

25. januar 2021
Sagsnr.: 20/05879
Klagenr.: 1009459
Initialer

AFGØRELSE
i klagesag om Tårnby Kommunes afgørelse om afslag på dispensation fra
byplanvedtægt til mansardtag på A 1 , Kastrup

Planklagenævnet
Toldboden 2
8800 Viborg

Tårnby Kommune har den 23. april 2020 truffet afgørelse om afslag på dispensation fra byplanvedtægt nr. 4 til mansardtag på ejendommen A 1 , 2770 Kastrup.

Tlf. 72 40 56 00

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

Ejendommens ejer klagede den 4. maj 2020 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 25. maj 2020 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført

- at der ikke er ansøgt om at opføre en tagetage, men en 1. sal, og
- at to andre ejendomme i området har mansardtag.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.4.

2. Sagens oplysninger

2.1. Ejendommen og byplanvedtægten for området

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

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt nr. 4, Tårnby, Områder omkring A 2 og A 3 , som er vedtaget 16. april 1952.

Byplanvedtægtens § 1 fastsætter følgende om ejendommens anvendelse:

[...]

1.2

Beboelsesbygninger må højst være i 2 etager med kælder under forudsætning af, at dennes loft ikke ligger højere end 1 m over terræn. Bygningen må højst indeholde 2 lejligheder med en familie i hver lejlighed. Eventuel tagetage må ikke være med mansard.

[...]

2.2. Forløbet før kommunens afgørelse

Tårnby Kommune modtog den 9. marts 2020 en ansøgning om tilladelse til at opføre 1. sal med mansardtag på den eksisterende bygning.

2.3. Afgørelsen, der er klaget over

Tårnby Kommune traf den 23. april 2020 afgørelse om afslag på dispensation til mansardtag på ejendommen A 1 , 2770 Kastrup.

Kommunen har begrundet afgørelsen med, at det ansøgte byggeri ikke overholder § 1.2 i byplanvedtægt nr. 4, der fastsætter, at eventuel tagetage ikke må være med mansard.

Kommunen anfører, at denne ønsker at fastholde området med ejendomme op til 2 etager uden mansardtag. Kommunen har i vurderingen lagt vægt på disse hensyns almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen er derfor indgået overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager.

Kommunen anfører i den forbindelse, at en tilladelse til det ansøgte vil gøre det vanskeligt at afslå fremtidige ansøgninger på andre ejendomme i området (præcedens), og flere tilladelser, hvor planen fraviges, vil på sigt ændre områdets karakter fra det, der oprindeligt var tilstræbt.

2.4. Klagen og bemærkningerne hertil

2.4.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagen af 4. maj 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 20. maj 2020.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.4.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at denne er uforstående over for kommunens afgørelse, da der ikke er ansøgt om opførelse af en tagetage, men en 1. sal. Klageren gør i forbindelse hermed gældende, at et mansardtag på ingen måder vil udgøre en tagetage, idet udnyttelsesgraden er større i forhold til en traditionel tagetage.

Klageren anfører endvidere, at tagetager typisk opbygges ved et 1,5 plans hus. En etage opbygget som mansard ved enfamilieboliger bliver, ifølge klageren, normalt ikke anset som en tagetage, men som en 1. sal, altså en hel etage og ikke en halv etage. En tagetage vil som regel kun kunne opfylde kravene til en halv etage, og klageren henviser til formuleringen i byplanvedtægtens § 1.2, som bestemmer, at tagetagen ikke må være med mansard.

Klageren anfører desuden, at det står i byplanvedtægten, at beboelsesbygninger må opføres i 2 etager, og at taget på disse 2 etager ikke må opføres med mansard.

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at det ansøgte mansardtag ikke harmonerer med områdets karakter. Området er ifølge kommunen præget af enfamilieboliger, hvor flere af bygningerne er bungalows, tilsvarende den ansøgte bolig. Kommunen gør gældende, at en tilladelse til denne tagform risikerer at skabe præcedens for øvrige bungalows inden for byplanvedtægten. Kommunen har derfor vurderet, at der skal gives afslag til mansardtag.

Kommunen anfører, at det ansøgte etagedæk ønskes opført med mansardtag, hvorfor etagen vil være en del af tagets konstruktion. Kommunen oplyser, at denne definerer den ansøgte etage som tagetage og ikke som 1. sal.

Kommunen oplyser i forbindelse hermed, at denne i mindre omfang kan beslutte at dispensere fra vedtægtens § 1.2, hvis det ikke ændre kvarterets karakter. Om der kan dispenseres er en konkret vurdering i hvert enkelt sag.

Kommunen henviser til, at ansøgningen omhandler etablering af et tag der måler 4,69 m i højden (bygningens totalhøjde er 8,29 m og facaden 3,6 m), som er væsentlig større end bygningskroppen. Taget ønskes belagt med sort-laseret tegl. Kommunen vurderer, at både mansardtagets højde og materiale vil tynge bygningen og skabe disharmoni i bygningens proportioner.

Kommunen anfører desuden, at de indsendte tegninger er misvisende, i og med at tegningen af det eksisterende tag er tegnet med en større hældning på 45 grader end det eksisterende tag på 30 grader. Det er derfor kommunens vurdering, at der er en væsentlig større forskel på eksisterende og ønskede fremtidige forhold, end der er udtrykt i tegningerne.

Kommunen oplyser, at der i bestemmelsen står, at beboelsesbygninger højst må være i 2 etager, hvilket ifølge kommunen skal forstås som, at kommunen har mulighed for at tillade beboelsesbygninger i op til 2 etager.

Kommunen anfører i forbindelse hermed, at dennes afslag ikke er begrundet i antallet af etager, og det vil ifølge vedtægten være muligt at tilføje den eksisterende bungalow en 1. sal med tag som vil passe ind i områdets karakter. Kommunen foreslår, at huset f.eks. kan forhøjes med en trempel bygget med brugte teglsten og etageadskillelse markeret med et vandret bånd i en anden stenfarve, således at den blanke mur bevares, eller hele huset kan pudses op, så det skaber en ensartet facade.

2.4.3. Lighedsgrundsætningen

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at der i området er opført to ejendomme, hvor 1. sal er opbygget som mansard. Klageren henviser til A 4 og A 5 .

Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at de af klageren oplyste ejendomme, er ældre bygninger, der er bygget i en periode, hvor mansardtag stilmæssigt passede til bygningernes udtryk som store patriciervilla, med sprossede vinduer, gesimser og andre detaljer.

Kommunen oplyser, at bygningerne er opført i henholdsvis 1927 og 1930 før byplanvedtægt nr. 4 blev gældende, hvorfor de ikke skal leve op til vedtægtens bestemmelser.

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 ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanen og dermed er umiddelbart tilladt efter planloven.
- Om kommunen har overholdt almindelige forvaltningsretlige principper og regler, herunder lighedsgrundsætningen.

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. Det samme gælder i forhold til byplanvedtægter.²

Byplanvedtægten fastsætter i § 1.2, at beboelsesbygninger højst må være 2 etager, og at en eventuel tagetage ikke må være med mansard.

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre 1. sal med mansardtag på den eksisterende bygning.

Planloven indeholder ikke en definition af begrebet ”mansard”. Lokalplanen indeholder heller ikke en definition eller fortolkningsbidrag i forhold til begrebet.

I Byplanhåndbogen af Arne Post³ defineres ordet ”mansardetage” således:

”Tagetage hvor taget har knækket tagflade på alle sider, med relativ lav hældning på den øverste del og stejl hældning på den nederste del. Opkaldt efter den franske arkitekt Francois Mansart. En mansardetage regnes som en hel etage.”

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

² Jf. planlovens § 68, stk. 2, modsætningsvis.

Der er ansøgt om en tagetage med mansard. Nævnet finder, at dette er i strid med lokalplanens § 1.2, som fastsætter, at en eventuel tagetage ikke må være mansard.

Planklagenævnet finder på denne baggrund ikke, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanen, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

Selve afgørelsen om afslag på dispensation er baseret på en skønsmæssig vurdering, der ikke kan efterprøves af Planklagenævnet. Kommunens afgørelse skal imidlertid være i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige regler og retsgrundsætninger, herunder lighedsgrundsætningen.

3.3. Lighedsgrundsætningen

Klageren har henvist til, at der på A 4 og A 5 er ejendomme opført med mansardtag.

Kommunen skal ved behandlingen af en ansøgning om dispensation overholde almindelige forvaltningsretlige principper, herunder lighedsgrundsætningen.

Lighedsgrundsætningen indebærer, at sager om forhold, der i det væsentlige er ens, som udgangspunkt skal have samme resultat. Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for at nå til forskellige resultater i sådanne sager.

Kommunen har oplyst, at ejendommene på A 4 og A 5 er opført i henholdsvis 1927 og 1930, dvs. før byplanvedtægtens vedtagelse.

En byplanvedtægts retsvirkninger vedrører alene fremtidige dispositioner. Eksisterende lovlig brug kan fortsætte uanset vedtægtens bestemmelser, også når nye ejere eller brugere har overtaget ejendommen.

På den baggrund finder Planklagenævnet ikke, at kommunens afslag i den aktuelle sag er udtryk for usaglig forskelsbehandling af klageren.

3.4. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Tårnby Kommunes afgørelse af 23. april 2020 om afslag på dispensation fra byplanvedtægt nr. 4 til mansardtag 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.

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.⁵

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

⁵ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.