et fladt tag med en hældning på 3°. Den øverste del af taget er fladt.

Den nordøstlige side af bygningen er placeret ud mod en vej. På siden vil der være indgang med trappeopgang. I tagetagen vil der være 2 kviste, der er trukket lidt tilbage fra bygningens facade. I kvistene er store vinduespartier omtrent i samme højde som altandørene i stueetagen og på 1. sal. Kvistenes samlede bredde svarer omtrent til 1/5 af tagetagens bredde. Der er store vinduer, heraf nogle på højde med døre, i tre rækker, hvoraf den øverste række er i tagetagen.

På den sydvestlige side af ejendommen er der også store vinduer/døre i tre rækker. I stueetagen vil vinduespartiet bl.a. bestå af glasdøre, hvorfra der vil være udgang til en overdækket terrasse for hver af de tre lejligheder. På 1. sal vil der blive etableret tilsvarende glasdøre, hvorfra der ville være udgang til en altan med rækværk i matteret glas for hver lejlighed. I tagetagen vil der være 2 kviste, svarende til den nordøstlige side.

Ejendommens to gavle vil være ens. Den midterste del af gavlsiderne vil gå et stykke ud fra bygningen. Der vil være store vinduer/døre i tre rækker. I stueetagen vil vinduespartiet bl.a. bestå af glasdøre, hvorfra der vil være udgang til en overdækket terrasse. På 1. sal vil der blive etableret tilsvarende glasdøre, hvorfra der ville være udgang til altan med rækværk i matteret glas i den ene side. I tagetagen vil der blive etableret en glasdør, hvorfra der vil være udgang til balkon med rækværk i matteret glas.

Herudover var der bl.a. ansøgt om et ca. 30 m² udhus til cykelparkering, renovation og teknikhus. Cykelskuret er på ca. 10 m².

2.5 Byggetilladelsen af 17. januar 2020

Greve Kommune gav den 17. januar 2020 byggetilladelse til opførelsen af etagebyggeriet på B-vej 2, 2670 Greve.

2.6 Klagerne og bemærkningerne hertil

2.6.1. Korrespondance under klagesagen

...

Klagerne og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.6.2 Kviste

Klagernes bemærkninger

Klagerne anfører, at kvistene på den ansøgte bygning er i strid med lokalplanens § 9.13.

Klagerne gør i den forbindelse gældende, at såfremt bestemmelsen ikke udelukkede øvrige bygningstyper for etablering af kviste, ville der også være begrænsninger for tagkonstruktioner samt højde over terræn, hvilket der er for enfamiliehuse.

Kommunens bemærkninger

Kommunen vurderer, at lokalplanens § 9.13 ikke udelukker etablering af kviste på øvrige bygningstyper, idet formålet med bestemmelsen alene er at fastsætte begrænsning for antallet og størrelsen af kviste på enfamiliehuse.

...

2.6.4 Etageantal

Klagernes bemærkninger

Klagerne anfører, at der er tale om et 3-etagers hus og ikke et 2-etagers hus med udnyttet tagetage. Klagerne henviser til Naturklagenævnet orienterer nr. 233 og 495, flere afgørelser fra Planklagenævnet og "Håndbog for Bygningsmyndigheder".

Klagerne anfører videre, at tagets form samt kvistene, der er trukket næsten helt ud til facaden, de store altaner, balkoner og vinduespartier gør, at bygningen samlet set fremstår i 3 etager udefra.

Klagerne anfører desuden, at det ikke er tilstrækkeligt at kigge på trempelhøjden, samt at 3. salen arealmæssigt er større end 2. salen.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at det hverken i planloven eller i byggelovgivningen er nærmere defineret, hvad der skal forstås ved udtrykket etage. Kommunen henviser til Håndbog for bygningsmyndigheder samt NKO 233, NKO 495 og NMK-33-03513. Kommunen anfører, at der ved vurderingen af øverste etages karakter og dens ydre fremtræden er lagt vægt på trempelhøjden, kvistenes placering, deres bredde af den samlede længde af tagfladen samt tagets udformning. Kommunen anfører bl.a., at kvistene er ført ca. 30 cm tilbage på tagfladen sammenlignet med facadelinjen på de 2 underliggende etager. På den baggrund finder kommunen, at der med etagebyggeriet er tale om et byggeri i 2 etager med en udnyttet tagetage.

Kommunen henviser desuden til lokalplanens redegørelse, hvoraf det fremgår, at intentionen med lokalplanen er at give mulighed for nye anvendelser samt at give større frihed i forhold til tagformer og materialeanvendelse til bygningers tage og facader. I den forbindelse henviser kommunen til lokalplanens formålsbestemmelse, hvoraf det fremgår, at planens formål bl.a. er at give mulighed for, at området kan udbygges med en mere moderne og tidssvarende arkitektur samt give mulighed for en bedre udnyttelse af lokalplanområdet til bolig, erhverv og fælles friarealer.

Kommunen gør desuden gældende, at den udnyttede tagetage ikke er større end den underliggende etage hverken målt på etageareal eller størrelsen af de 2 gavle. Kommunen vurderer i den forbindelse, at hvis taghældningen på 38° sammenlignes med et saddeltag med en taghældning på 45°, der betragtes som en udnyttet tagetage i den traditionelle byggetekniske forståelse, medfører det tillige en mindre dominerende tagetage samt et mindre etageareal, der kan udnyttes i tagetagen.

2.6.5. Tagkonstruktion

Klagernes bemærkninger

Klagerne anfører, at taget på den ansøgte bygning er i strid med lokalplanens § 9.9 om tagkonstruktioner, idet der er tale om et 4 siders tag, hvor der er et henholdsvis 45° og et 3° fladt tag.

Klagerne henvises derudover til, at der i nogle andre sammenlignelige lokalplaner tæt på området står, at det gerne må være en kombination af de tre oplistede muligheder for tagkonstruktioner, og at denne sætning er undladt i lokalplan nr. 11.47. Klagerne mener dermed, at en kombination af tagformer ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at tagudformningen udføres med tosidet taghældning uden klip med to kviste på hver tagflade. I den forbindelse gør kommunen gældende, at det ikke fremgår af lokalplanen, at tage skal udføres som sa-

deltag, men udelukkende at taghældningen kan være tosidet. Kommunen vurderer derfor, at tagformen overholder lokalplanens § 9.9. Kommunen påpeger, at det heller ikke fremgår af lokalplanen, at tage enten skal udformes som ensidigt, tosidigt eller fladt tag, og at bestemmelsen ikke udelukker en kombination af valgmulighederne.

Kommunen gør desuden gældende, at det fremgår af de øvrige 3 lokalplaner for strandvejsområdet, at de nævnte tagformer kan kombineres. Kommunen mener, at det forhold at bestemmelserne er præciseret i de 3 andre lokalplaner, som er vedtaget efter lokalplan 11.47, ikke udelukker en kombination af valgmulighederne. Kommunen gør gældende, at det hele tiden har været hensigten, at der skal gælde samme regler for tag i alle 4 strandvejslokalplaner.

2.6.6. Cykelparkering

Klagernes bemærkninger

Klagerne anfører, at cykelparkeringen ikke overholder lokalplanens § 5.9. Klagerne henviser i den forbindelse til, at det fremgår af lokalplanen, at der minimum skal anlægges cykelparkeringsareal svarende til to cykelparkeringspladser pr. bolig. Klagerne gør gældende, at der skal være plads til 16 cykel p-pladser, at det overdækkede cykelskur er for lille, at der ikke er reserveret andre cykel p-pladser, og at cykler ikke kan placeres permanent på den smalle vej.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at lokalplanens krav er overholdt, idet der er reserveret areal til cykelparkering, som vurderes at kunne rumme parkering til 16 cykler. Kommunen gør i den forbindelse opmærksom på, at lokalplanen ikke angiver, at cykelparkeringen skal være overdækket, indhegnet eller lignende.

...

2.6.8 Øvrige klagepunkter

Hensigtsmæssighed

Klagerne anfører videre, at den ansøgte bygning vil ændre områdets karakter markant, også for fremtiden da man ikke med de nye lokalplaner, der var ved at blive vedtaget, ønskede så stort et byggeri. Klagerne påpeger i den forbindelse, at intentionen med lokalplanen bl.a. er at fastholde den eksisterende bebyggelsesstruktur. Den ansøgte bygning vil desuden medføre voldsomme indbliksgener, skyggevirkninger og dagslysforringelser for naboer til byggeriet.

...

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

Retlige spørgsmål

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Kommunen har givet byggetilladelse den 17. januar 2020. Planklagenævnet forstår dette som en indirekte afgørelse om, at det ansøgte etagebyggeri er i overensstemmelse med lokalplanen.

...

3.2 Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

3.2.1. Generelt om lokalplaner

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.

Det er kun de egentlige lokalplanbestemmelser, der har bindende retsvirkning. Lokalplanens redegørelsestekst er alene af oplysende karakter, men kan i et vist omfang anvendes som fortolkningsbidrag til lokalplanbestemmelserne.

...

3.2.4. Etageantal

Klagerne har anført, at der er tale om et 3-etagers hus, hvilket er i strid med lokalplanen, jf. afsnit 2.6.4.

Lokalplanen fastsætter i § 7.6, at den ansøgte bygning må opføres med maksimalt 2 etager med udnyttelig tagetage.

Planloven indeholder ikke en definition af begrebet "en etage". Lokalplanen indeholder heller ikke en egentlig definition af en etage. Dog indeholder planen i figur 18 og 19 illustrationer af byggeri i 1½ etage. Planklagenævnet forstår illustrationerne således, at byggeri med de viste bygningselementer (frontispice hhv. kviste) anses for byggeri i 1 etage med tagetage, ikke 2 etager. Tilsvarende må det gælde, at et byggeri med 2 fulde etager samt en lignende tagetage må anses for et byggeri i 2 etager og en tagetage (2½ etage).

Ved vurderingen af, om en bygning i planlægningsmæssig forstand består af 1 etage og en udnyttelig tagetage eller mere, lægges der desuden i planretlig praksis vægt på, hvordan bygningen fremtræder for naboer og forbi-passerende 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.

På baggrund af sagens oplysninger, herunder tegningsmateriale, finder Planklagenævnet, at bygningen samlet set fremstår som en bygning med mere end 2 etager og udnyttelig tagetage.

Nævnet lægger vægt på, at der er ansøgt om i alt fire store kviste til tagkonstruktionen, 2 på hver side af bygningen, hvis øverste kant er på niveau med tagryggen på bygningen, og som har store, høje vinduespartier, hvilken fremstår forholdsvist dominerende set fra forsiden og bagsiden, selvom kvistene samlet kun fylder ca. 1/5 del af tagets bredde. Bygningen har desuden med disse konstruktioner høje vinduer/døre i 3 rækker på alle sider af ejendommen. Nævnet lægger desuden vægt på, at tagetagen set fra gavlene fremstår kompakt og dominerende som følge af den flade del af taget og de høje kviste, som kan ses på begge sider af huset.

Bygningens etageantal er således i strid med lokalplanens § 7.6 og kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

3.2.5. Tagkonstruktion

Klagerne har anført, at taget på den ansøgte bygning er i strid med lokalplanens § 9.9 om tagkonstruktioner, jf. afsnit 2.6.5.

Lokalplanen fastsætter i § 9.9 at tage på etageboligbebyggelse skal udføres med:

- ☐ Ensidig taghældning på mellem 5-50°.
- ☐ Tosidig taghældning med en taghældning på mellem 15-50°.
- ☐ Fladt tag med en taghældning på 3-5°.

Der er ansøgt om, at taget etableres som en kombination af et tosidet tag med en hældning på 38° og et fladt tag med en hældning på 3°.

Planklagenævnet forstår lokalplanens § 9.9 sådan, at der ikke må være en kombination af de oplistede taghældninger, men at der kun er de tre for-

skellige muligheder for en taghældning. Nævnet lægger vægt på, at de tre typer af tagkonstruktioner fremstår oplistet som tre separate muligheder i planen, som ikke i formuleringen af bestemmelsen er kædet sprogligt sammen, og at der ikke i øvrigt er noget i lokalplanen, der tyder på, at der er mulighed for at foretage en kombination af mulighederne.

På den baggrund finder Planklagenævnet ikke, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens § 9.9, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

3.2.6. Cykelparkering

Klagerne har anført, at cykelparkeringen ikke overholder lokalplanens § 5.9 jf. afsnit 2.6.2.

Lokalplanen fastsætter i § 5.9, at der ved etageboligbebyggelse skal anlægges cykelparkeringsareal svarende til minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

Af sagens oplysninger fremgår det, at der etableres 8 lejligheder, og der skal derfor anlægges parkeringsareal til 16 cykler. Det fremgår af ansøgningen, at der etableres et 30 m² udhus, der bl.a. skal anvendes til cykelparkering.

Planklagenævnet finder som udgangspunkt ikke, at et skur på ca. 10 m² (ca. 2,5 x 4 m) i realiteten er tilstrækkelig til placering af 16 cykler. Dette vil i givet fald forudsætte en særlig indretning eller f.eks. cykelstativer i 2 etager. Det fremgår ikke af sagen, at kommunen har været i besiddelse af nærmere oplysninger herom. Det fremgår heller ikke, at der er etableret andre (f.eks. uoverdækkede) cykelparkeringsarealer i tilknytning til byggeriet.

I lyset heraf, og idet byggeriets etageantal og tagkonstruktion under alle omstændigheder ikke var umiddelbart tilladt, og at sagen derfor skal behandles af kommunen på ny, finder Planklagenævnet det rigtigst, at afgørelsen på dette punkt ophæves, således at kommunen – om nødvendigt – kan indhente yderligere oplysninger og herefter foretage en (ny) konkret vurdering af, om der er etableret et tilstrækkeligt areal til cykelparkering.

...

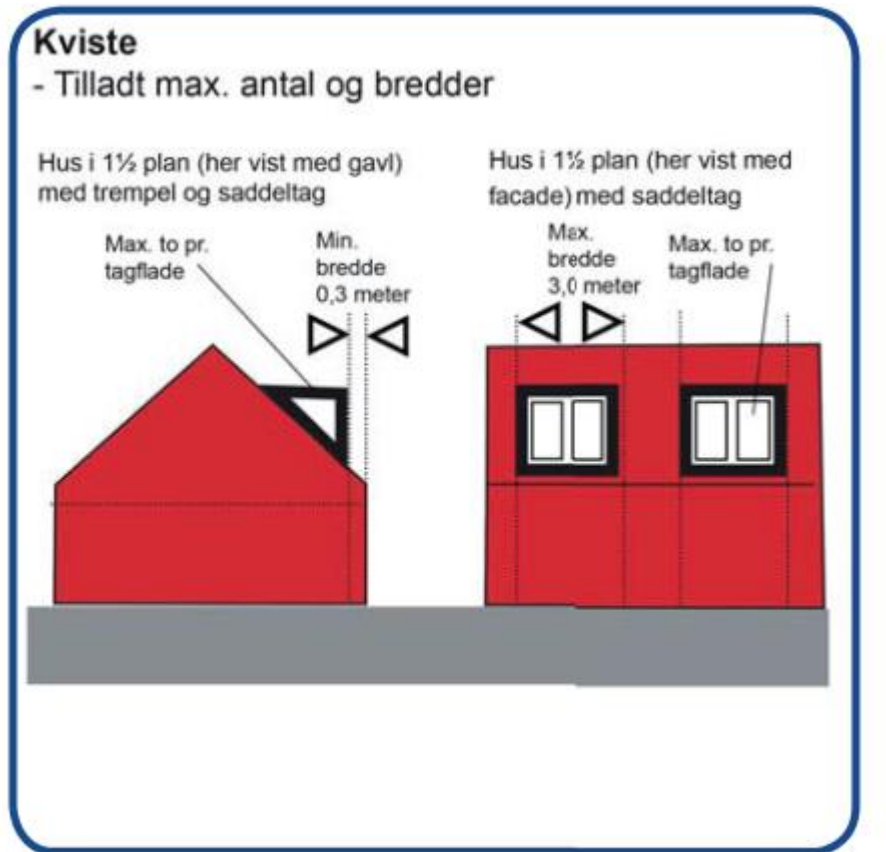
3.4. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet ophæver og hjemviser Greve Kommunes afgørelse af 17. januar 2020 om, at opførelse af et etagebyggeri på B-vej 2, 2670 Greve, er i overensstemmelse med lokalplan nr. 11.47, Strandvejsområdet i Hundige, i forhold til spørgsmålet om etageantal, tagkonstruktion og cykelparkering.

Nævnet kan ikke give medhold i forhold til de øvrige klagepunkter i forhold til lokalplanen.

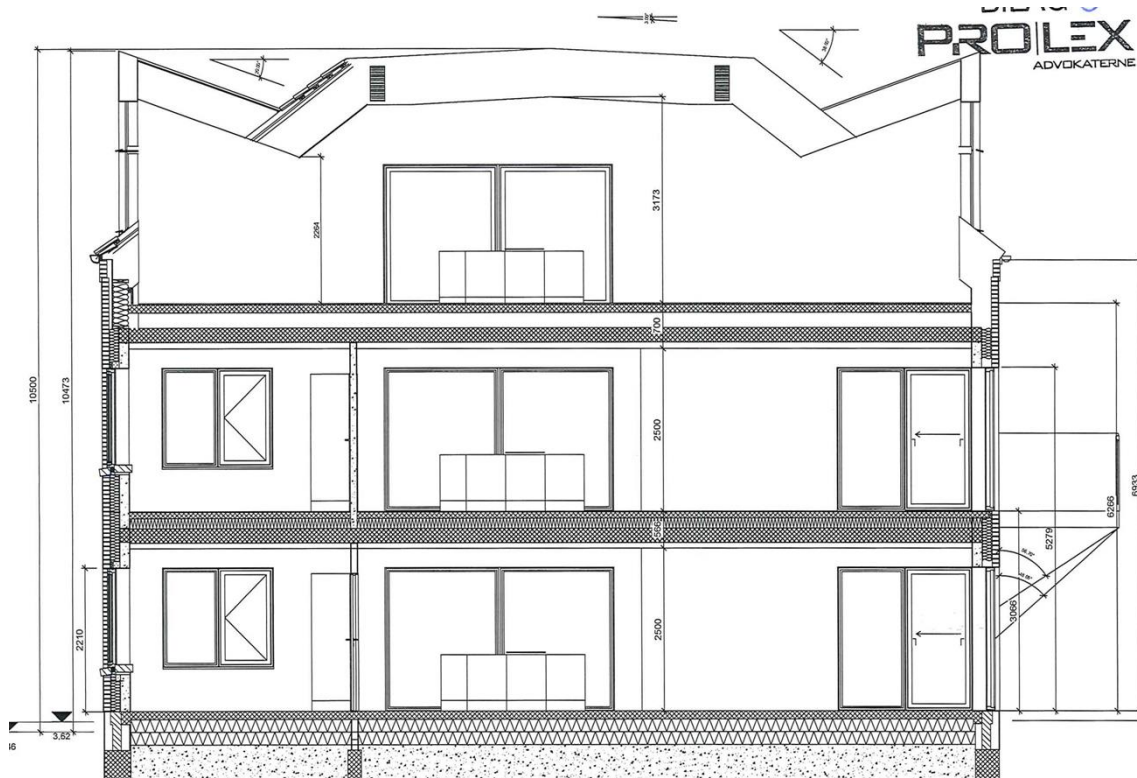
..."

Fra lokalplanen gengives figur 19, betegnet kviste



Figur 19- Kviste

Herefter gengives et udsnit af sagens bilag 5, der er en konstruktionstegning, der viser den projekterede bygning set fra en af gavlene



Der er afgivet forklaring af direktør C.

Han har forklaret, at han er en af direktørerne i A ApS.

Det var selskabets intention at holde sig inden for rammerne af de lokalplaner, der var for området. De brugte arkitekter, og de har på ingen måde forsøgt at gå til grænsen eller over grænsen for lokalplanens rammer. De har gået til rammerne højdemæssigt, for lokalplanens højdemæssige rammer er 10,5 meter, og det er byggeriets højde.

Det har været en meget lang proces. Efter de havde revet den bestående bygning ned, har grunden ligget uudnyttet i flere år.

Tilbagekaldelsen af den første byggetilladelse kom helt uvarslet. De var ved at gå i gang med at gå i jorden med den nye bygning. Efter byggetilladelsen blev tilbagekaldt, gik de i dialog med kommunen for at få sagen tilbage på sporet. Det var tydeligt, at kommunen var bange for at begå fejl. Det var de også selv. Derfor brugte de mange timer på at indrette sig på at følge reglerne.

Da de fik byggetilladelse nr. 2, regnede de med, at nu kunne de gå i gang, men så blev der klaget til Planklagenævnet. Efter Planklagenævnets afgørelse havde de i hvert fald delvist en byggetilladelse, idet Planklagenævnet ikke helt havde ophævet byggetilladelsen. De prøvede at få grønt lys fra kommunen til at gå i gang med de to etager, der ikke er omstridt, men det ville kommunen ikke. Må-

ske venter de på afgørelsen af denne sag. Måske venter de på noget andet. De har ikke kunnet få noget svar fra kommunen.

I den udnyttede tagetage skal der, som det fremgår af tegningsmaterialet, indrettes to selvstændige lejligheder. Det er det, som klagerne har betragtet som en tredje etage.

Parternes synspunkter

A ApS har i selskabets påstandsdokument skrevet:

” ...

Til støtte for den nedlagte principale og subsidiære påstand gøres for så vidt angår etageantallet følgende gældende:

Det gøres overordnet gældende, at der er tale om et byggeri i to etager med udnyttelig tagetage, som er/var umiddelbart tilladt efter § 7.6. i dagældende lokalplan 11.47.

Der er, som Planklagenævnet også medgiver, ingen generelle juridiske bestemmelser om eller faste retningslinjer for, hvordan begrebet ”en etage” henholdsvis ”en udnyttet tagetage” skal forstås. Heller ikke lokalplan 11.47 indeholder en nærmere definition af, hvad der konkret skal forstås ved en udnyttet tagetage. Sagsøger og Greve Kommune er af den klare overbevisning, at det ansøgte byggeri er i to etager med udnyttelig tagetage, mens Planklagenævnet har fundet, at der er tale om byggeri i tre etager, hvilket ikke umiddelbart er/var tilladt efter lokalplan 11.47.

Lokalplanen foreskriver i § 7.6, at der kan opføres etageboligbebyggelse med ”max 2 etager med udnyttet tagetage”, som i henhold til lokalplanens § 7.4. maksimalt må være 10,5 meter højt. Dette højdekrav er overholdt, hvilket det naturligvis er væsentligt at være opmærksom på.

Planklagenævnet tager i sin vurdering udgangspunkt i en illustration i lokalplanens figur 18 og 19, som viser bygningshøjde mv. for byggeri i 1½ etage – altså enfamiliehuse.

Det gøres gældende, at denne illustration ikke kan anvendes som grundlag for nævnets – og derved også rettens – vurdering i denne sag, hvor der er tale om etageboligbebyggelse. Der kan i den forbindelse henvises til det i sagens bilag 6 fremlagte uddrag af ”Håndbog for Bygningsmyndigheder”, hvor der er anført følgende i afsnittet ”Vurdering af etageantal”:

”Der er selvfølgelig gennem tiderne opstået en vis administrativ praksis. Man kan måske undre sig over, at denne praksis aldrig er blevet omsat i be-

stemmelser, men frygten for, at præcise regler skulle binde udviklingen har givet anledning til betænkelighed. Landsomfattende regler kan også komme i konflikt med særlige lokale forhold. Til disse betænkeligheder kommer yderligere, at det ikke er sikkert, at man bør anvende helt de samme regler for forskellige bebyggelsesformer som f.eks. parcelhuse, rækkehuse, fritliggende etagehuse og etagehuse i sluttet bybebyggelse.”

Også hos de bygningsmyndigheder, der står bag udgivelsen, rejses der således betydelig tvivl om definitionen af ”en etage”.

Nævnet anfører videre i sin afgørelse, at der desuden ”lægges vægt på hvordan bygningen fremtræder for naboer og forbipasserende”. Der henvises til, at der kan lægges vægt på eksempelvis om der er kviste, og hvor stor en andel af tagkonstruktionen de fylder, samt eksempelvis højden og udformningen af tagkonstruktionen. Nævnet konkluderer i den konkrete sag, at bygningen samlet set ”fremstår” som en bygning med mere end to etager og udnyttelig tagetage. Der er således tale om en helhedsvurdering, hvori indgår en række skønspregede elementer.

Det gøres på denne baggrund gældende, at lokalplanens § 7.6 mangler den fornødne klarhed og præcision, og at bestemmelsen derfor ikke kan håndhæves overfor sagsøger, jf. herved også Vestre Landsrets dom af 17. juni 2020 som gengivet i MAD2020.195 (bilag 7). Det gøres herved nærmere gældende, at hensigten med Planklagenævnets prøvelse af en kommunes afgørelser efter planloven for så vidt angår retlige spørgsmål ikke har været at skabe en retstilstand, hvor det i sager med uklare lokalplanbestemmelser er op til Planklagenævnets helt frie vurdering fra sag til sag uden hjemmel i hverken lovregler eller som minimum bredt accepterede retningslinjer og normer for byggeri, hvad der skal være gældende ret. Det gør det helt upåregneligt og uforudsigeligt for borgerne og dermed også sagsøger, hvad der kan tillades på grundlag af lokalplanen. En sådan retsusikkerhed er ikke tilsluttet med planlovens regler og må føre til, at bestemmelsen ikke kan håndhæves overfor sagsøger.

Det gøres desuden gældende, at denne betydelige retsusikkerhed som minimum må betyde, at der skal være endog meget sikre holdepunkter, hvis Greve Kommunes afgørelse i sagen – hvorefter byggeriet var foreneligt med lokalplanens § 7.6 – skal tilsidesættes. Det er Greve Kommune, der selv har udarbejdet og vedtaget lokalplanen og derfor også er nærmest til at fortolke de enkelte bestemmelser. En tilsidesættelse af kommunens retlige skøn bør kun ske, hvis der er tale om et klart forkert (og ulovligt) skøn, hvilket ikke er tilfældet i den konkrete sag, og kan ikke ske efter Planklagenævnets forgodtbefindende.

Det gøres gældende, at det ved rettens vurdering af sagen skal indgå, at der i det hele er tale lokalplanbestemmelser, som Greve Kommune uden videre kunne have dispenseret fra, og at de berørte naboer fuldt ud har været partshørt, før kommunen traf afgørelse i sagen. De retssikkerhedsmæssige hensyn i sagen til naboerne til byggeriet er dermed tilgodeset.

Det gøres desuden gældende, at det må indgå med vægt ved rettens afgørelse af sagen, at sagsøger som følge af den i mellemtiden vedtagne nye lokalplan for området, lokalplan 12.50, er afskåret fra nu at få den – ifølge Planklagenævnet – påkrævede dispensation til opførelse af det ansøgte byggeri.

Det gøres videre gældende, at Planklagenævnets afgørelse i sagen medfører en væsentlig forskelsbehandling af sagsøger i forhold til andre grundejere og bygherrer i området omfattet af den tidligere gældende lokalplan 11.47, jf. herved også sagens bilag 8-12. Hvis Planklagenævnets afgørelse i denne sag skal stå ved magt, vil det betyde, at sagsøger behandles anderledes end det er sket i tilsvarende sager indenfor samme lokalplanområde, hvilket vil være i strid med lighedsgrundsætningen.

For så vidt angår tagkonstruktionen gøres det gældende, at der ligeledes er tale om en meget uklar bestemmelse i lokalplanens § 9.9, som ikke kan håndhæves overfor sagsøger, og at Greve Kommunes fortolkning af lokalplanen på dette punkt derfor skal lægges til grund. Det bemærkes i øvrigt, at tagkonstruktionen klart umiddelbart er lovlig efter § 7.2. i den nu gældende lokalplan for ejendommen, lokalplan 12.50, hvorfor sagsøger under alle omstændigheder vil være berettiget til at opføre byggeriet med den ansøgte – og af Greve Kommune godkendte – tagkonstruktion. Retten bør derfor nå frem til, at Planklagenævnets afgørelse for så vidt angår tagkonstruktionen skal ophæves.

For så vidt angår cykelparkeringen gøres det gældende, at byggeriet er i fuld overensstemmelse med lokalplanen, ligesom det gøres gældende, at nævnets afgørelse på dette punkt ifølge nævnet selv er baseret på ufuldstændige oplysninger og allerede derfor ikke kan stå ved magt.

For så vidt angår alle forhold i sagen gøres det desuden gældende, at sagsøger – grundet sagens forløb – har haft en berettiget og beskyttelsesværdig forventning om at byggeriet kunne gennemføres i overensstemmelse med Greve Kommunes byggetilladelse.

Til støtte for den mere subsidiære påstand gøres det gældende, at sagsøgtes afgørelse indeholder en række fejl af væsentlig betydning for sagen, og at der derfor skal ske hjemvisning og fornyet prøvelse af sagen.

..."

I Planklagenævnets påstandsdokument står:

" ...

3. ANBRINGENDER

3.1 Planklagenævnets afgørelse er lovlig og gyldig

Til støtte for påstanden om frifindelse gøres det overordnet gældende, at Planklagenævnets afgørelse er lovlig og gyldig.

Planklagenævnet har med rette ophævet og hjemvist Greve Kommunes indirekte afgørelse af 17. januar 2020 (bilag 4) om, at opførelse af et etagebyggeri på sagsøgerens ejendom er i overensstemmelse med lokalplan nr. 11.47, Strandvejsområdet i Hundige (bilag A), til fornyet behandling for så vidt angår etageantal, tagkonstruktion og cykelparkering.

Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og den er ikke behæftet med mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig.

Der er ikke under retssagen fremkommet væsentlige nye oplysninger af betydning for sagen.

3.2 Det ansøgte er i strid med lokalplanen

Efter planlovens § 18 er bestemmelserne i en lokalplan eller byplanvedtægt bindende for borgerne. Det betyder, at dispositioner i overensstemmelse med bestemmelserne er umiddelbart tilladt, mens omvendt dispositioner, der strider mod bestemmelserne, ikke kan foretages, medmindre kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelsen, jf. planlovens § 19.

Det er kun de egentlige lokalplanbestemmelser, der har bindende retsvirkning. Lokalplanens redegørelsestekst er alene af oplysende karakter, men kan i et vist omfang anvendes som fortolkningsbidrag til lokalplanbestemmelserne.

Planklagenævnet har i denne sag med rette fundet, at byggeriets etageantal, tagkonstruktion og cykelparkering ikke er i overensstemmelse med lokalplanen og derfor kræver dispensation.

3.2.1 Etageantal

Lokalplanen fastsætter i § 7.6 (bilag A, side 26), at etageboligbebyggelse må opføres med maksimalt 2 etager med udnyttelig tagetage.

3.2.1.1 Bestemmelsen er tilstrækkelig klar og præcis

Sagsøgeren anfører, at lokalplanens § 7.6 mangler den fornødne klarhed og præcision til at kunne håndhæves, fordi vurderingen af, hvor mange etager et byggeri fremstår opført i, efter sagsøgerens opfattelse må karakteriseres som en helhedsvurdering, hvori der indgår skønsprægede elementer. Det bestrides, og synspunktet beror på en misforståelse af praksis om uklare og upræcise lokalplanbestemmelser.

Lokalplanens § 7.6 angiver klart og præcist, at etageboligbebyggelse må opføres med maksimalt to etager med udnyttelig tagetage. Et behov for fortolkning angående et konkret forhold betyder naturligvis ikke, at en lokalplanbestemmelse ikke kan håndhæves.

Det bemærkes, at Planklagenævnet har en fast og klar praksis for, hvilke omstændigheder der indgår i nævnets vurdering af etageantal, jf. også afsnit 3.2.1.3 nedenfor.

Det forhold, at sagsøgeren er uenig i nævnets vurdering af etageantal og finder kommunens vurdering heraf mere korrekt, er naturligvis ikke ensbetydende med, at lokalplanens § 7.6 ikke kan håndhæves.

Sagsøgeren gør gældende, at *"en tilsidesættelse af kommunens retlige skøn i en sag med en i bedste fald uklar lokalplanbestemmelse kun kan tilsidesættes af klageinstansen, hvis der er sikre holdepunkter for at slå fast, at skønnet er forkert"*.

Sagsøgeren henviser bl.a. til, at Greve Kommune må anses for nærmest til at fortolke lokalplanen, idet det er kommunen, der har udarbejdet og vedtaget den.

Planklagenævnet bemærker hertil, at det er en retlig og ikke en skønsmæssig vurdering, om et byggeri er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Hvis Planklagenævnet ikke er enig i en kommunes fortolkning af en lokalplan i forhold til et konkret byggeri, må nævnet tilsidesætte kommunens afgørelse på dette punkt.

3.2.1.2 Betydningen af figurerne 18 og 19 i lokalplanen

Planloven indeholder ikke en definition af begrebet "en etage". Lokalplanen indeholder heller ikke en egentlig definition af en etage. Dog indeholder planen i figur 18 og 19 (bilag A, side 28) illustrationer af byggeri i 1 ½ etage med angivelse af maksimum ift. antal, højde og bredde for frontispice

og kviste. Som det fremgår af afgørelsen, har Planklagenævnet forstået illustrationerne (bilag 1, side 13) sådan, at byggeri med de viste bygningselementer (frontispice hhv. kviste) anses for byggeri i en etage med tagetage, ikke to etager. Tilsvarende, at et byggeri med to fulde etager samt en lignende tagetage må anses for et byggeri i to etager og en tagetage (2 ½ etage). Det bestrides, at illustrationerne kun kan være relevante for vurderingen af etageantal for enfamilieshuse og dermed ikke for vurderingen af etageantal for etagebebyggelse. Ved vurderingen af etageantal – herunder navnlig i forhold til en tagetages udformning – har det ikke nogen særlig betydning, om et hus er et enfamilieshus, et dobbelthus, en rækkehusbebyggelse eller en etageboligbebyggelse.

3.2.1.3 Der er ikke grundlag for at tilsidesætte nævnets fortolkning af lokalplanen

Det følger af Planklagenævnets praksis, at der ved vurderingen af, hvor mange etager en bygning i planlægningsmæssig forstand består af, lægges 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. Derudover har højden og udformningen af tagkonstruktionen betydning, herunder om taget er udført med trempel. En tagterrasse kan også efter omstændighederne have betydning. Herudover kan en helt eller delvist fritlagt kælder have betydning for vurderingen. Endelig kan det i nogle tilfælde have betydning, hvordan bygningen fremtræder i forhold til kvarterets præg.

Det gøres gældende, at Planklagenævnet med rette har fundet, at bygningen samlet set fremstår som en bygning med mere end to etager og udnyttelig tagetage. Vurderingen er foretaget ud fra sagens oplysninger, herunder tegningsmateriale af bygningen (bilag 5 og bilag 4, side 15-22). Planklagenævnet har ved vurderingen med rette lagt vægt på, at de i alt fire store kviste i tagkonstruktionen (to på hver side af bygningen), hvis øverste kant er på niveau med tagryggen på bygningen, og som har store og høje vinduespartier, fremstår dominerende set fra forsiden og bagsiden, selvom kvistene samlet kun fylder ca. 1/5 del af tagets bredde. Nævnet har også med rette lagt vægt på, at bygningen desuden med disse konstruktioner har høje vinduer/døre i tre rækker på begge sider af ejendommen, samt at tagetagen set fra gavlene fremstår kompakt og dominerende som følge af den flade del af taget og de høje kviste, som kan ses på begge sider af huset. Tagetagen fremstår af den grund ikke som en udnyttelig tagetage, men nærmere som en egentlig etage.

På baggrund af ovenstående har Planklagenævnet således med rette fundet, at bygningens etageantal er i strid med lokalplanens § 7.6 (bilag A, side 26)

og kræver dispensation, jf. planlovens § 19. Udformningen af bygningens tagetage adskiller sig væsentligt fra det, som fremgår af figurerne i lokalplanen, hvor der angives almindelige mindre kviste og ingen yderligere vinduer eller andet i tagfladen. Det bemærkes, at nævnet ikke i forbindelse med den konkrete vurdering af byggeriets etageantal har lagt særlig vægt på byggeriets udformning set i forhold til figurerne, jf. afsnit 3.2.4 i nævnets afgørelse.

Det af sagsøgeren fremlagte udsnit af byggeteknisk litteratur (bilag 6) kan ikke føre til et andet resultat, tværtimod.

At byggeriet overholder højdekravet på 10,5 m i lokalplanens § 7.4, betyder ikke, at byggeriet skal anses som værende et byggeri i 2 etager med udnyttet tagetage og dermed i overensstemmelse med lokalplanens § 7.6. Heller ikke det forhold, at naboerne har været partshørt, før kommunen meddelte byggetilladelse, eller at kommunen kunne have meddelt dispensation fra lokalplanbestemmelsen, medfører, at bygningen kan anses for at være i overensstemmelse med lokalplanens § 7.6 om etageantal.

3.2.2 Tagkonstruktion

Lokalplanen fastsætter i § 9.9, at tage på etagebebyggelse skal udføres med:

- Ensidigt taghældning på mellem 5-50°
- Tosidigt taghældning med en taghældning på mellem 15-50°
- Fladt tag med en taghældning på 3-5°

Det gøres gældende, at Planklagenævnet med rette har forstået lokalplanens § 9.9 (bilag A, side 28) sådan, at der ikke må være en kombination af de oplistede taghældninger, men at der kun er de tre forskellige muligheder for en taghældning. Nævnet har ved vurderingen med rette lagt vægt på, at de tre typer af tagkonstruktioner fremstår oplistet som tre separate muligheder i planen, som ikke i formuleringen af bestemmelsen er kædet sprogligt sammen, og at der ikke i øvrigt er noget i lokalplanen, der tyder på, at der er mulighed for at foretage en kombination af mulighederne.

Planklagenævnet har derfor med rette fundet, at bygningens tagkonstruktion (en kombination af et tosidet tag med en hældning på 38° og et fladt tag med en hældning på 3°) ikke er i overensstemmelse med lokalplanens § 9.9 (bilag A, side 28) og af den grund kræver dispensation, jf. planlovens § 19.

Sagsøgeren anfører, at andre byggerier i kommunen tidligere har fået tilladelse til en kombineret taghældningskonstruktion uden forudgående dis-

pensation, hvorfor nævnets fortolkning af bestemmelsen ikke ses at følge kommunens fortolkning heraf. Det bemærkes hertil, at Planklagenævnet ikke er bundet af en kommunes tidligere fortolkning af en lokalplan. Det forhold, at kommunen i denne sag samt i eventuelle andre sager ved meddelelse af byggetilladelse har anset en kombineret taghædningskonstruktion for værende i overensstemmelse med lokalplanen, er derfor uden betydning for denne retssag.

Det forhold, at det efter § 9.3 i den nye lokalplan nr. 12.50 nu er muligt at kombinere de forskellige taghædninger, kan ikke føre til, at der efter lokalplan nr. 11.47 (bilag A) var mulighed herfor.

3.2.3 Cykelparkering

Lokalplanen fastsætter i § 5.9, at der ved etageboligbebyggelse skal anlægges cykelparkering svarende til minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

Som oplyst af sagsøgeren, indebærer sagsøgerens byggeri af 8 lejligheder, at der skal etableres parkeringsareal for 16 cykler, jf. lokalplanens § 5.9 (bilag A, side 24). Det fremgår af byggetilladelsen (bilag 4, side 1), at der er givet tilladelse til etablering af et 30 m² udhus, der skal anvendes til både cykelparkering, renovation og teknikhus.

Det gøres gældende, at Planklagenævnet med rette har fundet, at et skur på ca. 10 m² (2,5 m x 4 m = 10 m², jf. bilag 4, side 15) som udgangspunkt ikke er tilstrækkelig til placering af 16 cykler, medmindre skuret indeholder en særlig indretning eller f.eks. cykelstativer i 2 etager. Et skur på ca. 10 m² uden særlig indretning vil give hver af de 16 cykler en opbevaringsplads på ca. 0,6 m². Idet det under nævnets behandling af sagen ikke fremgik af sagens oplysninger, at skuret skulle indeholde en sådan særlig indretning, eller at der er etableret andre cykelparkeringsarealer i tilknytning til byggeriet, har nævnet således med rette fundet, at det ansøgte ikke opfylder lokalplanens § 5.9 (bilag A, side 24).

Sagsøgeren har ikke under denne retssag godtgjort, at der er etableret parkeringsareal for 16 cykler.

Det bestrides, at Planklagenævnet i afgørelsen gør det klart, at afgørelsen er baseret på ufuldstændige oplysninger. Planklagenævnet har truffet afgørelse på baggrund af sagens oplysninger og har i afgørelsen bemærket, at det af oplysningerne ikke nærmere fremgik, at skuret til bl.a. cykelparkering skulle indeholde en særlig indretning, der muliggør parkering af 16 cykler i skuret. Planklagenævnet gør gældende, at sagen var tilstrækkeligt

oplyst til, at nævnet kunne træffe afgørelse. Planklagenævnet har ikke tilsidesat officialprincippet. Synspunktet kan under alle omstændigheder ikke føre til ugyldighed for nævnets afgørelse, da det må anses for konkret uvæsentligt i lyset af, at sagsøgeren ikke under denne retssag har godtgjort, at cykelparkeringskravet var opfyldt.

I forhold til det af sagsøgeren anførte om, at spørgsmålet om cykelparkering er af så uvæsentlig betydning, at det ikke kan begrunde en ophævelse og hjemvisning af byggetilladelsen, bemærkes, at Planklagenævnets prøvelse angår kommunens indirekte afgørelse efter planloven om, at byggeriet på de nævnte punkter, herunder for så vidt angår cykelparkering, er i overensstemmelse med lokalplanen. Planklagenævnet har ved sin afgørelse ophævet og hjemvist kommunens indirekte afgørelse efter planloven på de nævnte punkter, jf. også afgørelsens pkt. 3.4 (bilag 1). Planklagenævnet beklager, at det ved en fejl fremgår af afgørelsens side 1, at Planklagenævnet ophæver og hjemviser byggetilladelsen.

3.3 Lighedsgrundsætningen

Sagsøgeren gør gældende, at Planklagenævnets afgørelse er udtryk for forskelsbehandling og i strid med lighedsgrundsætningen. Sagsøgeren henviser til støtte herfor til andre ejendomme i området omfattet af den tidligere gældende lokalplan 11.47, herunder til ejendommene D-vej 1-3 C og B-vej 10. Fotos af ejendommene er fremlagt som bilag 8 og 10. BBR-meddelelser for ejendommene er fremlagt som bilag 9 og 11.

Planklagenævnet bemærker i den forbindelse, at det forhold, at Greve Kommune for omkringliggende ejendomme, herunder for D-vej 1-3C og B-vej 10, ifølge sagsøgerens oplysninger har meddelt byggetilladelse og i den forbindelse vurderet, at bebyggelsen er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om etageantal, under ingen omstændigheder kan medføre, at Planklagenævnet skal anse sagsøgerens byggeri for at være i overensstemmelse med lokalplanen. Planklagenævnet er som administrativ rekursmyndighed hverken ud fra lighedsbetragtninger eller øvrige retsgrundsætninger bundet af en kommunes fortolkningspraksis i andre sager, som ikke har været prøvet af nævnet. Allerede af den grund er forholdene på de andre ejendomme i området uden betydning for denne sag.

3.4 Sagsøgerens eventuelle berettigede forventninger er uden betydning

Sagsøgeren gør gældende, at sagsøgeren som følge af de af kommunen meddelte byggetilladelser (bilag 2 og 4) har haft en berettiget forventning om, at byggeriet var i overensstemmelse med lokalplan nr. 11.47 (bilag A) og dermed kunne gennemføres, og at Planklagenævnets afgørelse af den

grund skal ophæves. Sagsøgeren har desuden gjort gældende, at det i forhold til sagsøgerens berettigede forventninger skal indgå med vægt, at sagsøgeren som følge af kommunens vedtagelse af en ny lokalplan for området er afskåret fra at opnå dispensation.

Planklagenævnet bemærker i den forbindelse, at berettigede forventninger ikke har nogen betydning i forhold til spørgsmålet om den rette fortolkning af en lokalplanbestemmelse. Kommunens fortolkning af lokalplanen er som nævnt ikke bindende for Planklagenævnet, som er rekursmyndighed på området, hvorfor Planklagenævnets afgørelse ikke kan ophæves som følge af sagsøgerens eventuelle berettigede forventninger. Eventuelle berettigede forventninger kan derimod efter omstændighederne have betydning for vurderingen af, om der skal meddeles dispensation til et forhold i strid med en lokalplan.
..."

Rettens begrundelse og resultat

Efter planlovens § 18 er bestemmelserne i en lokalplan bindende for borgerne. Det betyder, at bygherrer skal overholde lokalplanens bestemmelser, men også at andre borgere kan kræve, at kommunen administrerer udstedelse af byggetilladelser inden for lokalplanens rammer.

Hvis bygherren havde opnået tilladelse til at opføre et fyrtårn på grunden, havde bygherren fået en berettiget forventning om at kunne opføre et fyrtårn. Det giver ikke en bygherre et retskrav på, at Planklagenævnet efter en klage skulle erklære sig enig med kommunen i det. Det gælder også, hvis kommunen havde givet andre tilladelse til at opføre fyrtårne i området, også selv om fyrtårnene var blevet opført, uden klageinstansen havde fået mulighed for at tage stilling til lovligheden af det. Planklagenævnet skal behandle borgerne lige efter sin egen fortolkning af reglerne og - praksis - ikke efter kommunens praksis. Det modsatte ville medføre, at der slet ikke kunne behandles klagesager.

Det er fastslået i retspraksis, at det er en forudsætning for, at en lokalplan er bindende, at dens bestemmelser er så klare og præcise, at der ikke er rimelig tvivl, om bestemmelserne er overholdt.

Denne lokalplan bestemmer, at bebyggelse højst må opføres i 2 etager med udnyttet tagetage. Det opfylder kravet til klarhed. En bygning med 3 etager er ikke tilladt. Planklagenævnet kan prøve, om en planlagt bygning har mere end 2 etager med udnyttet tagetage.

Om tage foreskriver lokalplanen, at etagebebyggelse skal udføres med:

- Ensidig taghældning på mellem 5-50 grader.
- Tosidig taghældning med en taghældning på mellem 15 og 50 grader.
- Fladt tag 3-5 grader.

Bestemmelsen er ikke uklar. Det er et retligt spørgsmål, hvordan den skal fortolkes. Derfor kan Planklagenævnet også prøve det.

De medlemmer, der udpeges til at være medlem af Planklagenævnet, skal efter lovens § 2 have viden om og indsigt i fysisk planlægning. Det er altså en klageinstans, hvor medlemmerne skal være sagkyndige inden for det område, nævnet behandler.

En naturlig forståelse af "½ plan" er, at der er tale om et tillæg til etagen nedeunder, altså nogle ekstra kvadratmeter, der typisk kan udnyttes til fx soveværelse, teenageværelser, gæsteværelser, motionsrum eller opmagasinering. Det er der ikke tale om her. Ejendommen er planlagt sådan, at der på ejendommens 2. sal skabes to selvstændige boligenheder, der ikke er et tillæg til lejlighederne i etagen nedeunder, og som med den valgte tagkonstruktion får en normal loftshøjde i det meste af lejlighederne. Dermed bliver der reelt skabt en tredje etage på bygningen. Sådan fremtræder bygningen også på den bygningstegning, der er gengivet ovenfor.

Retten er derfor enig med Planklagenævnet i, at etageantallet er i strid med lokalplanens § 7.6.

Lokalplanen bestemmer enkelt og klart, at der er tre valgmuligheder for tagkonstruktioner: ensidig, tosidig eller fladt tag. Den planlagte tagkonstruktion er ikke nogen af delene. Retten anser den valgte tagkonstruktion som et forsøg på at omgå lokalplanen med henblik på at kunne skabe en 3. etage.

Retten er derfor også enig med Planklagenævnet i, at bygningens planlagte tagkonstruktion ikke er i overensstemmelse med lokalplanens § 9.9.

Når der udstedes en byggetilladelse, er det underforstået, at lokalplanens bestemmelser skal overholdes også for punkter, der ikke fremgår af det medsendte tegningsmateriale eller beskrivelsen. En byggetilladelse udstedes derfor i det konkrete tilfælde, uanset om det er præciseret eller ej, på det vilkår, at der skal laves mindst to cykelparkeringspladser pr. lejlighed. Lokalplanen foreskriver ikke, at der skal være tale om et cykelskur til to cykler pr. lejlighed. Der er ikke givet retten noget grundlag for at fastslå hvor megen plads, der bør afsættes pr. cykel. Hvis Planklagenævnet har ret i antagelsen om, at cykelskuret ikke kan rumme det fornødne antal cykler, er det ikke i strid med lokalplanen, at der fx er knyttet brugsret til en plads i cykelskuret, mens øvrige cykler henvises til cykelstativer i det fri, som det må overlades til bygherren at placere.

Retten anser derfor hjemvisningen af sagen til behandling af cykelparkerings-spørgsmålet for et unødvendigt sagsskridt, der derfor ophæves. Det havde været fuldt tilstrækkeligt i præmisserne at konstatere, at lokalplanens bestemmelser om antallet af cykelplaceringsmuligheder forudsattes overholdt.

Der afsiges derfor dom som det fremgår af dommens konklusion.

Sagsomkostningsafgørelse:

Planklagenævnet har i det væsentlige vundet sagen og tilkendes sagsomkostninger.

A ApS har anslået sagens værdi til 200.000 kr.

Planklagenævnet har ikke haft andre udgifter i forbindelse med sagen end udgiften til egen advokat og kan ikke fradrage momsen af advokatsalæret.

Der har ikke været syn og skøn, men retten har afsagt en kendelse, der afslog A ApS anmodning om syn og skøn.

Hovedforhandlingen varede ½ retsdag.

Forberedelsen af sagen har efter den sagsbehandling, der havde fundet sted i Planklagenævnet, været enkel.

Beløbet til dækning af Planklagenævnets advokatudgifter fastsættes på denne baggrund til 43.750 kr.

THI KENDES FOR RET:

Planklagenævnets afgørelse af 19. februar 2021 i sags.nr. 20/00353 og 20/03637, om ophævelse og hjemvisning af Greve Kommunens afgørelse af 17. januar 2020, står ved magt bortset fra, at afgørelsens punkt om cykelparkeringerne ophæves.

A ApS skal betale 43.750 kr. i sagsomkostninger til Planklagenævnet.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 24. februar 2023

Sag BS-14638/2022-OLR
(23. afdeling)

A ApS
(advokat Bjørn Baltzer Carlsen
v/advokat Christopher Bühl Nielsen
i henhold til proceduretilladelse)

mod

Planklagenævnet
(advokat Josephine Fie Legarth Aggesen)

Retten i Roskilde har den 31. marts 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-21523/2021-ROS).

Landsdommerne Gunst Andersen, Julie Skat Rørdam og Susanne Lehrer har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, A ApS, har nedlagt følgende påstande:

Principalt

Planklagenævnets afgørelse af 19. februar 2021 i sags.nr. 20/00353 og 20/03637, om ophævelse og hjemvisning af Greve Kommunens afgørelse af 17. januar 2020, ophæves i sin helhed.

Subsidiært

Planklagenævnets afgørelse af 19. februar 2021 i sags.nr. 20/00353 og 20/03637, om ophævelse og hjemvisning af Greve Kommunens

afgørelse af 17. januar 2020, ophæves delvist, idet det bestemmes, at nedennævnte punkter i Planklagenævnets afgørelse ophæves:

- (i) Planklagenævnets afgørelse om, at det ansøgte byggeris etageantal er i strid med den dagældende lokalplans (11.47) § 7.6 ophæves.
- (ii) Planklagenævnets afgørelse om, at det ansøgte byggeris tagkonstruktion er i strid med den dagældende lokalplans (11.47) § 9.9 ophæves.

Mere subsidiært

Hjemvisning af sagen til fornyet behandling i Planklagenævnet.

Indstævnte, Planklagenævnet, har påstået dommen stadfæstet.

Forklaringer

C har afgivet supplerende forklaring.

C har forklaret, at der ikke er sket noget nyt med byggeriet – alt står stille. Det har betydet faldende priser på ejendomme til salg og stigende priser på byggematerialer, så det er en dårlig ”case”. De har ikke for nylig været i dialog med kommunen. De vil stadig gerne opføre byggeriet. Det vil være helt umuligt at tilpasse byggeriet efter den nye lokalplan nr. 12.50, da den stiller krav om, at der skal være erhverv i hele bundetagen. Det er derfor afgørende for dem, at afgørelsen bliver truffet efter den gamle lokalplan nr. 11.47. De vil gerne lave en ejendom med 8 lejligheder. Da de købte ejendommen, var der på grunden en villa, som de rev ned.

Anbringender

Parterne har gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed. A ApS og Planklagenævnet har herunder uddybet det anførte i påstandsdokumenter af 20. januar 2023.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten tiltræder, at de rejste spørgsmål vedrørende lokalplanens bestemmelser om etageantal og tagkonstruktion er retlige spørgsmål, der kan prøves af Planklagenævnet. Det tiltrædes endvidere, at bestemmelserne er så klare og præcise, at de kan håndhæves.

Etagebegrebet er ikke entydigt fastlagt. Af administrativ praksis i henhold til planloven følger, at der lægges vægt på, hvordan bygningen fremtræder for naboer og forbipasserende i forhold til de hensyn, som planbestemmelserne skal varetage.

Landsretten er enig med Planklagenævnet i, at bygningen på baggrund af sagens oplysninger, herunder navnlig tegningsmaterialet, samlet set fremstår som en bygning med mere end to etager med udnyttet tagetage og derfor krævede dispensation fra lokalplanen.

Landsretten er endvidere enig med Planklagenævnet i, at lokalplanens § 9.9 er udformet på en sådan måde, at opstillingen af de tre mulige tagkonstruktioner må anses for udtømmende, og at der ikke i øvrigt er holdepunkter i lokalplanen for, at der er mulighed for kombination. Det forhold, at der i senere vedtagne lokalplaner efter det oplyste er givet mulighed for at kombinere forskellige tagkonstruktioner, findes ikke at kunne tillægges betydning.

Landsretten finder endelig, at hverken sagens forløb eller det forhold, at kommunen måtte have givet tilladelse til andre byggerier af lignende karakter, kan føre til en ændret vurdering.

Landsretten stadfæster med denne begrundelse byrettens dom.

Efter sagens udfald skal A ApS i sagsomkostninger for landsretten betale 30.000 kr. til Planklagenævnet til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A ApS inden 14 dage betale 30.000 kr. til Planklagenævnet. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.