



NATUR- OG MILJØKLAGENÆVNET

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

01. juli 2014 · J.nr.: NMK-33-02433 · Ref.: KAGRA

AFGØRELSE

i sag om Ishøj Kommunes tilladelse til nedrivning af bevaringsværdigt hus og meddelelse af dispensationer til at opføre nyt hus på Torslunde Bygade 17

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

Natur- og Miljøklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Ishøj Kommunes afgørelse af 6. marts 2014 om tilladelse til nedrivning af hus og meddelelse af dispensationer til at opføre et nyt hus.

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. 587 af 27. maj 2013 om planlægning med senere ændringer

² Lovbekendtgørelse nr. 736 af 14. juni 2013 om Natur- og Miljøklagenævnet med senere ændringer

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Der er henholdsvis den 28. marts (af klager 1) og den 2. april 2014 (af klager 2) klaget over Ishøj Kommunes afgørelse af 6. marts 2014 om tilladelse til nedrivning af et bevaringsværdigt hus og opførelse af et nyt på ejendommen.

Overordnet er det klagernes opfattelse, at der ikke er foretaget korrekt og tilstrækkelig naboorientering, at der er sagsbehandlet i strid med lighedsgrundsætningen, idet der tidligere er meddelt afslag i andre sager indenfor samme lokalplanområde, og at det for bygherre mere positive resultat skal ses i lyset af, at bygherre er medlem af Teknik- og Bygningsudvalget, og at denne derfor – uanset at han ikke har deltaget i beslutningstagende møder – kan have påvirket afgørelsens udfald.

Klagerne redegør i klagen detaljeret for på hvilke måder, kommunens afgørelse efter klagernes opfattelse ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Klager 2 anfører, at særligt bestemmelsen om bebyggelsesprocenten i § 6, stk. 3 medfører, at lokalplanens bestemmelser fraviges væsentligt – i strid med det i redegørelsen anførte om hensigten med lokalplanen. Ifølge redegørelsen er det hensigten at bevare landsbyens kulturhistoriske spor, forstået som de træk ved landsbyens oprindelse og udvikling, der stadig kan ses i landsbyen.

Begge klager har anmodet om, at klagen tillægges opsættende virkning.

Sagens oplysninger

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 1.15 Torslunde Landsby, der er fra 1994.

Lokalplanen er en landzonelokalplan med bonusvirkning, hvilket betyder, at der ikke, jf. lokalplanens § 2, stk. 3 og planlovens § 15, stk. 4, tillige skal søges om landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Lokalplanens § 1 fastsætter følgende om planens formål:

”Lokalplanens formål er at sikre landsbymiljøet ved at fastlægge bestemmelse for:

- omfang, beliggenhed m.v. for ny- og ombygninger
- ny og eksisterende beplantning
- anvendelse af ejendommene
- vej- og stiforhold”

Ejendommen ligger i lokalplanens delområde A1, det vil sige i området mellem Torslunde Bygade og Lille Vejle Å, og området er i § 3 udlagt til boligområde.

Lokalplanens § 6 fastsætter bebyggelsens omfang og regulering:

”6.1. Boligbebyggelse skal opføres i en etage med udnyttelig tagetage.

6.2. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal tilpasses landsbyens struktur og skal placeres og udføres med et materialevalg, der harmonerer med helhedsbilledet i landsbyen.
Dette gælder særligt i relation til bevaringsværdige bygninger.”

Særligt for delområde A1 gælder det, at:

”6.3. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 25, men skal beregnes af det areal, der fremkommer ved fra ejendommens areal at fratække det areal nærmest åen, der begrænses af den rette linje fra naboskel til naboskel trukket mellem 1/3-delspunktet målt fra åen til vejen.

6.4. Mod Lille Vejleå fastsættes en byggelinje svarende til den rette linje fra naboskel til naboskel trukket mellem 1/3-dels punkterne målt fra vejen til åen.

6.5. Byrådet kan dog i særlige tilfælde, hvor en overskridelse af byggelinjen kan være påkrævet af hensyn til at opnå en god helhedsløsning, fravige bestemmelsen i pkt. 6.3.

6.6. Der fastsættes en byggelinje til Torslunde Bygade og Lille Bygade på 2,5 meter fra vejskel.

6.7. Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel, sti eller vej end 2,5 meter.

6.8. Bebyggelse skal i princippet placeres på eksisterende terrænniveau.

6.9. Ny bebyggelse skal i videst muligt omfang placeres så nær vejbyggelinjen som muligt og med facaden parallelt med denne, således at facadehøjden mod Lille Vejleå minimeres mest muligt.

6.10. 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.

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

Af § 9, stk. 1, følger det, at ingen bevaringsværdige bygninger må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre byrådet meddeler tilladelse hertil.

Den 6. marts 2014 har Ishøj Kommune udsendt afgørelsen om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdigt hus og opførelse af nyt, inklusive kommunens bemærkninger til de indsendte indsigelser, og den 19. maj 2014 har kommunen udstedt byggetilladelse til projektet.

Til brug for sagens behandling ved nævnet har Ishøj Kommune den 24. april 2014 afgivet bemærkninger til henholdsvis klager 1 og klager 2, og begge klagere har den 7. maj 2014 afgivet kommentarer til kommunens bemærkninger.

Kommunen har den 15. maj 2014 i forbindelse med indsendelse af klagen opsummeret sagsforløbet og afgivet bemærkninger til nævnet, men har ikke i første omgang sendt disse til udtalelse hos sagens parter.

På nævnets opfordring har kommunen sendt disse bemærkninger i høring den 13. juni 2014 med 2 ugers frist for afgivelse af bemærkninger.

Om bestemmelserne i lokalplanens § 6 har klager 1 og klager 2 navnlig anført:

- Ad § 6, stk. 1 Projektet indeholder udnyttelig kælderetage, stueetage og udnyttelig loftsetage. En sådan dispensation er ikke set før og kan efter klagernes opfattelse medføre, at der tillige skal meddeles tilladelse til noget tilsvarende i andre sager.
- Ad § 6, stk. 2 Kommunen har ikke forholdt sig til bestemmelsen, hvilket den burde have gjort, eftersom der er tale om en bevaringsværdig bygning.
- Ad § 6, stk. 3 Bebyggelsesprocenten er på 40 og ikke 25.
- Ad § 6, stk. 6 I en anden sag blev der meddelt afslag på en beliggenhed nærmere vejskel end 2,5 meter.
- Ad § 6, stk. 7 Kommunen har ikke meddelt dispensation fra denne bestemmelse. Klager anfører, at argumentet herfor er, at placeringen af huset på samme sted som det nedrevne hus betyder, at de eksisterende forhold kan videreføres.
- Klager gør hertil gældende, at der er tale om et nyt forhold, og at der derfor kræves dispensation hertil. Klager bemærker i øvrigt, at alene ét hjørne fra det eksisterende hus har samme placering som det hus, der er omfattet af projektet. Det er det hjørne, der ligger i skel.
- Ad § 6, stk. 8 Der er ikke angivet koter i det indsendte materiale, selvom huset er opført på en stærkt skrånende grund. Terrænregulering vil være nødvendig, og dette er ikke tilladt efter lokalplanen. Der er ikke meddelt dispensation hertil.
- Ad § 6, stk. 9 Klagerne gør gældende, at projektet samlet set på grund af omfang og placering af tilbygningen har maksimeret facadehøjden mod åen, selvom et andet byggeri tidligere har fået afslag på at vende gavlande af huset mod henholdsvis vej og å.
- Ad § 6, stk. 11 Kommunen har meddelt en dispensation, der ikke kan betragtes som mindre væsentlig, idet der er meddelt dispensation til en overskridelse på 80 cm og ikke blot på 10-20 cm. I naboorienteringen er det fejlagtigt oplyst, at der er tale om en mindre væsentlig overskridelse.

Kommunen har i brev af 15. maj oplyst, at der er ansøgt om tilladelse til at nedrive det eksisterende bevaringsværdige hus og opføre et nyt med samme placering, samme stil og med proportioner som det eksisterende hus. Hertil skal bygges en moderne tilbygning væk fra vejen ud mod haven. Mod

haven vil huset fremstå i to etager, med direkte udgang til haven fra kælderniveau. Dette kan lade sig gøre som følge af grundens niveauspring.

Om husets fremtoning har kommunen anført, at det vil fremstå i filset mur med træbeklædte gavltrekanter og et rundt vindue. Taget vil være et saddetag med mørkegrå teglsten, og mod haven vil huset fremstå med et moderne udtryk med store glaspartier. Til det eksisterende hus er der i dag en tilbygning udført i gasbeton, der ikke er udpeget som bevaringsværdig.

Der er meddelt dispensation fra § 6, stk. 1, således at huset set fra haven vil fremstå som to etager. Kommunen har vurderet, at dette er acceptabelt, fordi huset set fra vejen fortsat fremstår som et hus i én etage med udnyttet tagetage, og da grunden skråner kraftigt ned mod Lille Vejle Å på have-siden.

Der er desuden meddelt dispensation fra § 6, stk. 3. Ifølge bestemmelsen må bebyggelsesprocenten være 25, dog beregnet således, at der skal fratrækkes et areal nærmest åen, jf. ovenfor om § 6, stk. 3. Det er fra det tilbageværende areal, der er dispenseret til en bebyggelsesprocent på 40.

I § 6, stk. 5, er det anført, at overskridelse af bebyggelsesprocenten mv., jf. stk. 3, kan ske, såfremt det af hensynet til at opnå en god helhedsløsning bliver nødvendigt at overskride byggelinjen, jf. § 6, stk. 4. Kommunen har vurderet, at byggelinjen ikke bør overskrides, og har – så husets proportioner mod vejen kan fastholdes som det nuværende hus' proportioner - i stedet beregnet bebyggelsesprocenten af hele grunden. På denne måde overstiger bebyggelsesprocenten ikke 30 og ligger dermed indenfor Kommuneplanens rammer.

Der er desuden dispenseret fra lokalplanens § 6, stk. 6, der fastlægger en byggelinje på 2,5 meter fra vejskel mod Torslunde Bygade. Det nye hus vil blive placeret samme sted som det eksisterende, og der fastholdes hermed et træk ved det eksisterende hus, som kommunen vurderer, er et bevaringsværdigt træk.

På mødet i Teknik- og Bygningsudvalget den 4. marts 2014 blev det besluttet at tillade overskridelse af afstanden til naboskel.

For så vidt angår dispensationen fra § 6, stk. 11, har kommunen vurderet, at tagudhæng ikke skal medregnes, jf. de byggeretlige bestemmelser herom, og at en overskridelse, der herefter alene er på 10 cm, ikke er væsentlig.

Samlet har kommunen vurderet, at dispensationerne ikke strider mod de overordnede principper i lokalplanen, og at der derfor er hjemmel hertil, jf. planlovens § 19.

Kommunen vurderer, at der ved afgørelsen er taget hensyn til, at landsbyen kan udvikle sig og rumme moderne familieboliger samtidig med, at de bevaringsværdige huses karakteristiske træk fastholdes.

Efter at have modtaget kommunens brev af 15. maj 2014 i høring har såvel klager 1 som klager 2 afgivet yderligere bemærkninger til nævnet. Klagerne oplyser, at der er tinglyst en deklaration på ejendommene i området, herunder den aktuelle, om, at der i 1976 er truffet beslutning om ekspro-

priation til servitutpålæg. Efter klagernes opfattelse kan denne ekspropriation måske være årsagen til, at den nederste tredjedel af grundene ned mod åen ifølge lokalplanens § 6, stk. 3 skal fraregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Naboorientering

Kommunen har oplyst til sagen, at naboorientering, jf. planlovens § 20, er foretaget i to omgange, idet samtlige interessenter ved en fejl ikke modtog høringsmaterialet i første omgang.

Den første naboorientering, der fandt sted i perioden den 17. december 2013 til den 2. januar 2014, blev ved en fejl alene sendt til det lokale museum. Materialet blev udsendt pr. mail, og kommunen blev ikke orienteret om, fx ved modtagelse af en ikke-tilstede mail, at museet holdt ferielukket i perioden.

Museet afgav, på grund af ferielukning, ikke bemærkninger til projektet efter den første naboorientering.

Den 16. januar 2014 godkendte Teknik- og Bygningsudvalget projektet, inklusive en svalegang, men da kommunen blev bekendt med, at ikke alle havde modtaget naboorienteringsmaterialet, blev der foretaget naboorientering på ny.

Den anden naboorientering blev foretaget i perioden 17. februar til 3. marts 2014. Det lokale museum blev ikke orienteret i forbindelse med den fornyede naboorientering.

Den 4. marts 2014 blev sagen behandlet i Teknik- og Bygningsudvalget, og det ansøgte projekt blev tilladt, dog således, at der ikke blev meddelt tilladelse til den ønskede svalegang, og det blev præciseret, at huset kunne opføres med samme afstand til naboskel, som det eksisterende hus.

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 afgørelse efter planloven. Det er et retligt spørgsmål, om kommunens afgørelse er i overensstemmelse med planloven, fx om der er hjemmel til de meddelte dispensationer, samt om de forvaltningsretlige grundsætninger er overholdt, herunder lighedsgrundsætningen og spørgsmålet om, hvorvidt sagsbehandlingen har været usaglig.

Klagerne har anmodet om, at klagen tillægges opsættende virkning. Nævnet har ikke taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt klagen vil kunne tillægges opsættende virkning, men har i stedet prioriteret en hurtig afgørelse af klagen.

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne. Det betyder, at dispositioner, der er i overensstemmelse med lokalplanen, er umiddelbart tilladt. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

En bestemmelse i en lokalplan må derfor – 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.

Lokalplanens § 6, stk. 2 om, at ny bebyggelse mv. skal tilpasses "landsbyens struktur" og at den skal placeres, så den "harmonerer med helhedsbilledet" i landsbyen, er ikke formuleret med en så tilstrækkelig klarhed og præcision, at det er muligt at vurdere hvilken struktur og hvilket helhedsbillede, der ønskes fastholdt. Som følge heraf finder Natur- og Miljøklagenævnet ikke, at bestemmelsen kan håndhæves.

I § 6, stk. 8 anføres det, at bebyggelse "i princippet" skal placeres på eksisterende terrænniveau. En sådan bestemmelse betyder ikke, at der slet ikke kan terrænreguleres på grunden uden dispensation, men fastlægger, at det alene er umiddelbart tilladt at terrænregulere i det (mindre) omfang, det er nødvendigt for at kunne etablere ny bebyggelse på grunden, når bebyggelsen i øvrigt tager hensyn til det skrånende terræn. Bestemmelsen må således forstås som en art henvisning til, at der efter byggelovgivningen skal fastlægges niveauplaner for nyt byggeri. Der er taget stilling til terrænforholdene i byggetilladelsen af 19. maj 2014, hvori kommunen har fastlagt niveauplaner for henholdsvis forhus og tilbygning og har anført, at der ikke må terrænreguleres på grunden.

En bestemmelse i en lokalplan kan være formuleret som en såkaldt kompetencenorm, som giver mulighed for en konkret fravigelse af en lokalplanbestemmelse. Bestemmelsen kan være formuleret som hovedregel, hvormed en disposition er umiddelbart tilladt, men med en mulighed for kommunen til efter en konkret vurdering at tillade også andre dispositioner. Bestemmelsen kan også være formuleret sådan, at hovedreglen er et forbud, men at kommunen har mulighed for efter en konkret vurdering alligevel at tillade bestemte dispositioner. Kommunens udnyttelse af sådanne kompetencenormer skal gennemføres ved en dispensationsprocedure efter bestemmelserne i planlovens § 19 og under iagttagelse af bestemmelserne i planlovens § 20 om forudgående naboorientering.

Lokalplanens § 6, stk. 5 er en sådan kompetencenorm, idet den fastsætter en mulighed for fravigelse af bestemmelsen i § 6, stk. 3 om maksimal bebyggelsesprocent og beregning heraf i de tilfælde, hvor byggelinjen tillades overskredet.

At der foreligger en sådan kompetencenorm er dog ikke til hinder for, at byrådet med hjemmel i planlovens § 19, stk. 1, i et vist omfang kan dispensere fra såvel bebyggelsesprocent som fra beregningsgrundlag af andre grunde, end de, der er nævnt i lokalplanens § 6, stk. 5.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan en kommune dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1, kan kun foretages ved tilvejebringelse 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 også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Principperne omfatter derimod som hovedregel ikke de bestemmelser, der, som denne lokalplans § 6, mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for at fastholde 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 lokalplanbestemmelsen eller lokalplanen.

Lokalplanens formålsbestemmelse, jf. § 1, er ikke en detaljeret formålsbestemmelse, der specifikt henviser til § 6, og hverken karakteren eller detaljeringsgraden af § 6 eller lokalplanen i øvrigt tilsiger, at den bebyggelsesregulerende bestemmelse må anses som en del af planens principper.

Lokalplanens redegørelsesdel er ikke bindende for ejere og brugere af de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Nævnet finder således, at de meddelte dispensationer fra § 6, stk. 1, stk. 3, stk. 6 og stk. 7 og stk. 11, ligger inden for kommunens dispensationskompetence. Det er derfor kommunens skønsmæssige vurdering, om dispensationerne gives eller afslås. Resultatet af denne skønsmæssige vurdering kan ikke efterprøves af Natur- og Miljøklagenævnet.

For så vidt angår dispensationen fra § 6, stk. 7 om afstand til naboskel, bemærker nævnet, at dispensation blev besluttet på Teknik- og Bygningsudvalgets møde den 4. marts 2014. Dispensationen har ikke forinden været i nabohøring. Om nabohøring, se afsnittet nedenfor.

Bebyggelsesprocenten

Bestemmelsen i lokalplanens § 6, stk. 3 fastlægger i 1. led en bebyggelsesprocent på 25, der ifølge 2. led skal beregnes i forhold til et reduceret grundareal (grundens areal, fratrukket det areal nærmest åen, der begrænses af 1/3-delspunktet) i stedet for af ejendommens grundareal.

En lokalplanbestemmelse kan fravige reglerne om maksimal bebyggelsesprocent men ikke de beregningsregler, der ligger til grund for beregning af bebyggelsesprocenten, jf. byggelovens § 8, stk. 4³.

Bebyggelsesprocenten defineres i byggelovens § 8, stk. 3 som etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal.

Nævnet finder derfor, at § 6, stk. 3, 2. led om det reducerede grundareal ikke kan anvendes som grundlag for beregning af bebyggelsesprocenten.

Lokalplanen kan i § 6, stk. 3, 1. led, bestemme, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25, mens beregningsreglerne skal tage udgangspunkt i byggelovgivningen.

Nævnet har herefter - for at kunne vurdere omfanget af den dispensation, Ishøj Kommune har meddelt til overskridelse af lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent – undersøgt, hvorvidt der er anvendt det korrekte bygningsreglement til beregning af bebyggelsesprocenten.

Kommunen har anvendt BR 10. Det fremgår af byggetilladelsen, at der er meddelt tilladelse til at opføre 270 m² enfamiliehus, bestående af 193 m² stueplan, 55 m² kælderplan, 22 m² tagetage og 25 m² overdækning. En sammenlægning af disse tal viser, at 25 m² overdækning er fratrukket forinden opgørelsen af det samlede omfang af etagearealet. Dette er der hjemmel til i BR 10, Bilag 1, B.1.1.3, stk. 4, nr. 2.

³ Lovbekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010 (byggeloven) med senere ændringer

Det bygningsreglement, der skal anvendes ved beregning af bebyggelsesprocenten, er det bygningsreglement, der var gældende på det tidspunkt, hvor lokalplanen blev vedtaget, jf. hertil NKO nr. 493⁴. Det betyder i den aktuelle sag, at det er BR 85, der skal finde anvendelse.

Ifølge BR 85 Bilag A 2.2.3, stk. 4, litra c, skal åbne, overdækkede terrasser ved beboelsesbygninger ikke medregnes ved opgørelsen af etagearealet. Af tegningsmaterialet fremgår det, at den overdækkede terrasse skal etableres i tilknytning til beboelsesbygningen.

Uanset om BR 10 eller BR 85 anvendes som beregningsgrundlag, overskrides lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent, og omfanget af overskridelsen er ens, det vil sige med en bebyggelsesprocent omkring 30 i stedet for 25.

Kommunen har beregnet bebyggelsesprocenten ud fra såvel en del af grundens størrelse, jf. § 6, stk. 3, 2. led, og af grundens totale størrelse, hvorved der således er dispenseret til en bebyggelsesprocent på 30.

Nævnet finder, at det ligger inden for kommunens dispensationskompetence at dispensere til en sådan overskridelse til 30 procent, jf. lokalplanens § 6, stk. 3, 1. led, idet dispensationen ikke er i strid med planens principper, jf. planlovens § 19. Kommunens skønsmæssige vurdering af at meddele en sådan dispensation kan ikke efterprøves af nævnet.

Dette gælder uanset, at den af kommunen i første omgang anvendte hjemmel til beregning af grundstørrelse i lokalplanens § 6, stk. 3, 2. led isoleret set er ugyldig og uanset, at der ikke konkret er anvendt det korrekte grundlag for beregningen, idet det ikke vil føre til et andet resultat at anvende BR 85 i stedet for BR 10.

Natur- og Miljøklagenævnet finder således ikke efter en konkret vurdering, at denne retlige mangel skal føre til ugyldighed. Nævnet har lagt vægt på, at kommunen tillige har foretaget en beregning af bebyggelsesprocenten i forhold til den totale grundstørrelse, sådan som byggelovgivningen foreskriver, og ikke blot af en del heraf, og at det ikke gør nogen forskel for sagens resultat, om BR 10 eller BR 85 anvendes, idet der ved anvendelsen af begge bygningsreglementer er tale om en bebyggelsesprocent på 30.

Det af klagerne anførte om den tinglyste deklaration, kan ikke føre til et andet resultat.

Lighedsgroundsætningen og spørgsmålet om, hvorvidt sagsbehandlingen har været usaglig
Kommunens afgørelse skal være i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige grundsætninger, herunder lighedsgroundsætningen.

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

⁴ Naturklagenævnet Orienterer (NKO) nr. 493 fra juni 2009 (www.nmkn.dk)

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

Begge klagerne gør gældende, at der er tale om positiv forskelsbehandling af bygherre i den aktuelle sag, idet der i tidligere sager med andre ejendomme inden for samme lokalplanområde og ved tidligere forespørgsler vedrørende samme ejendom har været meddelt afslag på dispensationer fra lokalplanen.

Det kan lægges til grund og er i øvrigt uomtvistet i sagen, at ejer af ejendommen, der er medlem af Teknik- og Bygningsudvalget, ikke har deltaget i de beslutningstagende møder.

Uanset, at det for klagerne kan synes urimeligt, at der ved tidligere ansøgninger er meddelt afslag på dispensationsansøgninger, der måske vil kunne sammenlignes med de dispensationer, der er meddelt i denne sag, så ligger det ikke indenfor nævnets kompetence at tage stilling hertil.

Der kan være forskellige årsager til, at resultatet i denne sag adskiller sig fra de tidligere ansøgninger om dispensation indenfor lokalplanområdet, alt fra skiftende medlemmer i Teknik- og Bygningsudvalget til skiftende politiske ønsker for og hensyn til området og dets udvikling.

Nævnet finder ikke på baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen grundlag for at konkludere, at der er foregået en usaglig sagsbehandling i kommunen.

Der vil fremover kunne blive tale om brud på lighedsgrundsætningen, såfremt andre ansøgere med sammenlignelige sager indenfor samme lokalplanområde får afslag på det ansøgte, uden at kommunen har en saglig planlægningsmæssig begrundelse for et sådant afslag, der adskiller sig fra nærværende sag.

Naboorientering, jf. planlovens § 20

Efter planlovens § 20, stk. 1, kan der først dispenseres fra en lokalplan 2 uger efter, at kommunen skriftligt har orienteret:

- 1) ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,
- 2) naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd og
- 3) de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger.

Orienteringen skal indeholde oplysning om, at der kan fremsættes bemærkninger til kommunen inden 2 uger.

I § 20, stk. 2, er der fastsat en række undtagelser fra § 20, stk. 1. Kravet om orientering gælder f.eks. ikke, hvis en forudgående orientering efter kommunens skøn er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der er nævnt i stk. 1, nr. 1-3.

Efter § 20, stk. 3, skal kommunen give underretning om afgørelsen til de personer eller foreninger, der rettidigt har fremsat bemærkninger, jf. § 20, stk. 1.

Den i § 20 fastsatte frist for afgivelse af bemærkninger indenfor 2 uger tager ikke højde for eventuelle ferieperioder, men beregnes fra den dag, materialet er modtaget og til den dag, eventuelle bemærkninger skal være modtaget af kommunen.

Da høringsmaterialet er afsendt via e-mail den 17. december 2014 og museet har bekræftet, at mailen er modtaget, har kommunen overfor museet overholdt planlovens § 20, stk. 1.

Kommunen bliver bekendt med, at ikke alle interessenter har modtaget den første naboorientering, og sender derfor sagen i fornyet høring. På dette tidspunkt har Teknik- og Bygningsudvalget på et møde den 16. januar 2014 allerede besluttet at meddele de ansøgte dispensationer.

Eftersom kommunens forpligtelse til at høre museet er opfyldt i forbindelse med den første høringsrunde har kommunen ikke pligt til på ny at høre museet.

I forbindelse med dispensationen til at overskride afstanden til naboskel, jf. lokalplanens § 6, stk. 7, har der ikke været foretaget naboorientering. Nævnet finder, at kommunens bemærkninger i sagen om, at den projekterede bygning skal opføres i samme afstand til naboskel, som den bygning, der skal rives ned, skal forstås som udtryk for kommunens skønsmæssige vurdering af, at forholdet er af underordnet betydning, jf. planlovens § 20, stk. 2, og at det derfor ikke har været nødvendigt at foretage naboorientering herom. Kommunens skønsmæssige vurdering kan ikke efterprøves af nævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet kan herefter ikke give medhold i klagen over Ishøj Kommunes afgørelse af 6. marts 2014 om tilladelse til nedrivning af hus og meddelelse af dispensationer til at opføre et nyt hus.



Nina Herskind
Kst. ankechef



Karen Guldborg Rasmussen
Fuldmægtig

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Torslunde Bylaug v/oldermand Torben Mandrup, torben@mandrupsoftware.dk
Rikke Sørensen og Lars-Georg Rödel, rilonoso@gmail.com
Ishøj Kommune, j.nr. 01.02.05-P25-1300374-13, ishojkommune@ishoj.dk; plan-byg-miljo@ishoj.dk
og cc: 36250@ishoj.dk
Statsforvaltningen, j.nr. 2014-712/845, post@statsforvaltningen.dk

og pr. brev til:

Ole Beckmann Skourup, Torslunde Bygade 17, 2635 Ishøj