

18. december 2020

Sagsnr.: 20/04110

Klagenr.: 1008219

AFGØRELSE

i klagesag om Odense Kommunes dispensation fra lokalplan til opførelse af etagebyggeri på A 1 , Odense C

Planklagenævnet

Toldboden 2

8800 Viborg

Odense Kommune har den 2. marts 2020 givet dispensation fra lokalplan nr. 0-697, Thrige-karréen Centerområde, til opførelse af et etagebyggeri på matr.nr. [REDACTED] .

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

En nabo klagede den 27. marts 2020 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 31. marts 2020 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført, at dispensationen er i strid med lokalplanens principper og planloven, og at bebyggelsen vil medføre skygge- og indbliksgener samt værditab.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.3.

2. Sagens oplysninger

2.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører et areal, som ligger på matr.nr. [REDACTED] .

Matriklen er omfattet af lokalplan nr. 0-697, Thrigekarréen Centerområde. Den del af matriklen, hvor det ansøgte etagebyggeri ønskes opført, ligger i delområde A, byggefelt A2.

Af lokalplanens § 1 fremgår følgende om lokalplanens formål:

Lokalplanen har til formål:

- *at fastholde områdets fortælleverdi via de historiske og arkitektoniske kvaliteter samtidig med at byggeretten forøges.*
- *at sikre områdets bevaringsværdige bygninger således, at de ikke må nedrives og kun må ændres og vedligeholdes i overensstemmelse med deres oprindelige arkitektur og byggeskik.*
- *at sikre tilgængelighed via gode fodgængerforbindelser i området.*
- *at lovliggøre udførte terrænarbejder i forbindelse med Thriges Have.*

Lokalplanen fastsætter bl.a. følgende i § 6.4 om bebyggelsens omfang og placering i delområde A:

For de enkelte delområder gælder følgende:

Delområde A

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 105%.

<i>Byggefelt</i>	<i>Max etageantal</i>	<i>Max bygningshøjde</i> <i>– målt til tagkant</i>
<i>A2</i>	<i>3½</i>	<i>15,5 meter</i>

2.2. Afgørelsen, der er klaget over

Odense Kommune gav den 2. marts 2020 dispensation fra § 6.4 i lokalplan nr. 0-697 til opførelse af et etagebyggeri på matr.nr. [REDACTED]. Dispensationen vedrører overskridelse af etageantal og bygningshøjde.

Det fremgik af afgørelsen, at bygningen skal opføres i 5 etager mod A 1 (sydfacade) og med parterre/kælder, så der bliver 6 etager ved nordfacaden. Det fremgik desuden, at bygningen skal opføres i en højde på maks. 17,5 m (gennemsnitshøjde i forhold til terræn mod A 1) i stedet for lokalplanens maks. højde på 15,5 m.

Kommunen vurderede, at dispensationen ikke er i strid med lokalplanens formål.

Kommunen anførte, at følgende indgik i vurderingen:

- På grund af placeringen vil den nye bygning ikke give skyggegener i dagtimerne, hverken for nabovillaerne mod vest eller etageejendommene mod syd på den modsatte side af A 1. Tildigt morgen vil bygningen dog kaste skygge på grunden og villaen A 1 11, især i vinterhalvåret.
- Bygningen vil give et markant andet udtryk end det nu ubebyggede areal, men det flade tag er i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 7.5. Bygningen vil virke tilpasset i forhold til de høje tidligere fabriksbygninger langs A 2 j, men vil få et anderledes udtryk og volumen end andre bygninger langs A 1.
- Bygningens højde og etageantal passer til de høje tidligere fabriksbygninger langs A 2 j.
- I ansøgningen om dispensation er det oplyst, at bygningen vil blive udført med en smallere bygningskrop (tegnet ca. 12 m) end lokalplanens byggefelt, der giver mulighed for en husdybde på ca. 18 m.
- Bygningen placeres ikke i byggefeltets sydligste kant mod A 1, men tilbagetrukket fra A 1 i forhold til fortov, hvilket gør, at bygningen ikke ligger så tæt på vej og fortov som de tidligere fabriksbygninger langs A 2 j og hjørnet ved A 2 j/A 1.

Det fremgik desuden af afgørelsen, at det er forudsat, at den samlede bebyggelsesprocent for delområde A er maks. 105 %, og at parkeringsbehovet for de ekstra m² kan etableres på grunden, samtidig med at lokalplanens bestemmelser for parkering for området som helhed overholdes.

2.3. Klagen og bemærkningerne hertil

2.3.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagen af 27. marts 2020. Klageren har uddybet klagen den 23. april 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 31. marts 2020.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.3.2. Dispensation i strid med lokalplanens principper

Klagerens bemærkninger

Klageren gør gældende, at dispensationen klart er i strid med principperne i lokalplanen og strider mod planloven.

Klageren henviser til, at lokalplanens formål er at fastholde områdets fortælleleværdi via de historiske og arkitektoniske kvaliteter, samtidig med at byggeretten forøges. Klageren anfører, at der i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse således er taget stilling til en forøgelse af byggeretten, og at der ikke ses at kunne dispenseres fra de byggerettigheder, der er præcist beskrevet i lokalplanen med angivelse af et etageantal og maksimal byggehøjde, uden at man fraviger lokalplanens principper.

Klageren henviser desuden til NKO nr. 28A, NKO nr. 40B-D, NKO nr. 375 og NKO nr. 419.

2.3.3. Øvrige klagepunkter

Klageren anfører, at bebyggelsen vil medføre betydelig genevirkning i forhold til klagerens ejendom, idet klagerens ejendom vil ligge i skygge store dele af vinteren, og at den yderligere højde indebærer væsentlige og betydelige indbliksgener.

Klageren anfører videre, at byggeriet indebærer så store nabogener, at klagerens ejendom værdiforringes i betydelig grad.

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 haft hjemmel til at give dispensation fra lokalplanen.

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 en dispensation er rimelig eller hensigtsmæssig, herunder i forhold til klagerens interesser. Nævnet kan som følge heraf ikke tage stilling til det af klager anførte om skygge- og indbliksgener samt værditab, jf. afsnit 2.3.3.

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

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 fremgår af sagens oplysninger, at det ansøgte projekt har en sådan karakter, at det kræver dispensation fra lokalplanens § 6.4.

3.3. Mulighed for at give dispensation

3.3.1. Reglerne om muligheden for at give dispensation

En kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller hvis dispensationen tidsbegrænses, jf. planlovens § 19, stk. 1. Videregående afvigelser end dem, der er nævnt i stk. 1, kræver vedtagelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter ifølge forarbejderne også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Principperne omfatter som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for f.eks. at fastholde eller fastlægge en særlig udformning af bebyggelsen.

At en bebyggelsesregulerende bestemmelse i en lokalplan må anses for at være en del af principperne i planen, kan følge af en detaljeret formålsbestemmelse, der specifikt henviser til den pågældende bebyggelsesregulerende bestemmelse, eller af karakteren og detaljeringsgraden af bestemmelsen eller af planen i øvrigt. I den forbindelse kan baggrunden for planen have betydning under forudsætning af, at denne har fundet udtryk i planen.²

3.3.2. Dispensation i forhold til etageantal og bygningshøjde

Planklagenævnet finder ikke, at lokalplanens § 6.4 er en del af planens principper. Nævnet har herved lagt vægt på, at der er tale om en bebyggelsesregulerende bestemmelse. Der er desuden ikke henvist til bestemmelsen i formålsbestemmelsen.

Der er heller ikke andre holdepunkter i lokalplanredegørelsen, i selve be-

² Der henvises bl.a. til NMK-33-04159 og 19/01020.

stemmelsen eller i planens øvrige bestemmelser for at antage, at bestemmelsen har en sådan særlig betydning, at den må anses for en del af planens principper.

Planklagenævnet finder på baggrund af ovennævnte, at kommunen havde hjemmel til at give dispensationen.

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

Nævnet bemærker, at klageren har henvist til en række principielle afgørelser fra Naturklagenævnet, hvor nævnet kom frem til, at det var i strid med en lokalplans principper at dispensere. Nævnet finder ikke, at disse sager indeholder lokalplanbestemmelser eller faktiske forhold, som svarer til denne klagesag.

3.4. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Odense Kommunes afgørelse af 2. marts 2020 om dispensation fra lokalplan nr. 0-697, Thrige-karréen Centerområde, til opførelse af et etagebyggeri på matr.nr. [REDACTED].

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.