

5. marts 2021
Sagsnr.: 19/08266
Klagenr.: 1005170

AFGØRELSE
i klagesag om Frederikshavn Kommunes afslag på dispensation til opfø-
relse af balkon på et enfamiliehus på A1 , Frederikshavn

Frederikshavn Kommune har den 9. oktober 2019 givet afslag på dispensation fra byplanvedtægt 49, parcelhusområde i A2 , til opførelse af balkon på 1. sals niveau på et enfamiliehus på ejendommen A3 , 9900 Frederikshavn.

Planklagenævnet
Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00
CVR-nr. 37 79 55 26
www.naevneneshus.dk

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

1. Klagen til Planklagenævnet

Ansøgeren klagede den 24. oktober 2019 over kommunens afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 11. november 2019 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført:

- At kommunen ikke har foretaget en konkret vurdering af, om opførelsen af balkonen vil medføre indbliksgener.
- At kommunen ikke har inddraget klagerens forslag til afskærmning i sin begrundelse.
- At der er givet dispensation til andre balkoner i området.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.4.

2. Sagens oplysninger

2.1. Ejendommen og byplanvedtægten for området

Klagen vedrører en ejendom, som ligger på A3 , 9900 Frederikshavn.

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt 49, parcelhusområde i A2 , som er vedtaget den 2. december 1968. Ejendommen ligger i byplanvedtægtens zone 4.

Af byplanvedtægtens § 4, stk. 2, fremgår bl.a. følgende:

Ingen beboelsesbygning må opføres i mere end én etage.

[...]

2.2. Forløbet før kommunens afgørelse

Frederikshavn Kommune modtog den 18. maj 2019 en ansøgning om tilladelse til opførelse af balkon på et lovligt eksisterende 1½ plans hus på A3 , 9900 Frederikshavn.

Balkonen ønskes opført på husets facade mod øst. Den ønskes udformet som en halvcirkel på 6 m². Balkonen vil ligge ca. 11 m fra naboskel mod øst og syd og ca. 7 m fra naboskel mod nord. I dag er der en fransk altan samme sted mod øst, som er 135 cm bred og 35 cm dyb.

Ansøgningen om opførelse af balkonen har været i naboorientering ved ejerne af A4 og A5 , jf. planlovens § 20.

Den 12. juni og 15. august 2019 modtog kommunen bemærkninger fra naboerne på A4 . Af bemærkningerne fremgik følgende:

- at det er en stor udvidelse af den eksisterende tagetage

- at det giver indblik i naboernes spisestue og køkken og forstyrrer privatlivet
- at der er frit udsyn til deres opholdsarealer, og naboerne føler sig belejrede
- at det vil føre til værdiforringelse af ejendommen

Der indkom ikke bemærkninger fra A5 .

Ansøgeren kom den 3. juli og 22. august 2019 med bemærkninger til indsigelserne. Det fremgik heraf:

- at ansøgeren vil opsætte en permanent skærm i matteret glas langs balkonens gelænder
- at ansøgeren ikke mener, at ejendomsværdien bliver forringet
- at ejendommen A4 er til salg ved ejendomsmægler
- at naboerne ikke forholder sig til løsningsforslag om afskærmning

Det reviderede forslag har efterfølgende været sendt i naboorientering ved A4 , der fastholder deres oprindelige bemærkninger.

Efter endt naboorientering blev sagen forelagt for Plan- og Miljøudvalget på et møde den 1. oktober 2019. Det fremgår af dagsordenpunktet, at forvaltningen indstillede, at der gives tilladelse til opførelse af balkon som ansøgt på det vilkår, at der opsættes permanent afskærmning i matteret glas på den del af balkonen, der vender mod syd/sydøst.

2.3. Afgørelsen, der er klaget over

Frederikshavn Kommune gav den 9. oktober 2019 afslag på dispensation fra byplanvedtægt nr. 49 til opførelse af balkon på 1. sals niveau på enfamiliehus på A3 , 9900 Frederikshavn.

Kommunen henviste i deres afgørelse til byplanvedtægtens § 4, stk. 2, hvorefter ingen beboelsesbygning må opføres i mere end én etage.

Frederikshavn Kommune gav afslag på ansøgningen set i forhold til den samlede vurdering af byplanvedtægtens bestemmelser og de indkomne indsigelser.

Det fremgår af afgørelsen, at kommunen lagde vægt på, at balkonen vurderes at medføre væsentlige indbliksgener for naboejendommen mod øst, samt at der ved naboorienteringen kom væsentlige indsigelser angående indbliksgener og forringelse af naboernes opholdsarealer.

Det fremgår endvidere af afgørelsen, at kommunen har inddraget indsigelserne i forbindelse med naboorienteringen samt ansøgerens supplerende bemærkninger i sagens samlede vurdering.

2.4. Klagen og bemærkningerne hertil

2.4.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagen af 24. oktober 2019 samt klagerens bemærkninger af 2. november 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 11. november 2019 og den 2. og 18. februar 2021.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.4.2. Manglende begrundelse ift. klagerens løsningsforslag

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at afgørelsen ikke indeholder en begrundelse for, hvorfor kommunen ikke har taget stilling til klagerens løsningsforslag om etablering af en permanent afskærmning i f.eks. matteret glas langs balkonens gelænder fra syd mod sydøst. Klageren mener, at forslaget vil imødekomme naboens bekymring om indbliksgener.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at der er foretaget en konkret vurdering af det aktuelle projekt inkl. ansøgerens forslag om etablering af delvis afskærmning.

2.4.3. Lighedsgrundsætningen

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at afgørelsen ikke indeholder en begrundelse for, hvorfor der ikke kan gives dispensation til balkonen henset til, at der er givet dispensation til andre balkoner i nærområdet.

Klageren henviser til, at det fremgår af dagsordenen til udvalgmødet, at der i planområdet tidligere er meddelt dispensation til lignende balkoner på eksisterende lovlige 1½ plans huse. Klageren bemærker, at der blot er tale om en udvidelse af den eksisterende balkon.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at det er kommunens vurdering, at afgørelsen er baseret på planlægningsmæssigt relevante hensyn, og at kommunen har overholdt de almindelige forvaltningsretlige principper og regler, herunder lighedsgrundsætningen, da tidligere afgørelser i området ikke vurderes direkte sammenlignelige.

Kommunen anfører, at den har gennemgået byggesager inden for byplanvedtægtens område, og at det overordnet set er kommunens vurdering, at der ikke er sket en tilsidesættelse af lighedsgrundsætningen ved den konkrete afgørelse. De aktuelle sager vurderes ikke at svare til den konkrete ansøgning, bl.a. med baggrund i, at der i andre sager ikke har været indsigelser i forbindelse med naboorientering eller at indbliksgenerne konkret blev vurderet begrænsede eller mindre væsentlige.

Kommunen anfører videre, at udvalget i den konkrete sag har vurderet, at der vil blive væsentlige indbliksgener fra den ansøgte balkon, og udvalget har vurderet de indkomne bemærkninger så væsentlige, at udvalget ikke var indstillet på at give dispensation. Det har indgået i den samlede vurdering, at balkonen vil medføre indkig til naboejendommens udenoms arealer og primære opholdsarealer, herunder spisestue og køkken.

For så vidt angår ejendommen A6 har kommunen oplyst, at den i 2010 gav dispensation til en balkon på 8 m². Dispensationen blev meddelt med baggrund i, at det konkret blev vurderet, at indbliksgenerne ikke vil forværres og ændre sig nævneværdigt i forhold til eksisterende lovlige forhold.

Kommunen har oplyst, at kommunens afslag på dispensation til den ansøgte balkon ikke er udtryk for, at der er foretaget en praksisændring i forhold til balkoner i området.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.¹

Følgende betragtes som et retligt spørgsmål:

- Om kommunen har overholdt almindelige forvaltningsretlige principper og regler, herunder lighedsgrundsætningen.

3.2. 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. Det samme gælder i forhold til byplanvedtægter.²

Det fremgår af sagens oplysninger, at balkonen har en sådan karakter, at det kræver dispensation fra byplanvedtægtens § 4, stk. 2.

Selve afgørelsen om afslag på dispensation er baseret på en skønsmæssig vurdering, der ikke kan efterprøves af Planklagenævnet. Kommunens afgørelse skal imidlertid være i overensstemmelse med almindelige forvalt-

¹ Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

² Jf. planlovens § 68, stk. 2, modsætningsvis.

ningsretlige regler og retsgrundsætninger, herunder lighedsgrundsætningen.

3.3. Lighedsgrundsætningen

Klageren har henvist til, at kommunen har oplyst, at der er givet dispensation til andre balkoner i nærområdet.

Kommunen skal ved behandlingen af en ansøgning om dispensation overholde almindelige forvaltningsretlige principper, herunder lighedsgrundsætningen.

Lighedsgrundsætningen indebærer, at sager om forhold, der i det væsentlige er ens, som udgangspunkt skal have samme resultat. Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for at nå til forskellige resultater i sådanne sager.

Kommunen har oplyst, at den har gennemgået byggesager inden for byplanvedtægtens område, og at det overordnet er kommunens vurdering, at der ikke er sket tilsidesættelse af lighedsgrundsætningen vedrørende den påklagede afgørelse. Kommunen har bl.a. oplyst, at der i 2010 er meddelt dispensation til en balkon på 8 m² på ejendommen A6 . Dispensationen blev meddelt med baggrund i, at det konkret blev vurderet, at indbliksgenerne ikke vil forværres og ændre sig nævneværdigt i forhold til eksisterende lovlige forhold.

Nævnet finder ud fra skråfotos, jf. bilag 1, at forholdene på klagerens ejendom og ejendommen A6 i det væsentligste er ens. Nævnet har lagt vægt på, at der i klagesagen er ansøgt om en balkon på 6 m², mens der i sagen på A6 i 2010 er givet tilladelse til en balkon på 8 m². Begge ejendomme har naboer, som ligger med omtrentlig samme afstand til balkonerne.

Forholdene omkring klagerens ejendom A3

Det fremgår af skråfotos, at indkørslen på naboejendommen A4 vender mod klagerens hus, og at husets terrasse ligger på den modsatte side af ejendommen. Der er dermed ikke indbliksgener på naboejendommens terrasse, og de vinduer, der vender mod klagerens ejendom, har ikke karakter af større vinduespartier, men enkelt- eller dobbeltvinduer af normal størrelse. Mellem naboejendommen A5 og den ansøgte balkon er der placeret en bygning, som afskærer indbliksgener.

Forholdene omkring A6

I forhold til ejendommen på A6 , fremgår det af skråfotos, at der er mulighed for indblik fra den tilladte balkon mod ejendommen A7 , herunder til haven og terrassen, der vender mod den tilladte balkon. Det fremgår desuden, at der på naboejendommen A7

I er to større vinduespartier samt 3 mindre dobbeltvinduer. Mod naboejendommen A8 er der indkig i have og mod to vinduespartier, der vender ind mod balkonen.

På denne baggrund vurderer Planklagenævnet, at indbliksgenerne fra de to balkoner i det væsentligste er ens. Planklagenævnet bemærker, at kommunen ikke i forhold til lighedsgrundsætningen kan lægge vægt på, om naboerne har gjort indsigelser.

Planklagenævnet finder således ikke, at der er en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for, at kommunen ikke er nået til samme resultat i de to sager. Afgørelsen lider dermed af en væsentlig retlig mangel og er derfor ugyldig.

Nævnet bemærker, at en kommune ikke er afskåret fra at ændre sin dispensationspraksis. Det forudsætter dog, at der er tale om en generel praksisændring, som er baseret på saglige og planlægningsmæssigt relevante hensyn, og at den ændrede praksis følges konsekvent. Såfremt kommunen stadig ønsker at modsætte sig den ansøgte balkon, må kommunen således foretage en praksisændring.

Sagen hjemvises derfor med henblik på, at kommunen tager stilling til, om den ønsker at foretage en praksisændring. Hvis kommunen ikke foretager en praksisændring, skal kommunen give dispensation fra byplanvedtægtens § 4, stk. 2.

Planklagenævnet bemærker, at nævnet ikke har taget stilling til, om den ansøgte balkon kræver dispensation fra andre bestemmelser i byplanvedtægten.

3.4. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet ophæver Frederikshavn Kommunes afgørelse af 9. oktober 2019 om afslag på dispensation til opførelse af balkon på 1. sals niveau på enfamiliehus på A3, 9900 Frederikshavn, og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen.

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.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

³ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

4. Gebyr

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.