

Initialer

8800 Viborg

www.naevneneshus.dk

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

1. Klagen til Planklagenævnet

Ejeren af ejendommen klagede den 28. september 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 23. oktober 2019 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført:

- At det ikke er i strid med lokalplanens formål at dispensere.
- At det ansøgte er umiddelbart tilladt, da byggeri ikke er omfattet af bestemmelserne om etablering af altaner og parkeringskælder.
- At afslaget er i strid med proportionalitetsprincippet.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.4.

2. Sagens oplysninger

2.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører en ejendom, som ligger på A 1 , 2770 Kastrup.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 106, centerområde ved A 2 .

Lokalplanens formål fremgår af lokalplanens § 1 og lyder således:

Det er lokalplanens formål:

- *At fastlægge områdets anvendelse til boligformål, butiksformål, hotel og centerområde*
- *At skabe mulighed for at en del af lokalplanens område kan anvendes til offentlige formål, så som bypark, daginstitution, m.v.*
- *At nybyggeri i området ved sin udformning medvirker til at øge de byarkitektoniske kvaliteter i området.*
- *At friarealer, herunder beplantning og hegning, samt parkering og til kørsel skal udformes med høj landskabelig kvalitet.*

Lokalplanens § 6 fastsætter bygningernes ydre fremtræden og lyder således:

[...]

§ 6.2 Facader skal fremstå i blank mur eller pudset mur. Til byggeri med facader i tegl mod A 2 skal der anvendes tegl i røde eller rødbrune og rødblå nuancer. Inden for lokalplanens område kan øvrige facader i tegl også opføres med gule tegl.

[...]

§ 6.5 Hvor der ikke er tagterasse, skal tagmaterialet være rødt tegl, gråsort skifer, zink eller galvaniserede stålplader.

*§ 6.6 Boliger skal forsynes med opholdsaltaner. Altaner mod gadesiden skal fremtræde som integrerede dele af facaden med et fremspring på højst 1,1 m fra facaden. Altanværn skal udføres i glas eller metalplader, som harmonerer med bygningernes facader i øvrigt.
[...]*

Lokalplanens § 7.2 fastsætter følgende om parkeringspladser:

Der skal etableres én p-plads pr. bolig/lejlighed, 1 p-plads pr. 25 m² butiksetageareal (salgsareal) og 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal. Parkering skal etableres i parkeringskælder.

Af lokalplanens **redegørelse** under afsnittet ”Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden” fremgår følgende:

*[...]
Facader skal fremstå i blank mur eller pudset mur. Til byggeri med facader i tegl mod A 2 skal der anvendes tegl i røde eller rødbrune og rødblå nuancer. Inden for lokalplanens område kan øvrige facader i tegl opføres med gule tegl. Til facader som fremstår som pudsede facader skal anvendes farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen eller hvid. Dele af facader kan udføres som utonede eller mattede glasfacader eller beklædes med metalplader. Metalplader skal have mat overflade.*

Tagmaterialet skal være rødt tegl, gråsort skifer, zink eller galvaniserede stålplader.

2.2. Forløbet før kommunens afgørelse

Klageren ansøgte i september 2018 om dispensation fra lokalplan nr. 106 til opførelse af et nyt enfamiliehus i ét plan på ejendommen, herunder dispensation fra lokalplanen vedrørende krav om parkeringskælder, altaner og facadeudtryk. Der etableres ikke tagterrasse på ejendommen.

Tårnby Kommune traf den 31. januar 2019 afgørelse om afslag på dispensation fra lokalplan til opførelse af et nyt enfamiliehus. Kommunen vurderede, at der ikke var hjemmel i lokalplanen til at opføre et nyt enfamiliehus, og at en dispensation vil være i strid med lokalplanens principper.

Den 15. april 2019 ophævede Planklagenævnet kommunens afgørelse og hjemviste sagen til fornyet behandling, da det ansøgte i forhold til anvendelsesbestemmelsen og bebyggelses omfang vurderedes at være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser¹. Nævnet tog ikke stilling til, om det ansøgte vedrørende facadeudtryk, altaner og parkeringskælder var i strid med

¹ Planklagenævnets sagsnr. 19/02843.

lokalplanens bestemmelser herom.

Ansøgningen om dispensation blev den 28. august 2019 behandlet i kommunens Bygge- og Ejendomsudvalg. Af sagsfremstillingen i dagsordenen fra mødet fremgår følgende:

[...] De ansøgte dispensationer vil være nødvendige for at bygge det ønskede enfamiliehus på ejendommen. Det er dog forvaltningen vurdering, at det ikke er hensigten med Lokalplan 106, at der skal bygges enfamiliehus på ejendommen, hvorfor der anbefales et afslag på det ansøgte. Baggrunden for vurderingen er, at det er hele intentionen i Lokalplan 106, at der på ejendommen og de tilstødende ejendomme opføres boligbyggeri i flere etager. Det fremgår dels af planens redegørelsesafsnit, men også af bestemmelserne i §§ 5.1 og 5.3, og også selvom det ikke eksplicit fremgår af anvendelsesbestemmelsen for delområde C1 (§3.7). [...]

2.3. Afgørelsen, der er klaget over

Tårnby Kommune gav den 9. september 2019 afslag på dispensation fra lokalplanens §§ 6.2, 6.5, 6.6 og 7.2 om bebyggelsens ydre fremtræden og bestemmelserne om etablering af altan og parkeringskælder.

Det fremgår af afgørelsen, at dispensationsansøgningen havde været behandlet på et udvalgsmøde den 28. august 2019, og at det på mødet blev besluttet at meddele afslag på dispensation, da det ikke blev vurderet, at ansøgningen var i overensstemmelse med intentionerne i lokalplan nr. 106.

Kommunen anførte, at der godt kunne bygges et enfamiliehus på ejendommen, dog skulle lokalplanens bestemmelser vedrørende materialevalg og bebyggelsens ydre fremtræden, altan og parkeringskælder overholdes.

Afslaget på dispensation blev meddelt med hjemmel i planlovens § 19.

2.4. Klagen og bemærkningerne hertil

2.4.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagen af 28. september 2019. Klageren har uddybet klagen den 12. november 2019. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 23. oktober 2019.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.4.2. Mulighed for dispensation

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at der ved læsning og forståelse af lokalplanen ikke hersker tvivl om, at lokalplanen stiller krav til etagebyggeri, erhverv og detail, men at der er hjemmel til opførelse af et enfamiliehus og deraf muligheden for dispensation fra lokalplanens bestemmelser om f.eks. parkeringskælder og altan.

Klageren finder, at der i lokalplanen er en divergens mellem de forskellige bestemmelser i lokalplanen. Klageren henviser særligt til lokalplanens §§ 5, 6 og 7.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at intentionen med lokalplanen er, at der på ejendommen og de tilstødende ejendomme opføres boligbyggeri i flere etager. Ifølge kommunen er det ikke hensigten, at der skal bygges enfamiliehuse på ejendommen. Kommunen henviser særligt til lokalplanens redegørelse samt lokalplanens § 5.1. og 5.3.

Kommunen henviser til en række ejendomme inden for lokalplanen, som er bygget før lokalplanens vedtagelse, og uddyber, at der ikke var et krav om parkeringskælder i forbindelse med byggesagsbehandlingen af disse ejendomme.

2.4.3. Begrundelse

Klageren anfører, at kommunen blot begrundet afgørelsen med, at det ansøgte ikke er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen. Klageren anfører i den forbindelse, at ansøgningen om dispensation ikke handler om tilladelse til at opføre et enfamiliehus, hvilket der er hjemmel til, men der imod om dispensation fra lokalplanens bestemmelse om “ydre fremtræden” og “parkeringskælder”.

Klageren finder ikke, at kommunens begrundelse – hverken i afgørelsen eller notatet fra udvalgsrådet – er konkret eller retningsgivende.

2.4.4. Proportionalitet

Klageren anfører, at det er i strid med proportionalitetsprincippet at stille krav om etablering af en parkeringskælder til et hus i et plan.

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
- Om kommunen har haft hjemmel til at give afslag på dispensation fra lokalplanen.

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

- Om kommunen har overholdt almindelige forvaltningsretlige principper og regler, herunder proportionalitetsprincippet og kravene til begrundelse.

Om kommunen i det konkrete tilfælde vil meddele dispensation er imidlertid en skønsmæssig afgørelse, som Planklagenævnet ikke kan tage stilling til. Nævnet kan således ikke tage stilling til, om et afslag på dispensation er rimeligt eller hensigtsmæssigt, herunder i forhold til klagerens interesser.

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.

3.2.1. Lokalplanens § 6.2 om facader

Lokalplanen fastsætter i § 6.2, at facader skal fremstå i blank mur eller pudset mur. Det fremgår desuden, at byggerier med facader i tegl mod A 2 skal anvende tegl i røde eller rødbrune og rødblå nuancer. Øvrige facader i tegl kan inden for lokalplanområdet opføres med gule tegl.

Der er ansøgt om dispensation til opførelse af et enfamiliehus, hvor facaden ønskes udført med sorte mursten i brune og gråblå nuancer, og hvor facaden fremstår i blank mur.

Det fremgår af sagens oplysninger, at ejendommen ligger ud mod A 1 j (og dermed ikke mod A 2).

Planklagenævnet finder ikke, at de ansøgte tegl er i overensstemmelse med lokalplanen, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

3.2.2. Lokalplanens § 6.5 om tagmateriale

Lokalplanen fastsætter i § 6.5, at tagmaterialet skal være rødt tegl, gråsort skifer, zink eller galvaniserede stålplader, hvor der ikke er tagterrasse.

Der ansøgt om at bygge i sorte ædelengoberede tagsten. Der etableres ikke tagterrasse.

Planklagenævnet finder ikke, at tagmaterialet er i overensstemmelse med lokalplanen, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

3.2.3. Lokalplanens § 6.6 om altaner

Lokalplanen fastsætter i § 6.6, at boliger skal forsynes med opholdsaltaner.

I den nærværende sag ønskes der ikke opført altaner.

Planklagenævnet finder ikke, at dette forhold er i overensstemmelse med lokalplanen, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

3.2.4. Lokalplanens § 7.2 om parkeringsforhold

Lokalplanen fastsætter i § 7.2, at der skal etableres én p-plads pr. bolig/lejlighed, og at parkering skal etableres i parkeringskælder.

I den konkrete sag ønskes der ikke opført en parkeringskælder.

Planklagenævnet finder ikke, at dette er i overensstemmelse med lokalplanen, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

Kommunens afgørelse om afslag på dispensation er baseret på en skønsmæssig vurdering, som ikke kan efterprøves af Planklagenævnet, jf. afsnit 3.1. Kommunens afgørelse skal imidlertid være i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige regler og retsgrundsætninger, herunder kravene til begrundelse.

3.3. Begrundelse

Klageren gør gældende, at kommunens afslag på dispensation er mangelfuldt begrundet, jf. afsnit 2.4.3 ovenfor.

En kommune skal foretage en konkret og individuel vurdering af det ansøgte, og kommunens skønsmæssige vurdering skal være baseret på saglige og planlægningsmæssigt relevante hensyn.

En skriftlig afgørelse skal desuden indeholde en begrundelse, medmindre afgørelsen fuldt ud giver parten medhold, jf. § 22 i forvaltningsloven.³

En begrundelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter. En begrundelse skal desuden fremtræde som en forklaring på, hvorfor afgørelsen har fået det pågældende resultat. Hvis afgørelsen er baseret på et administrativt skøn, skal begrundelsen derfor angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen, jf. forvaltningslovens § 24, stk. 1. Begrundelsen skal om fornødent også indeholde en kort redegørelse for de oplysninger om sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen, jf. lovens § 24, stk. 2.

Kommunen har som begrundelse for afgørelsen alene henvist til, at ansøgningen om dispensation har været behandlet på Bygge- og Ejendomsudvalget den 28. august 2019, hvor det blev besluttet at give et afslag, da

³ Lovbekendtgørelse nr. 433 af 2. april 2014 af forvaltningsloven.

det ansøgte da ikke vurderedes at være i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen. Det er ikke angivet, hvilke intentioner der sigtes til. Det fremgår således ikke af afgørelsen, hvilke hovedhensyn, der har været bestemmende for kommunens skønsmæssige vurdering af sagen – altså en forklaring på, hvorfor kommunen ikke ønsker at tillade det ansøgte. Hvis en sådan vurdering er foretaget har det ikke fundet udtryk i afgørelsen.

Begrundelseskravet i forvaltningslovens § 24 er således ikke opfyldt, hvilken er en retlig mangel ved afgørelsen.

Planklagenævnet finder, at manglen er væsentlig, og afgørelsen er derfor ugyldig.

Planklagenævnet har på ovennævnte baggrund ikke fundet anledning til at tage stilling til klagepunktet om proportionalitet, jf. afsnit 2.4.4.

3.4. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet ophæver og hjemviser Tårnby Kommunes afgørelse af 9. september 2019 om afslag på dispensation fra lokalplan nr. 106, centerområde ved A 2 , til en række forhold på ejendommen A 1 , 2770 Kastrup.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.⁴ 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.

3.5. Bemærkninger til en ny behandling af sagen

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

- Kommunen skal foretage en konkret vurdering af, om kommunen ønsker at give en dispensation fra lokalplanen til det ansøgte i forhold til facadeudtryk, tagmateriale, altan og parkeringskælder.
- Kommunens afgørelse skal henvise til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter. Afgørelsen skal derudover begrundes ved at angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen, jf. forvaltningslovens § 24, stk. 1. Begrundelsen skal om fornødent også indeholde en kort redegørelse for de oplysninger om sagens faktiske

⁴ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen, jf. lovens § 24, stk. 2.

- Nævnet bemærker, at lokalplanens krav om, at boliger skal forsynes med opholdsaltaner og parkeringskælder, jf. §§ 6.6 og 7.2, normalt er krav der stilles til etagebyggeri. Såfremt kommunen ikke ønsker at dispensere fra disse bestemmelser, skal kommunen tage stilling til, hvorvidt det vil være i strid med proportionalitetsprincippet at fastholde disse krav i forhold til et enfamiliehus. Kommunen kan ikke i forbindelse med dispensationssagen inddrage, at kommunen ikke ønsker et enfamiliehus på ejendommen, da dette som følge af formuleringen af lokalplanens bestemmelser er umiddelbart tilladt.
- Der henvises til Planklagenævnet Orienterer (PKNO) nr. 10 om konkret skøn og begrundelse.⁵

4. Gebyr

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

⁵ PKNO'en kan ses på afgørelsesportalen: <https://pkn.naevneneshus.dk/>. Se under kategorien "Flere nyheder".