



NATUR- OG MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 72 54 10 00
nmkn@nmkn.dk
www.nmkn.dk

19. december 2012 • J.nr.: NMK-33-00697 • Ref.: MJE

AFGØRELSE

i sag om bebyggelse, som Ishøj Kommune har tilladt opført på ejendommen beliggende Torslundevej 133

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4¹.

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver Ishøj Kommunes afgørelse af 31. maj 2011 om, at en tilladt placering af en garage er i overensstemmelse med gældende lokalplan. Natur- og Miljøklagenævnet kan derimod ikke give medhold i klagen over en af kommunen den 8. oktober 2012 meddelt lovliggørende dispensation fra lokalplanen.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet². Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 9 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer

² Lov nr. 483 af 11. maj 2010 om Natur- og Miljøklagenævnet

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Kommunen meddelte den 5. november 2010 ejendommens ejere byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på 230 m² og en garage på 50 m². Det er i byggetilladelsen forudsat, at bestemmelserne i Lokalplan 1.15 overholdes.

Ejerne af 2 naboejendomme – beliggende Torslunde Bygade 20 og Torslundevej 131 – rettede under byggeriets opførelse flere gange henvendelse til kommunen, idet de fandt, at den tilladte placering af garagen ikke var i overensstemmelse med lokalplanen. Kommunen meddelte den 31. maj 2011, at den tilladte bebyggelse var i overensstemmelse med såvel lokalplanen som med bygningsreglementet. Kommunen gav først efterfølgende ejerne af de 2 naboejendomme oplysning om klageadgangen til Natur- og Miljøklagenævnet samt om fristen på 4 uger herfor. Disse ejeres klage af 1. juli 2011 til Natur- og Miljøklagenævnet er derfor rettidigt indgivet.

Det er i klagen navnlig anført, at garagens placering op mod naboskel er i strid med den gældende lokalplan.

Kommunen har efterfølgende den 8. oktober 2012 meddelt ejendommens ejere en lovliggørende dispensation fra lokalplanen til bibeholdelse af en etableret overkørsel, en foretagen terrænregulering og et opsat hegn. Denne afgørelse er den 26. oktober 2012 påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af ejerne af ejendommen beliggende Torslundevej 131.

Sagens oplysninger

Den omhandlede ejendom er omfattet af Lokalplan 1.15 fra 2003 for Torslunde Landsby.

Lokalplanen angiver som sit formål (§ 1) at sikre landsbymiljøet ved at fastlægge bestemmelser for ny- og ombygninger, for ny og eksisterende beplantning, for anvendelse af ejendommene og for vej- og stiforhold.

Lokalplanområdet er inddelt i forskellige delområder, og den omhandlede ejendom ligger i delområde A2, der i lokalplanens § 2.4 er udlagt til boligformål.

Der er i lokalplanens § 6 fastsat bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering. For delområde A2 er der fastsat sådanne bestemmelser i § 6.12 - § 6.17.

Det er i § 6.12 fastsat, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25, og der er i § 6.13 og § 6.14 fastlagt byggelinjer.

Der er i lokalplanens § 6.15 fastsat følgende bestemmelse:

”Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod nabogrund eller sti end 2,5 meter.”

I § 6.16 er følgende bestemmelse fastsat:

”Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over naturligt terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.”

Herudover er der i § 6.17 fastsat følgende bestemmelse:

"Mod naboskel eller sti må højden ikke være over 1,4 x afstanden til skellet."

Der er i lokalplanens § 8 fastsat bestemmelser om ubebyggede arealer og bevaring af træer, hegn, diger m.v.

Det er i § 8.4 fastsat, at der kun må være én maksimalt 3 meter bred overkørsel til adgangsvejen pr. ejendom.

Efter lokalplanens § 8.5 må større terrænreguleringer ikke finde sted uden kommunens godkendelse.

Efter lokalplanens § 8.6 skal hegn "principielt" udføres som levende hegn, evt. suppleret med stakitter, trådhegn eller lignende i en højde af maksimalt 1,20 m.

Der er i lokalplanens § 9 fastsat bestemmelse om bevaring af bebyggelse, idet de på et kortbilag angivne bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre kommunen giver tilladelse hertil.

Ishøj Kommune meddelte den 28. maj 2010 ejendommen ejere tilladelse til at nedrive ejendommens eksisterende bolig, der i lokalplanen var udlagt som værende bevaringsværdig.

Kommunen meddelte den 5. november 2010 ejendommens ejere byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på 230 m² og en garage på 50 m². Ifølge en afsætningsplan dateret den 30. november 2010 er garagen placeret op mod skel til klagernes ejendomme. (Efter afsætningsplanen er garagen i øvrigt forøget med 5 m² i forhold til byggetilladelsen).

Det er i byggetilladelsen forudsat, at bestemmelserne i Lokalplan 1.15 overholdes, og Ishøj Kommune har med den påklagede afgørelse af 31. maj 2011 meddelt klagerne, at den tilladte bebyggelse er i overensstemmelse med såvel lokalplan som bygningsreglement.

Byggeriet er opført.

Det er i klagen anført, at garagen er tilladt opført i strid med lokalplanens § 6.17 og er placeret sådan, at den er stærkt generende for specielt den ene naboejendom (beliggende Torslunde Bygade 30). Garagen er – uden at naboerne har været hørt forudgående – opført i skel på opfyldt terræn.

Kommunen har den 8. november 2011 udtalt sig om klagen. Kommunen har oplyst, at der i forbindelse med den meddelte byggetilladelse blev fastlagt et niveauplan til kote 10,60, og at dette niveauplan er fastlagt højere end niveauplanet for bebyggelsen på naboejendommen Torslundevej 30.

Kommunen har videre anført, at man er af den opfattelse, at bestemmelserne i lokalplanens §§ 6.15 til 6.17 kun gælder for boligbebyggelse og dermed ikke for den omhandlede garage, som herefter er omfattet af bestemmelserne i det dagældende Bygningsreglement 2008. Garagen er efter kommunens opfattelse placeret i overensstemmelse med disse bestemmelser i bygningsreglementet.

Ejendommens ejere ansøgte efter byggeriets opførelse kommunen om en lovliggørende dispensation fra lokalplanens § 8.4, § 8.5 og § 8.6 til bibeholdelse af en etablering overkørsel i 12 meters bredde, en foretagen terrænregulering samt et opsat 1,8 meter højt fast hegn.

Kommunen har – efter at have foretaget naboorientering af bl.a. klagerne – den 8. oktober 2012 meddelt ejendommens ejer den ansøgte lovliggørende dispensation. Det er i klagen herover anført, at der er tale om væsentlige overskridelser af lokalplanen, og at kommunen derfor ikke burde have meddelt den lovliggørende dispensation.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Natur- og Miljøklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelser efter planloven.

Det er et sådant retligt spørgsmål, om den af Ishøj Kommune med byggetilladelsen af 2011 tilladte placering af og højde på en garage er i overensstemmelse med Lokalplan 1.15 og dermed med planloven, jf. lovens § 18.

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne. Dispositioner, der er i overensstemmelse med bestemmelserne, er umiddelbart tilladt, mens omvendt dispositioner, der ikke er i overensstemmelse hermed, ikke kan etableres, medmindre kommunen i givet fald kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Lokalplan 1.15 fastlægger for det omhandlede delområde A2 er række bestemmelser om bebyggelses omfang og placering i § 6.12 - § 6.17.

Bestemmelsen i § 6.15 gælder efter sin ordlyd udtrykkeligt kun for boligbebyggelse og således ikke for f.eks. garager. De øvrige bestemmelser derimod gælder efter deres ordlyd for al bebyggelse, og der er ikke grundlag for at foretage en indskrænkende fortolkning af denne ordlyd.

Bestemmelsen i lokalplanens § 6.17, hvorefter bebyggelsens højde ikke må være over 1,4 x afstanden til skel mod nabo eller sti, gælder således også for garager.

Det er derfor ikke korrekt, som lagt til grund af kommunen, at den omhandlede garages højde og placering kan ske efter de generelt fastsatte bestemmelser herom i byggelovgivningen (bygningsreglementet).

Garagen vil skulle placeres i overensstemmelse med bestemmelsen i lokalplanens § 6.17 (som fortrænger de generelt fastsatte bestemmelser i bygningsreglementet). Det vil efter denne bestemmelse ikke være muligt at placere en garage op mod skel mod 2 naboejendomme, således som kommunen har tilladt.

På denne baggrund ophæves Ishøj Kommunes afgørelse af 31. maj 2011 om, at den tilladte garage er opført i overensstemmelse med lokalplanen, idet garagen er opført i strid med lokalplanens § 6.17.

Ishøj Kommune må herefter søge forholdet lovliggjort enten fysisk eller retligt.

Det er ligeledes et retligt spørgsmål, som Natur- og Miljøklagenævnet kan efterprøve, om kommunen har haft hjemmel i planloven til at meddele den lovliggørende dispensation af 8. oktober 2012 fra bestemmelserne i lokalplanens § 8.4, § 8.5 og § 8.6 om henholdsvis etablering af overkørsel, terrænregulering og hegning.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan en kommune dispensere fra en lokalplan eller byplanvedtægt, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. En plans principper er – efter lovens forarbejder – planens formålsbestemmelser og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Fra bebyggelsesregulerende bestemmelser vil der almindeligvis kunne meddeles dispensation efter en konkret vurdering, medmindre de detaljerede regler netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Bestemmelserne i lokalplanens § 8.4, § 8.5 og § 8.6 udgør ikke en del af lokalplanens principper, og Ishøj Kommune har derfor haft hjemmel i planlovens § 19, stk. 1, til at dispensere fra bestemmelserne. Der kan derfor ikke gives medhold i klagen over Ishøj Kommunes afgørelse af 8. oktober 2012 om lovliggørende dispensation fra disse lokalplanbestemmelser.



Marianne Jensen
Specialkonsulent

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Ishøj Kommune, j.nr. 200902695/40
ishojkommune@ishoj.dk

Merete Barstad og Arne Jakobsen
arne_jakobsen@hotmail.com

Anker Petersen
ap@leonpetersen.dk

og pr. brev til:

Karin Pedersen
Torslunde Bygade 20
2635 Ishøj

Karin Brobøl Sciera Rasmussen og
Mogens Clifford Sciera Rasmussen
Torslundevej 133
2635 Ishøj