

AFGØRELSE

i klagesager om Greve Kommunes afgørelser om etagebyggeri på A1 , Greve

Greve Kommune har den 24. juni 2019 truffet afgørelse om ikke at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 til etagebyggeri på A1 , 2670 Greve.

Greve Kommune har desuden den 17. januar 2020 truffet indirekte afgørelse om, at opførelse af et etagebyggeri på A1 , 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. Nævnet kan ikke give medhold i forhold til de øvrige klagepunkter i forhold til lokalplanen. Det betyder, at kommunens afgørelse ændres.

Planklagenævnet afviser at tage stilling til kommunens afgørelse om ikke at nedlægge et forbud efter planlovens § 14.

Planklagenævnet

8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00

CVR-nr. 37 79 55 26

www.naevneneshus.dk

Indhold

1. Klagen til Planklagenævnet.....	3
2. Sagens oplysninger.....	3
2.1. Ejendommen og lokalplanen for området	3
2.2. Forløbet før kommunens afgørelse om ikke at nedlægge et § 14-forbud	5
2.3. Kommunens afgørelse om ikke at nedlægge et § 14-forbud.....	5
2.4. Byggeansøgningen	5
2.5. Byggetilladelsen af 17. januar 2020	6
2.6. Klagerne og bemærkningerne hertil	6
2.6.1. Korrespondance under klagesagen.....	6
2.6.2. Kviste	7
2.6.3. Bygningshøjde.....	7
2.6.4. Etageantal	7
2.6.5. Tagkonstruktion	8
2.6.6. Cykelparkering	9
2.6.7. Klagepunkter vedrørende planlovens § 14.....	9
2.6.8. Øvrige klagepunkter	9
3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse	10
3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse	10
3.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation	12
3.2.1. Generelt om lokalplaner	12
3.2.2. Kviste	12
3.2.3. Bygningshøjde.....	12
3.2.4. Etageantal	13
3.2.5. Tagkonstruktion	14
3.2.6. Cykelparkering	14
3.3. Planlovens § 14	15
3.4. Planklagenævnets afgørelse	15
3.5. Bemærkninger til den nye behandling af sagen	16
4. Gebyr.....	16

1. Klagen til Planklagenævnet

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

Planklagenævnet modtog klagerne den 15. januar 2020 og 18. marts 2020 fra kommunen.

Indholdet af klagerne gengives nærmere i afsnit 2.6.

Herudover har klagerne gjort forhold gældende i forhold til manglende oplysninger ved aktindsigt. Klagerne har over for Planklagenævnet oplyst, at klagerne ikke ønsker at klage over aktindsigt.

2. Sagens oplysninger

2.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører en ejendom, som ligger på A1 , 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.

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

Lokalplanens formål er at:

- [...]
- *Give mulighed for at området kan udbygges med en mere moderne og tidssvarende 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.
- [...]

[...]

7.7 Der gælder følgende afstande til skel mod nabo, sti og friarealer for:

- [...]
- Etageboligbebyggelse min. 2,5 m. [...]
(se figur 11 og 12)

[...]

7.9 Der gælder følgende afstande mod vejskel/ vejudlægslinie for:

- [...]
- Etageboligbebyggelse min. 5,0 m.
- [...]

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 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 bygningens 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 bygningens 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.

Ved siden af lokalplanens § 5 om veje, stier og parkering, fremgik bl.a. figur 11, hvor det fremgik, at der for område B var minimumskrav til skel på 5 m. Herudover fremgik bl.a. følgende tekst:

*Tilladt højde på erhverv og anden bebyggelse:
3,0 m + 0,5 x afstand til skel*

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

Greve Kommune gav den 17. januar 2019 byggetilladelse til et etagebyggeri på A1 , 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.

2.3. Kommunens afgørelse om ikke at nedlægge et § 14-forbud

Greve Kommune traf den 24. juni 2019 beslutning om ikke at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 mod etagebyggeri på A1 , 2670 Greve.

Det fremgik af dagsordenen for mødet vedrørende A1 , at et advokatfirma havde udarbejdet et notat til kommunen bl.a. med vurdering af, om kommunen lovligt kunne nedlægge et § 14-forbud i sagen. På baggrund af notatet indstillede administrationen, at kommunen ikke nedlagde et § 14-forbud til byggeprojektet på ejendommen, hvilket kommunalbestyrelsen godkendte.

2.4. Byggeansøgningen

Kommunen modtog den 19. november 2019 en ny ansøgning om byggetilladelse til et etagebyggeri på A1 , 2670 Greve. Der var tale om en fornyet

behandling af den oprindelige ansøgning suppleret med yderligere materiale.

Det fremgik af tegningsmaterialet, 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 opførelse af etagebyggeriet på A1 , 2670 Greve.

2.6. Klagerne og bemærkningerne hertil

2.6.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagerne af 3. december 2019 og 17. februar 2020. Klagerne har uddybet klagerne den 3. februar 2020, 8. april 2020 og 14. april 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagerne den 15. januar 2020 og 18. marts 2020.

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.

2.6.3. Bygningshøjde

Klagernes bemærkninger

Klagerne gør gældende, at bygningens højde er i strid med lokalplanen. Klagerne henviser til, at det for område B fremgår af lokalplanens figur 11, at tilladt højde på erhverv og anden bebyggelse er $3 \text{ m} + 0,5 \times \text{afstand til skel}$.

Klagerne anfører desuden, at teksten i figur 11 er uddybende til lokalplanbestemmelserne. Hertil henviser klagerne til, at der også er andre lokalplanbestemmelser, hvor der er knyttet en figur op på, hvor teksten ikke nødvendigvis er identisk.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at det beror på en fejl, at det i teksten til figur 11 er anført, at det skrå højdegrænseplan ($3,0 \text{ m} - 0,5 \times \text{afstand til skel}$) gælder for andet end enfamiliehuse og tæt-lav bebyggelse, og at det kun er i planlovens § 7.10, der er fastsat bestemmelser om det skrå højdegrænseplan for så vidt angår enfamiliehuse og tæt-lav bebyggelse.

Kommunen anfører videre, at etageboliger ikke er omfattet af det skrå højdegrænseplan, men derimod af lokalplanens § 7.7, der fastlægger at mindsteafstanden til skel for etageboliger minimum skal være 5 m.

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 tidsvarende 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 henviser derudover til, at der i nogle andre sammenlignelige lokalplaner tæt på området står, at det gerne må være en kombination af de tre oplyste 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 kip med to kviste på hver tagflade. I den forbindelse gør kommunen gældende, at det ikke fremgår af lokalplanen, at tage skal udføres som sadeltag, 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

Klageres 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.

2.6.7. Klagepunkter vedrørende planlovens § 14

Klagerne gør flere klagepunkter gældende i forhold til kommunens afgørelse om ikke at nedlægge et forbud efter planlovens § 14. Klagerne anfører navnlig, at kommunen har foretaget en forkert vurdering af, hvorvidt der var mulighed for at nedlægge et § 14-forbud i forhold til berettigede forventninger.

Klageren anfører i øvrigt, at det reviderede projekt kun indeholder matteret glas som noget nyt.

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, skyggevirksomheder og dagslysforringelser for naboer til byggeriet.

Manglende opfyldelse af vejledningspligt m.v.

For så vidt angår klagen vedrørende § 14-forbuddet, har klagerne gjort gældende, at der manglede en klagevejledning til naboerne. Naboerne fik heller ikke vejledning til at søge gennem den digitale selvbetjeningsløsning og fik ikke et møde med kommunen. Klagerne henviser til forvaltningslovens § 7, stk. 1.

Overkørselstilladelse og tidligere byggetilladelse

Klageren oplyser desuden, at der den 1. oktober 2018 er givet en 2-årig tilladelse til en overkørsel med en bredde på 30 m, hvor der er fastsat krav til et manøvreareal. Klageren frygter for den trafikale sikkerhed.

Klagerne gør desuden flere forhold gældende i forhold til sagsbehandlingen vedrørende byggetilladelsen af 17. januar 2019, herunder at der var manglende partshøring og øvrige fejl.

Byggeselskabet

Klagerne anfører desuden en lang række forhold i forhold til bygningsreglementet, der efter klagerens opfattelse medfører, at byggetilladelsen er ugyldig. Herudover henviser klagerne til bygningsreglementets krav til helhedsvurdering.

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. 3.¹

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.

Planklagenævnet finder desuden, at en beslutning om ikke at nedlægge et § 14-forbud, udgør en afgørelse, når kommunen har foretaget en konkret vurdering i forhold til et specifikt projekt i forhold til § 14, og når beslutningen medfører, at dette projekt, som ellers ville kunne forhindres med et sådant

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

forbud, lovligt kan realiseres efter planloven med de deraf følgende konsekvenser for naboer og eventuelt andre i området.

Hensigtsmæssighed

Planklagenævnet har ikke kompetence til at tage stilling til byggeriets hensigtsmæssighed. Nævnet kan som følge heraf ikke tage stilling til det af klagerne anførte om, at den ansøgte bygning ikke passer og heller ikke fremtidigt kommer til at passe ind i området, herunder den eksisterende bebyggelsesstruktur, og giver indbliksgener og skyggevirksomheder, jf. afsnit 2.6.8.

Manglende opfyldelse af vejledningspligt m.v.

For så vidt angår afgørelsen vedrørende planlovens § 14, har klagerne anført, at der manglede klagevejledning, og at kommunen ikke har opfyldt vejledningspligten, jf. afsnit 2.6.8.

Planklagenævnet har ikke kompetence til at tage stilling til klager over isolerede sagsbehandlingsspørgsmål samt forvaltningsretlige normer og principper, som ikke har betydning for gyldigheden af en afgørelse, der er påklaget til nævnet. Kommunens manglende vejledning om bl.a. den digitale selvbetjeningsløsning vil ikke i den konkrete sag kunne medføre ugyldighed af kommunens afgørelse. Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle dette klagepunkt.

Herudover bemærker nævnet, at en korrekt klagevejledning kan have betydning for beregning af klagefristen, men ikke for selve afgørelsens gyldighed. Nævnet har derfor ikke fundet anledning til at tage stilling til dette spørgsmål.

Overkørselstilladelse og tidligere byggetilladelse

Planklagenævnet kan alene tage stilling til forhold, som er omfattet af den afgørelse, der er påklaget. Spørgsmålet om overkørsel er ikke omfattet af den påklagede afgørelse, og nævnet kan allerede af den grund ikke tage stilling til den overkørselstilladelse, som klagerne har nævnt, jf. afsnit 2.6.8, eller en eventuel planretlig afgørelse, som måtte have været indeholdt i byggetilladelsen af 17. januar 2019.

Byggelovgivningen

Klageren har klaget over, at byggetilladelsen er ugyldig, da den ikke overholder bygningsreglementet. Dette er ikke reguleret af planloven, men relaterer sig til byggelovgivningen. Planklagenævnet har ikke kompetence til at tage stilling til forhold efter byggelovgivningen.

Der var i klagen til nævnet vedlagt en klage af 18. marts 2020 til Byggeklageenheden v/ Nævnenes Hus, som er rette klageinstans efter byggelovgivningen, og nævnet har derfor ikke videresendt disse klagepunkter til Byggeklageenheden. Planklagenævnet har dog videresendt denne afgørelse til Byggeklageenheden.

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.

3.2.2. Kviste

Klagerne har anført, at kvistene på den ansøgte bygning er i strid med lokalplanens § 9.13, jf. afsnit 2.6.2.

Der er ansøgt om, at etablere 4 kviste på et etagebyggeri.

Planklagenævnet forstår lokalplanens § 9.13 sådan, at bestemmelsen vedrører enfamiliehuse, ikke etagebyggeri. I bestemmelsen omtales således alene enfamiliehuse, og der henvises til figur 19, der illustrerer et hus i 1½ etage.

Planklagenævnet finder derfor ikke, at de ansøgte kviste er i strid med lokalplanens § 9.13, og forholdet kræver derfor ikke kræver dispensation fra denne bestemmelse.

3.2.3. Bygningshøjde

Klagerne har anført, at den ansøgte bygningshøjde er i strid med lokalplanen, jf. afsnit 2.6.3.

Lokalplanen fastsætter i § 7.4, at etageboligbebyggelse må have en maksimal højde på 10,5 m. Der er ansøgt om at etablere en etageejendom på 10,5 m.

Planklagenævnet finder, at figur 11, hvor der er angivet en beregningsregel for forholdet mellem bygningshøjder og afstand til skel, må anses for redegørelsestekst, og ikke som en del af lokalplanens bindende bestemmelser. Der er desuden henvist til figur 11 i lokalplanens § 7.7, som vedrører minimum afstande til skel. Der er ikke i lokalplanbestemmelserne et lignende beregningskrav til bygningshøjde, som fremgår af figur 11. Lokalplanbestemmelsen i § 7.4 går dermed forud.

Planklagenævnet finder, at den ansøgte bygningshøjde er i overensstemmelse med lokalplanens § 7.4, og at den derfor ikke kræver dispensation fra bestemmelsen.

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 tageetage 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 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.

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 oplyste taghældninger, men at der kun er de tre forskellige muligheder for en taghældning. Nævnet lægger vægt på, at de tre typer af tagkonstruktioner fremstår oplyst 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.

3.3. Planlovens § 14

Klagerne har gjort flere klagepunkter gældende i forhold til kommunens afgørelse om ikke at nedlægge et forbud efter planlovens § 14, jf. afsnit 2.6.7.

Efter planlovens § 14 kan kommunen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan.

Ud fra sagens oplysninger lægger nævnet til grund, at det ansøgte byggeri ikke har ændret sig for så vidt angår fremtræden ift. etageantal og tagene fra tidspunktet for kommunens afgørelse vedrørende § 14 til byggetilladelsen af 17. januar 2020.

Som det fremgår af afsnit 3.2, finder Planklagenævnet ikke, at byggeriet var i overensstemmelse med dagældende lokalplan, for så vidt angik etageantal og tage, hvilket også gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor kommunen traf afgørelse om ikke at nedlægge § 14-forbud.

I en sådan situation finder Planklagenævnet, at kommunen – såfremt den ønskede at forhindre det ansøgte byggeri – måtte give afslag på dispensation og ikke meddele et § 14-forbud. Omvendt måtte kommunen – såfremt den ikke ønskede at forhindre det ansøgte – give dispensation og ikke træffe afgørelse om afslag på et § 14-forbud.

Afslaget på at nedlægge et § 14-forbud har i øvrigt i den konkrete sag på nuværende tidspunkt ingen retlig betydning, da kommunen under alle omstændigheder må behandle sagen på ny efter det nugældende lokalplangrundlag. Det vil således heller ikke have nogen retlig betydning for klagerne eller andre, hvis Planklagenævnet prøvede kommunens afgørelse om afslag på at nedlægge § 14-forbud. Nævnet har derfor ikke fundet anledning til at prøve dette forhold.

3.4. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet ophæver og hjemviser Greve Kommunes afgørelse af 17. januar 2020 om, at opførelse af et etagebyggeri på A1 , 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.

Planklagenævnet afviser at tage stilling til Greve Kommunes afgørelse af 24. juni 2019 om ikke at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 til etagebyggeri på A1 , 2670 Greve.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.² 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.

3.5. Bemærkninger til den nye behandling af sagen

Planklagenævnet gør opmærksom på, at kommunens nye behandling af sagen skal ske i overensstemmelse med følgende:

- Kommunen skal tage stilling til, om det ansøgte projekt er i overensstemmelse med den nugældende lokalplan nr. 12.50, Strandvejsområdet i Hundige, Greve Mosede og Karlslunde, i forhold til etageantal, tagkonstruktion og cykelparkering.
- Hvis dette ikke er tilfældet, skal kommunen tage stilling til, om kommunen ønsker at dispensere fra lokalplanen. Kommunen skal i så fald om fornødent foretage naboorientering, jf. planlovens § 20.

4. Gebyr

De indbetalte klagegebyrer tilbagebetales. Beløbene vil blive overført til indbetalernes NemKonto inden for ca. en måned.

Delvist ophævet ved Retten i Roskildes dom af 31. marts 2022.

² Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.