

5. januar 2021
Sagsnr.: 20/05187
Klagenr.: 1004404

AFGØRELSE

i klagesag om Kolding Kommunes afgørelse om, at opførelse af sommerhus på A 1 , Hejls, er umiddelbart tilladt efter lokalplan

Kolding Kommune har den 18. juni 2019 truffet afgørelse om, at opførelse af et sommerhus på ejendommen A 1 , 6094 Hejls, er i overensstemmelse med lokalplan nr. 1342-61, Mindegården-sommerhusområdet.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

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

Planklagenævnet
Toldboden 2
8800 Viborg

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

1. Klagen til Planklagenævnet

En nabo klagede den 2. juli 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 4. maj 2020 fra kommunen.

Klageren har navnlig anført,

- at udhusene er bygget større end på tegninger og for tæt på skel, og
- at lokalplanen tilsigter at sikre havudsigt.

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 , 6094 Hejls.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 1342-61, Mindegården-sommerhusområdet, som er vedtaget den 12. september 2011. Ejendommen ligger i delområde 4.

Lokalplanens formål fremgår af planens § 1:

Lokalplanens formål er:

- at fastholde områdets anvendelse til sommerhusområde
- at sikre områdets grønne kiler og stisystemer
- at sikre bedst mulige udsigtsforhold
- at fastholde mulighed for udstykning og bebyggelse af yderligere 4 sommerhusgrunde

Om bebyggelsens afstand til skel fremgår af lokalplanens § 7, stk. 4:

Bebyggelse i område 4 og 5 skal holde en afstand til skel på 5 meter. Dette gælder også garager på over 25 m².

Garager, carporte, udhuse og lignende bygninger på op til 25 m² kan dog opføres ind til 1,5 meter fra naboskel, såfremt højden ikke overstiger 2,5 meter.

Om hegn fremgår af lokalplanens § 9, stk. 7:

Hegn skal plantes som levende hegn i form af hæk, busk eller planter med en afstand på mindst 30 cm bag skel mod vej, sti og fællesarealer. Hegnet må have en højde på maksimalt 1,8 meter. Hegn mod nabo skal plantes i skel.

2.2. Forløbet før kommunens afgørelse

2.2.1. Byggetilladelsen af 1. august 2018

Kolding Kommune gav den 1. august 2018 byggetilladelse til opførelse af et nyt sommerhus på ejendommen. Det fremgår af byggetilladelsen, at der tillades opførelse af et udhus på 7 m² og et overdækket areal på 9 m².

Af byggetilladelsens godkendte bilag fremgår det, at det fritliggende skur har et areal på 7 m², en højde på 2,5 m, og en afstand på 1,5 m til skel.

Det fremgår desuden, at glasoverdækningen er 9 m², har en længde på 3 m, en højde på 2,5 m og en afstand på 1,5 m til skel.

2.2.2. Klagerens e-mail af 27. maj 2019

Kommunen modtog den 27. maj 2019 en e-mail fra klageren, hvor klageren spurgte, om byggeriet var lovligt.

2.2.3. Reviderede tegninger af 17. juni 2019

Bygherren fremsendte den 17. juni 2019 reviderede tegninger af byggeriet, hvoraf det fremgår, at glasoverdækningen mod det sydvestlige skel, som er 3 m bred, er forlænget fra 3 m til 4,7 m. Derudover er det fritliggende skurs areal udvidet. Det fremgår af den reviderede tegning, at både glasoverdækningen og det fritliggende skur er placeret i en afstand af 1,5 m til skel.

2.3. Kommunens afgørelse

Kolding Kommune sendte den 18. juni 2019 en e-mail til klageren og ejendommens ejer, hvor kommunen oplyste følgende:

[...]

De krav der er i lokalplanen til højder, bebyggelsesprocent og afstand til skel er overholdt for alle bygninger. Der er et stykke væg tættere på skellet end 1,5m men det er kun et stykke plankeværk og er ikke en bygning.

Kravet er, at små bygninger under 25m² kan opføres med en afstand af 1,5m til skel. Dette er overholdt. Der kan bygges udhus skure overdækninger mv med en højde af maks 2,5m i højden. Dette er overholdt. Bebyggelsesprocenten er også overholdt.

[...]

2.4. Klagen og bemærkningerne hertil

2.4.1. Korrespondance under klagesagen

I sagen indgår klagen af 2. juli 2019. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 4. maj 2020.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

2.4.2. Strid med lokalplanen

Klagerens bemærkninger

Klageren anfører, at udhusene er bygget større end på tegningerne og for tæt på skel i forhold til lokalplanens bestemmelser. Et udhus/væg/plankeværk er bygget næsten ud i skel i 2,5 m højde. Lokalplanen siger, at der skal være grønne hegn på max 1,80 m.

Klageren bemærker, at lokalplanen tilsigter havudsigt, og at klagerens havudsigt er væk.

Kommunens bemærkninger

Kommunen bemærker, at ifølge lokalplanens § 7, stk. 4, kan der stå udhuse og overdækninger 1,5 m fra skel og med en højde op til 2,5 m. Kommunen anfører, at dette er overholdt, jf. de oprindeligt godkendte og den senere tilsendte tegning.

Kommunen bemærker, at da ingen af bygningerne er over 2,5 m, kan de placeres ind til 1,5 m fra skellet, som ansøgt og godkendt.

Kommunen oplyser, at bygherren den 17. juni 2019 indsendte en tegning med rettelser til byggeriet, hvoraf det fremgår, at glasoverdækningen er forlænget fra 3 m til 4,7 m, og at det fritliggende skur er ændret fra 7 m² til 9 m².¹

Kommunen oplyser derudover, at der på tegningen, som ansøgeren har indsendt, er vist et stykke plankeværk mellem glasoverdækningen og hækken i det sydvestlige naboskel mod A 2 . Plankeværket udgør ikke et hegn mellem ejendommene, idet det ikke står i skel, men inde på grunden og vinkelret mod naboskel og med afstand til hækken. Plankeværket er derfor ikke i strid med lokalplanens § 9, stk. 7, der fastsætter, at hegn skal plantes som levende hegn og maks. må have en højde på 1,8 m.

Kommunen anfører, at byggeriet ikke er i konflikt med lokalplanen, og at kommunen derfor ikke kan kræve bygninger eller dele af bygninger fjernet på ejendommen med det formål at etablere en bedre udsigt fra de omkringliggende ejendomme.

Kommunen bemærker, at der ikke er hjemmel i lokalplanen i forhold til bevarelse af udsigt i delområdet.

3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en

¹ Det fremgår af kommunens bemærkninger til klagen af 4. maj 2020, at skurets areal i den reviderede tegning var ændret fra 9 m² til 11 m². Kommunen har efterfølgende telefonisk oplyst, at dette er en skrivefejl, og at skurets areal var ændret fra 7 m² til 9 m².

kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.²

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.

Planklagenævnets forståelse af kommunens afgørelse af 18. juni 2019

Planklagenævnet har forstået kommunens afgørelse sådan, at kommunen alene har truffet afgørelse om, at det fritliggende skur og glasoverdækningen er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om højder, bebyggelsesprocent og afstand til skel.

Kommunen har i bemærkningerne til klagesagen oplyst, at det hegn, der er etableret mellem glasoverdækningen og naboskellet, er i overensstemmelse med lokalplanens § 9, stk. 7, om hegn. Dette er dog et forhold, der ligger efter indgivelsen af klagen, og nævnet kan kun behandle klager over afgørelser, som er truffet på det tidspunkt, hvor klagen indgives. Nævnet kan derfor ikke tage stilling til klagepunktet om, at hegnet er i strid med lokalplanens § 9, stk. 7, om hegn, jf. afsnit 2.4.2.

Planklagenævnets forståelse af klagen

Klageren har klaget over, at udhusene er bygget større end på tegningerne og for tæt på skel i forhold til lokalplanens bestemmelser. Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at bygningerne med overskridelserne kommer for tæt på skel og bliver større, end lokalplanen tillader.

Klageren har desuden klaget over, at det hegn, der er etableret mellem glasoverdækningen og naboskellet er i strid med lokalplanen. Planklagenævnet kan som nævnt ovenfor ikke tage stilling til dette klagepunkt.

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.

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

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

formålsbestemmelse alene, men skal komme til udtryk i planens konkrete bestemmelser.

Lokalplanen fastsætter i § 7, stk. 4, at bebyggelse i område 4 skal holde en afstand til skel på 5 m, og at udhuse på op til 25 m² dog kan opføres ind til 1,5 m fra naboskel, såfremt højden ikke overstiger 2,5 m.

Sagen angår et fritliggende udhus/redskabsrum på 9 m², som ifølge sagens oplysninger har en højde på 2,5 m og en afstand på 1,5 m til skel, og en glasoverdækning på 9 m², som er forlænget med 1,7 m, så den med en bredde på 3 m har et areal på 14,1 m². Overdækningen har ifølge sagens oplysninger en højde på 2,5 m og en afstand på 1,5 m til skel.

Planklagenævnet finder, at dette er i overensstemmelse med lokalplanens § 7, stk. 4, og derfor ikke kræver dispensation.

Klageren har gjort gældende, at lokalplanen har til formål at sikre havudsigt, jf. lokalplanens § 1.

Nævnet bemærker hertil, at lokalplanens formålsbestemmelse alene fastsætter overordnede målsætninger om bl.a. at sikre bedst mulige udsigtsforhold. Som nævnt oven for, kan et forhold, der ønskes reguleret gennem lokalplanen ikke sikres gennem en formålsbestemmelse, men skal komme til udtryk i lokalplanens konkrete bestemmelser.

3.3. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Kolding Kommunes afgørelse af 18. juni 2019 om, at opførelse af et sommerhus på ejendommen A 1 , 6094 Hejls, er i overensstemmelse med lokalplan nr. 1342-61, Mindegården-sommerhusområdet.

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

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

vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til § 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet.⁴

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