

6. januar 2021
Sagsnr.: 20/03274
Klagenr.: 1007016

AFGØRELSE

i klagesag om Gentofte Kommunes afgørelse om, at opførelse af enfamiliehus på A 1 , Hellerup, er i overensstemmelse med lokalplan

Planklagenævnet
Toldboden 2
8800 Viborg

Gentofte Kommune har den 20. januar 2020 truffet afgørelse om, at opførelse af et nyt enfamiliehus på A 2 , 2900 Hellerup, er i overensstemmelse med lokalplan nr. 350, et område mellem A 3 og F 2 .

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

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 19. februar 2020 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 10. marts 2020 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført, at byggeriet er i strid med lokalplanens formålsbestemmelse, og at kommunen har tilsidesat reglerne om partshøring.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.3.

Planklagenævnet traf den 15. april 2020 afgørelse om ikke at tillægge klagen opsættende virkning.

2. Sagens oplysninger

2.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører en ejendom, som ligger på A 2 , 2900 Hellerup.

Ejendommen er bl.a. omfattet af lokalplan nr. 350, et område mellem A 3 og F 2 . Ejendommen ligger i delområde B.

Af lokalplanens § 1 fremgår følgende om lokalplanens formål:

Det er lokalplanens formål:

- *at området bevares som et attraktivt villaområde*
- *at sikre, at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter*
- *at sikre herlighedsværdierne ved en beliggenhed direkte til Øresund*
- *at sikre bevaringsværdige bygninger, særlige bevaringsværdige træer for at fastholde områdets særlige miljøkvaliteter*

Lokalplanen fastsætter i § 8.1 om bebyggelsens ydre fremtræden:

Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende, omkringliggende bebyggelse og udformes således, at der efter Kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvurdering.

Af lokalplanens redegørelse på side 2 fremgår derudover følgende:

Delområde B omfatter de øvrige villaejendomme, hvor grundstørrelserne gennemsnitligt er lidt mindre end langs kysten, men flere af ejendommene har en forholdsmæssig høj bebyggelsesprocent og mange er fra den nationalromantiske periode.

2.2. Afgørelsen, der er klaget over

Gentofte Kommune gav den 20. januar 2020 byggetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen A 2 , 2900 Hellerup. Kommunen traf samtidig afgørelse om, at byggeriet er i overensstemmelse med lokalplan nr. 350.

Det fremgik af kommunens afgørelse, at det ansøgte projekt bl.a. er behandlet i henhold til lokalplan nr. 350.

Det fremgik bl.a. af afgørelsen, at kommunen har vurderet, at det ansøgte projekt er i overensstemmelse med planens formålsbestemmelser om at bevare området som et attraktivt villaområde, og at herlighedsværdien i forhold til en beliggenhed nær Øresund ligeledes vurderes at være sikret.

Det fremgik derudover af kommunens afgørelse, at kommunen i henhold til forvaltningslovens § 19 har hørt ejerne af ejendommene A 4 og ■ og at kommunen har modtaget to indsigelser mod det ansøgte projekt.

2.3. Klagen og bemærkningerne hertil

2.3.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagen af 19. februar 2020. Klageren har uddybet klagen den 25. marts 2020, 5. juni 2020 og den 19. oktober 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 10. marts 2020.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.3.2. Byggeriet er i strid med lokalplanens formål

Klagerens bemærkninger

Klageren gør gældende, at den tilladte placering af den nye bebyggelse 6,2777 m fra vejskel er i direkte strid med lokalplanens formål, der skal sikre områdets herlighedsværdier ved en beliggenhed direkte til Øresundet, herunder klagerens havudsigt. Klageren uddyber, at den omstændighed, at byggefeltet på ejendommen flyttes så markant mod nord vil medføre, at det nye byggeri vil fratage klageren havudsigt. Klageren henviser til billedmateriale taget fra klagerens ejendom fra henholdsvis stueplan og 1. sal samt fra vej.

Klageren henviser desuden til lokalplanens redegørelse, hvoraf fremgår, at mange af de villaejendomme, der er beliggende i delområde B, er ældre ejendomme fra den nationalromantiske periode.

Klageren henviser endvidere til lokalplanens § 8.1, der bestemmer, at ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende, omkringliggende bebyggelse og udformes således, at der efter kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvurdering.

Klageren anfører derudover, at en opmåling foretaget på Danmarks Arealinformation viser, at den eksisterende bebyggelse på A 2

8 m fra vejskel, og at lokalplanens kortbilag viser, at alle de eksisterende bygninger syd for A 1 ligger i omtrent samme afstand fra vejen, dvs. væsentligt længere fra vejen end de tilladte 6,27 m fra vejskel.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at ejendommen ikke er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan nr. 350, og at den heller ikke ligger i et bevaringsværdigt miljø, jf. "Atlas over bygninger og bymiljøer".

Kommunen vurderer, at der med tilbagerykningen af huset, som nu er projekteret til at ligge 6,277 m fra vejskel, er udvist hensyn til klageren, som fortsat vil have udsigt i en østlig retning, om end i en lidt mindre vinkel end oprindeligt. Kommunen anfører, at klageren efter kommunens vurdering fortsat vil have udsigt fra vinduerne i gavlen mod vejen samt fra verandaen/altanen på 1. sal i en nordøstlig retning.

Kommunen anfører videre, at området er præget af ældre villaer fra begyndelsen af 1900-tallet, men at der i forvejen ses en variation i stilarterne og materialevalg samt farvesætning. Kommune uddyber, at der i området forekommer en blanding af huse i blanke (synlige) mursten, pudsede facader, mansardtage, sadeltage, høj tagrejsning og lav tagrejsning, samt at der ses en lille håndfuld huse i nyere stilart. Kommunen finder derfor, at det planlagte byggeri passer ind i området.

Kommunen vurderer på den baggrund, at projektet er i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan nr. 350, herunder formålsbestemmelserne om at bevare området som et attraktivt villaområde, at sikre at ny bebyggelse er tilpasset områdets karakter, og at sikre herlighedsværdien i forhold til en beliggenhed nær Øresund.

2.3.3. Partshøring

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at kommunen skulle have partshørt langt flere beboere på vejen end de direkte naboer efter forvaltningslovens § 19, stk. 1.

Klageren anfører videre, at de øvrige naboer på vejen har sendt indsigelser mod det påtænkte byggeri på ejendommen til klageren, og at kommunen burde have inddraget indsigelserne i sagsbehandlingen forud for meddelelse af byggetilladelsen. Klageren vurderer, at indsigelserne ville have haft betydning for bl.a. vurderingen af byggeriets overensstemmelse med lokalplanens formål om at sikre herlighedsværdierne ved en beliggenhed direkte til Øresundet.

Klageren gør på den baggrund gældende, at undladelse af at partshøre de beboere, der vil blive påvirket af byggeriet, er en væsentlig retlig mangel.

Kommunens bemærkninger

Kommunen oplyser, at der blev foretaget partshøring af de to naboer henholdsvis øst og vest for ejendommen i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse.

Kommunen anfører, at det har været korrekt alene at foretage partshøring af de to direkte naboer mod henholdsvis øst og vest, idet det efter kommunens opfattelse alene er ejerne af de pågældende to ejendomme, der er væsentligt, individuelt og retligt berørt.

Kommunen vurderer, at genboen på modsatte side af vejen ikke påvirkes væsentligt og individuelt, idet der bl.a. er mere end 30 m mellem de to ejendomme, og at bagboen heller ikke bliver berørt af byggeriet i væsentlig grad, fordi denne ejendom består af en p-plads i et større området kaldet F 2 med etageejendomme med erhverv nærmest A 1 .

Kommunen anfører derudover, at ejerne af øvrige ejendomme på A 1 ikke skulle tildeles partsstatus, idet disse ejendomme efter kommunens vurdering ikke umiddelbart berøres væsentligt, individuelt og retligt.

2.3.4. Øvrige klagepunkter

Hensigtsmæssighed

Klageren anfører, at soveværelsesvinduet på 1. sal og badeværelsesvinduet på det nye hus vil have direkte udsyn til klagerens soveværelser, ligesom bebyggelsen vil medføre skygge en større del af dagen i klagerens forhave.

Klageren anfører derudover, at placeringen af byggeriet vil have en forventet negativ indflydelse på værdien af klagerens ejendom i størrelsesordenen 2 mio. kr.

Præcedens

Klageren anfører derudover, at den tilladte placering af bebyggelsen skaber en lokalplanstridig præcedens i fremtidige sager.

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 det, som kommunen har givet tilladelse til, er i overensstemmelse med lokalplanen og dermed umiddelbart tilladt efter planloven.

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

- Om kommunen har overholdt reglerne for sagsbehandling, herunder forvaltningslovens regler om partshøring.

Hensigtsmæssighed, herunder eventuel værditab

Det, som klager har anført i forhold til indblik- og skyggegener samt værditab, jf. afsnit 2.3.4, vedrører ikke retlige forhold efter planloven, men afgørelsens hensigtsmæssighed, og Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle disse spørgsmål.

Præcedens

Planklagenævnet kan heller ikke behandle klagepunktet om præcedensvirkning, jf. afsnit 2.3.4, da spørgsmålet ikke vedrører den pågældende afgørelse, men derimod fremtidige lignende sager.

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.

I medfør af planlovens § 15, stk. 1, skal en lokalplan bl.a. indeholde oplysninger om planens formål. En lokalplans formålsbestemmelse afgrænser nærmere de formål, som skal varetages med planens øvrige og mere detaljerede bestemmelser om f.eks. anvendelse og udformning af bebyggelse. Et forhold, som ønskes reguleret gennem lokalplanen, kan således ikke sikres gennem formålsbestemmelse alene, men skal komme til udtryk i planens konkrete bestemmelser.

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. Formålsbestemmelsen

Klageren har gjort gældende, at det ansøgte enfamiliehus er i strid med lokalplanens formålsbestemmelse, jf. afsnit 2.3.2.

Formålsbestemmelsen i lokalplanens § 1 fastsætter alene overordnede målsætninger om bl.a. at bevare området som et attraktivt villaområde og sikre herlighedsværdierne ved en beliggenhed direkte til Øresund, og at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at det ansøgte enfamiliehus er

umiddelbart tilladt efter lokalplanens formålsbestemmelse. Nævnet bemærker øvrigt, som nævnt ovenfor, at lokalplanens redegørelse ikke har bindende retsvirkning.

Planklagenævnet kan på den baggrund ikke give medhold i klagepunktet om, at byggeriet er i strid med lokalplanens formål.

3.2.3. Lokalplanens § 8.1

En bestemmelse i en lokalplan må – for at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse – være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej i den situation, som sagen vedrører.

Lokalplanen fastsætter i § 8.1, at ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende, omkringliggende bebyggelse og udformes således, at der efter Kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvurdering.

Planklagenævnet finder ikke, at formuleringen i lokalplanens § 8.1 har den fornødne klarhed og præcision til, at den vil kunne håndhæves af kommunen. Nævnet har lagt vægt på, at udtrykket ”helhedsvurdering” ikke er klar og præcis, og at en fortolkning af bestemmelsen i høj grad vil bero på en skønsmæssig vurdering. Der vil derfor kunne herske tvivl om, hvorvidt bestemmelsen er overholdt eller ej.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at bestemmelsen ikke vil kunne håndhæves, og at det ansøgte enfamiliehus derfor er umiddelbart tilladt efter lokalplanens § 8.1.

Det ansøgte enfamiliehus kræver derfor ikke dispensation fra denne bestemmelse, jf. planlovens § 19.

3.3. Vurdering af partsstatus

Klageren har anført, at kommunen skulle have partshørt flere beboere på vejen, jf. afsnit 2.3.3.

I forvaltningslovens § 19, stk. 1, er der fastsat nærmere bestemmelser om pligten til at høre sagens parter, inden der træffes afgørelse.

Kommunen har foretaget partshøring af ejerne af de to naboejendomme, herunder klageren, inden den traf afgørelse i sagen. Det ansøgte enfamiliehus er som anført i afsnit 3.2 umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

Planklagenævnet finder efter en konkret vurdering, at kommunens afgørelse ikke lider af en væsentlig retlig mangel, uanset om kommunen havde pligt til at gennemføre en partshøring af flere beboere på vejen eller ej. Nævnet lægger vægt på, at det ansøgte er umiddelbart tilladt, og at kommunen derfor ikke

ville have kunnet træffe en anden afgørelse i sagen. En ophævelse og hjemvisning af kommunens afgørelse vil derfor ikke kunne føre til et andet resultat.

Planklagenævnet finder herefter ikke anledning til at tage stilling til, om der er andre parter i sagen end ejerne af de to naboejendomme, herunder klageren, som modtog en partshøring.

3.4. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Gentofte Kommunes afgørelse af 20. januar 2020 om, at opførelse af et nyt enfamiliehus på A 2 , 2900 Hellerup, er i overensstemmelse med lokalplan nr. 350, et område mellem A 3 og F 2 .

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.

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.³

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

³ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.