

24. marts 2021
Sagsnr.: 20/05829
Klagenr.: 1007835

AFGØRELSE

i klagesag om Gentofte Kommunes afslag på dispensation fra lokalplan til etablering af cykelkælder på A1 , Hellerup

Planklagenævnet
Toldboden 2
8800 Viborg

Gentofte Kommune har den 26. februar 2020 givet afslag på dispensation fra lokalplan nr. 307, Boliger på Tuborg Syd, til etablering af cykelkælder på A1 , 2900 Hellerup.

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

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

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

1. Klagen til Planklagenævnet

Ejerforeningen for ejendommene klagede den 13. marts 2020 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 20. maj 2020 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført, at cykelkælderens ikke kræver dispensation.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.3.

2. Sagens oplysninger

2.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører A1 , 2900 Hellerup.

Området er omfattet af lokalplan nr. 307, Boliger på Tuborg Syd, og den ansøgte cykelkælder ønskes placeret i lokalplanens delområde B.

Følgende fremgår af lokalplanens § 7 om bebyggelsens omfang og placering:

For delområde B gælder:

7.4 Delområdet er færdigudbygget og der kan ikke opføres yderligere etageareal bortset fra udhuse, cykelskure, transformerstationer og lignende bygninger nødvendige for områdets forsyning.

[...]

For hele lokalplanområdet gælder:

7.23 Uden for de på kortbilag 2 fastlagte byggefeltet kan der opføres enkelte mindre bygninger som udhuse, cykelskure, transformerstationer og lignende mindre bygninger nødvendige for områdets forsyning.

Det fremgår af lokalplanens kortbilag 2, at ejendommene ligger uden for de markerede byggefeltet.

2.2. Afgørelsen, der er klaget over

Gentofte Kommune gav den 26. februar 2020¹ afslag på dispensation fra lokalplan nr. 307, til etablering af en cykelkælder på 50 m² på A1 , 2900 Hellerup.

Det fremgik af afgørelsen, at cykelkælderens ønskes udført som en tilbygning i kælderniveau til eksisterende parkeringskælder, og at den vil fremstå med

¹ Afgørelsen er dateret den 26. februar 2019, men er fremsendt med e-mail den 26. februar 2020. Planklagenævnet går derfor ud fra, at afgørelsen er truffet den 26. februar 2020 og dermed er fejldateret.

en lukket bygningskrop i beton, der stikker ca. 1,20 m over terræn. Indgangen vil blive fra rampen til den eksisterende p-kælder.

Kommunen gengav og henviste i afgørelsen til lokalplanens § 7.4, der fastsætter, at delområde B er færdigudbygget, og at der ikke kan opføres yderligere etageareal bortset fra bl.a. udhuse og cykelskure. Det var kommunens vurdering, at etablering af cykelkælder kræver dispensation fra denne bestemmelse, idet en kælder regnes for bebyggelse/etageareal.

Kommunen anførte desuden, at den ikke ønsker at dispensere fra lokalplanens § 7.23, idet kommunen ikke ønsker yderligere fortætning i området, da området har et særligt arkitektonisk "stramt" præg, som den relativt markante kælderbygning (omend lav) vil bryde med. Kommunen anførte desuden som begrundelse, at behovet for yderligere cykelparkering kan dækkes ved opførelse af et/flere cykelskure, hvilket lokalplanen umiddelbart giver mulighed for.

Kommunen tilføjede, at et cykelskur ikke på samme måde bevirker fortætning, idet det typisk er en lettere konstruktion, der fremstår anderledes let og underordnet selve boligbebyggelsen.

Kommunen bemærkede derudover, at cykelkælderen kræver byggetilladelse.

2.3. Klagen og bemærkningerne hertil

2.3.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagen af 13. marts 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 20. maj 2020.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.3.2. Cykelkælderens overensstemmelse med lokalplanen

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at det ikke er lovligt at begrunde afslaget med, at det kræver dispensation fra lokalplanen. Klageren uddyber, at klageren har forstået lokalplanens §§ 7.4 og 7.23 således, at lokalplanen netop giver mulighed for at opføre cykelskure og lignende bebyggelser og etageareal, hvorfor sådanne, hvad enten de kræver byggetilladelse eller ej, kan opføres uden dispensation fra lokalplanen.

Klageren anfører desuden, at kommunens begrundelse om, at den påtænkte bebyggelse kræver byggetilladelse, er forkert. Klageren henviser i den forbindelse til, at den påtænkte bygning er omfattet af bygningsreglementets § 455, stk. 3, hvoraf det fremgår, at den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, ikke medregnes til etagearealet.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at den ikke har ønsket at dispensere fra §§ 7.4. og 7.23, fordi området er færdigudbygget, og kommunen ikke ønsker yderligere fortætning. Kommunen henviser til, at kælderbygningen ligger uden for hovedbygningens fodaftryk.

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. 3.²

Følgende betragtes som et retligt spørgsmål:

- Om det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanen og dermed er umiddelbart tilladt efter planloven.

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.

Lokalplanen fastsætter i § 7.4, at delområde B er færdigudbygget, og at der ikke kan opføres yderligere etageareal bortset fra udhuse, cykelskure, transformerstationer og lignende bygninger nødvendige for områdets forsyning.

Lokalplanen fastsætter endvidere i § 7.23, at der kan opføres enkelte mindre bygninger som udhuse, cykelskure, transformerstationer og lignende mindre bygninger nødvendige for områdets forsyning, uden for de på kortbilag 2 fastlagte byggefeltet.

Der er i den konkrete sag ansøgt om opførelse af en cykelkælder på 50 m², der udføres som en tilbygning i kælderniveau til en eksisterende parkeringskælder. Cykelkælderen vil fremstå med en lukket bygningskrop i beton, der stikker ca. 1,20 m op over terræn.

Planklagenævnet finder ikke, at dette er i overensstemmelse med lokalplanen, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19. Nævnet har lagt vægt på, at en cykelkælder af en sådan størrelse, og som er opført som en tilbygning til kælderen, ikke kan anses for et cykelskur og

² Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

i øvrigt ikke kan sidestilles med lignende mindre bygninger. Nævnet bemærker, at det ikke har betydning for denne vurdering, hvorvidt kælderarealet skal medregnes i etagearealet eller ej.

Selve afgørelsen om afslag på dispensation er baseret på en skønsmæssig vurdering, der ikke kan efterprøves af Planklagenævnet.

3.3. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Gentofte Kommunes afgørelse af 26. februar 2020 om afslag på dispensation fra lokalplan nr. 307, Boliger på Tuborg Syd, til cykelkælder på A1, 2900 Hellerup.

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.

4. Gebyr

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke. Klagegebyrer tilbagebetales kun, hvis nævnet har afvist at behandle sagen, hvis klagen tilbagekaldes, eller hvis nævnet giver klageren medhold eller i øvrigt ændrer den afgørelse, der er klaget over. Det er ikke tilfældet i denne sag. Planklagenævnets afgørelse vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til § 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet.⁴

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

⁴ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.