



NATUR- OG MILJØKLAGENÆVNET

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

14. januar 2014 • J.nr.: NMK-33-00871 • Ref.: ssc/nyape

AFGØRELSE

i sag om Rudersdal Kommunes tilladelse til at opføre byggeri på Nedenomsvej 14 i Hørsholm

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

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver Rudersdal Kommunes afgørelse af 30. maj 2011 om tilladelse til at opføre et 253 m² enfamiliehus på matr. nr. 6ag, Høsterkøb By, Birkerød, Nedenomsvej 14 i Hørsholm. Sagen hjemvises til kommunens fornyede behandling med henblik på at vurdere, om byggeriet skal fysisk eller retlig lovliggøres, herunder også at vurdere hvilke bestemmelser i lokalplanen ud over § 5.6 byggeriet forudsætter en dispensation fra.

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

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

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Naboen til ejendommen matr.nr. 6a Høsterkøb By, Birkerød, Nedenomsvej 14 i Hørsholm har ved mails af 19. oktober og 9. november 2011 påklaget Rudersdal Kommunes byggetilladelse for så vidt angår vestlængen.

Klager gør gældende, at der i forbindelse med byggeriet er adskillige overtrædelser af lokalplanen. Klager henviser bl.a. til, at byggeriet er i strid med bestemmelserne om bebyggelsesprocent, byggefelt, bebyggelsens omfang, bebyggelsens ydre fremtræden og terrænregulering.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr. nr. 6a Høsterkøb By, Birkerød, Nedenomsvej 14 i Hørsholm, er omfattet af Lokalplan nr. 94 for Høsterkøb by og bevaringsvejledning (2006).

I henhold til § 1.1 er formålet med lokalplanen at beskytte og bevare det særlige landsbymiljø i Høsterkøb og at sikre, at bebyggelsen afrundes landskabeligt mod det omgivende åbne landbrugsland. Det gælder både bevaring af det enkelte hus og bevaring af helheden i mere bred forstand, dvs. det slyngede gadeforløb, bygningers særlige karakteristiske placeringer og sammenstillinger, de åbne gadejordsarealer, vej- og fortovsbelægnings, vegetation og større træer samt udsynet til de markante landskabstræk og grønne områder. Lokalplanen og den tilknyttede bevaringsvejledning tilsigter en balance mellem på den ene side de dokumenterede bevaringshensyn og på den anden side hensynet til den enkelte grundejer, som skal varetage fornyelser og forbedringer på en hensigtsmæssig og økonomisk måde.

Formålet sikres ved

- at området anvendes til boligformål med friarealer og anlæg som er fælles for landsbyen, til offentlige formål samt mindre institutioner til områdets forsyning,
- at bebyggelse, beplantning, terrænforhold, hegning og stensætninger, samt vej- og stisystemer, der er karakteristiske for landsbymiljøet, bevares,
- at bebyggelse på den enkelte matrikel i videst muligt omfang tager udgangspunkt i den eksisterende eller oprindelige bebyggelse på grunden,
- at ny bebyggelse i fremtræden tilpasses landsbykarakteren,
- at vedligeholdelse og ombygning af eksisterende bebyggelse sker under hensyntagen til den til lokalplanen hørende bevaringsvejledning for Høsterkøb,
- at fremtræden af eksisterende veje, vejforløb, stier og pladسدannelser, herunder gadejord, bevares og forbedres gennem trafikregulering med henblik på at forbedre miljøet.

Af § 3.1 fremgår, at der på hver ejendom kun må opføres eller indrettes én sammenhængende bolig. Undtaget herfra er bl.a. ejendommen matr.nr. 6a Høsterkøb (samt alle ejendomme, der udstykkes herfra), hvor der må indrettes op til 3 boliger.

I henhold til § 4.1 må ingen grund udstykkes med mindre størrelse end 3500 m², eksklusive eksisterende og udlagt vejareal, herunder også eventuelle koteletskafter og eksklusive vandarealer.

På matr.nr. 6a Høsterkøb kan stuehuset til landejendommen ikke tillades frastykket fra landbrugs-ejendommen, jf. § 4.2.

I forbindelse med indretning af flere boliger på matr.nr. 6a Høsterkøb kan der tillades udstykket med mindre grundstørrelser efter en af byrådet godkendt samlet udstykningsplan for ejendommene, jf. § 4.3.

Af lokalplanens § 6.1 fremgår, at bebyggelsesprocenten i bl.a. delområde A1 for den enkelte grund ikke må overstige 25. I delområde A1 må bygningerne ikke opføres i mere end én etage, og bygningernes facade (målt fra terræn til facadens skæring med tagfladen) må ikke gives en højde, der overstiger 3,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet, jf. §§ 6.2 og 6.5.

I lokalplanen er der endvidere fastsat følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser:

For bebyggelsens *omfang og placering* fastsætter § 5 bl.a.:

5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 beregnet efter bestemmelserne i Bygningsreglement for småhuse (BRS-98). Dog må der maksimalt opføres 350 m² etageareal.

5.2 Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag nr. 4 viste byggefeltet.

5.3 På matr. nr. 6a Høsterkøb samt matrikler, der udstykkes herfra, skal den eksisterende bebyggelses omfang og bebyggelsesstruktur bevares ved etablering af ny bebyggelse eller ændret anvendelse til beboelse.

5.6 Bygningshøjden må ikke overstige 3,25 m målt fra terræn (eventuelt fra fastsat niveauplan), til den linje, hvor ydervæggen skærer tagets yderside. Tagryggen må ikke ligge højere end 7,0 m over terræn.

For bebyggelsens *ydre fremtræden* fastsætter § 6 bl.a.:

6.2

...

Facader skal fremtræde udformet som "huller i mur", hvilket vil sige med sammenhængende murflader med huller til vinduer og døre. Vinduer og døre skal være adskilt af murpiller/bindingsværksfag og følge husets fagopdeling. Vinduer, vinduesdøre/franske døre samt andre glasflader må ikke udformnings- eller antalsmæssigt have en udstrækning, der er dominerende eller ikke er afpasset husets/facadens proportioner. Vinduets bredde må ikke overstige vinduets højde."

For *ubebyggede arealer og bevaring af beplantning* fastsætter § 8 bl.a.:

8.6. Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m må ikke foretages uden byrådets særlige godkendelse.

Af lokalplanens kortbilag 2 fremgår, at matriklen er udlagt til åben-lav boligbebyggelse. På kortbilag 3 er ejendommens stuehus markeret som bevaringsværdig bygning og to andre bygninger er angivet som "anden vigtig bebyggelse". På matriklen er der ikke udlagt egentlige byggefeltet, men den omtrentlige beliggenhed af eksisterende bebyggelse er markeret på kortbilag 4. Kortbilag 4 viser endvidere niveauplaner og afstande fra byggefeltet til skel i størrelsesforholdet 1:1000.

Det fremgår af sagen, at ejendommen matr.nr. 6a er blevet udstykket i 3 matrikler, matr.nr. 6a på 2532 m², hvorpå hovedbygning er placeret, matr.nr. 6ag (vestlænge) på 1208 m² og matr.nr. 6af (østlænge) på 1728 m².

Kommunen har den 30. maj 2011 meddelt byggetilladelse til opførelse af 253 m² enfamiliehus, heraf 115 m² på 1. sal, hertil 96 m² kælder samt 40 m² garage. Det fremgår af sagens akter, at byggetilla-

delsen omhandler bebyggelsen, der opføres på matr. nr. 6ag. Af ansøgningsmaterialet fremgår bl.a., at den eksisterende vestlænge nedrives og genopføres i samme geometri og udtryk, og at der på vestfacaden etableres en karnap. Bygningen opføres med kælder under en del af bygningen.

Den 3. december 2010 meddelte kommunen afgørelse om, at kommunen var sindet at tillade en karnap opført i vestlængen. Med hensyn til antal glasdørspartier i karnappen vurderede kommunen, at ansøgers ønske om udsyn til haven fra boligen kunne opnås ved isætning af en dobbelt glasdør og to vinduer i karnapfronten samt en dobbeltdør i hver side af karnappen. Med en sådan løsning ville bestemmelsen i § 6.2 om at facaders udformning skal fremtræde som "huller i mur" med sammenhængende murflader – og dermed at vinduer og døre er adskilt af mur - efter kommunens vurdering være opfyldt. Det fremgik tillige af kommunens afgørelse, at en dispensation fra § 6.2 i den aktuelle sag ville få principiel betydning for hele lokalplanområdet.

Kommunen har til klagen navnlig anført, at kommunen ikke har fundet anledning til at foretage en nabohearing om opførelsen af karnappen, da bebyggelsens struktur efter kommunens vurdering ikke ændres derved. Det anføres endvidere, at der for ejendommen matr.nr. 6ag ikke er indlagt byggefelter, jf. lokalplanens kortbilag 4, hvorfor det ikke har været nødvendigt at dispensere fra § 5.2. For så vidt angår bebyggelsens omfang har kommunen anført, at vestlængen er godkendt med en kiphøjde på ca. 7 m målt fra eksisterende terræn mod syd. Det naturlige terræn skrånede herfra mod nord med ca. 1 m inden for bygningens udstrækning, og kiphøjden mod vej bliver derved ca. 8 m over eksisterende terræn. Kommunen henviser til bestemmelsen § 5.3, der bestemmer, at den eksisterende bebyggelses omfang og bebyggelsesstruktur skal bevares ved etablering af ny bebyggelse. Eftersom den nye bebyggelse efter kommunens vurdering svarer til bygningernes oprindelige struktur og omfang, finder kommunen ikke, at den nye bebyggelse er i strid med bestemmelsen i § 5.2, jf. § 5.3. Kommunen har tillige anført, at landskabsarkitektens tegning nr. (40)1.04 viser, at terrænkoter respekterer de i lokalplanens kortbilag 4 viste koter med de reguleringer, som lokalplanen giver mulighed for at udføre, jf. § 8.6. Kommunen har endvidere bemærket, at kælderloftet er godkendt med en beliggenhed under 1,25 m målt fra eksisterende terræn, hvorfor kælderen ikke skal medregnes i bebyggelsesprocenten.

Klager har 14. august 2012 fremsendt et foto, der illustrerer byggeriets proportioner, der efter klagers vurdering overskrider den tilladte højde i forhold til byggetilladelsen.

Natur- og Miljøklagenævnet har 19. september 2013 bedt kommunen om supplerende oplysninger.

Kommunen har 17. oktober 2013 oplyst, at skæringspunktet mellem facade/tagydside ved den nordlige gavl mod vej er ca. 4-4,5 m målt fra det skrånende terræn. Ved den sydlige gavl er de tilsvarende mål ca. 3 m. Terrænet ud for sydgavlen er plant.

Kommunen har anført, at det er forvaltningens vurdering, at ejeren af matr.nr. 6ag ikke er bundet af lokalplanens generelt gældende bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder bestemmelsen i § 5.6, idet de generelle bestemmelser viger for den specielle bestemmelse i lokalplanens § 5.3, som bl.a. gælder for den pågældende ejendom. Bestemmelsen fastsætter, at den eksisterende bebyggelses omfang og bebyggelsesstruktur skal bevares ved etablering af ny bebyggelse eller ændret anvendelse til beboelse. Kommunen har endvidere anført, at byggetilladelsen til karnappen var indeholdt i byggetilladelsen til byggeriet, som blev meddelt 30. maj 2011. Antallet af glasdøre i karnapfronten blev godkendt 8. juni 2011 på Byplanudvalgets møde, hvor det fremgår af dagsordenpunk-

tets 3. afsnit, at tilladelsen til karnappen udgør en dispensation fra byggefeltet. Kommunen præciserer, at der ikke er et egentligt byggefelt for den pågældende ejendom, men at karnappen rager ud over den oprindelige bygning, og dermed ikke er i fuld overensstemmelse med § 5.3 om omfang og struktur. Der er tale om en mindre afvigelse. Det er kommunens vurdering, at der ikke er dispenseret fra bestemmelserne i Lokalplan 94, hvorfor der ikke er gennemført nabohøring. Godkendelse af karnappens placering og facadeudtryk har ikke berørt naboerne i en sådan grad, at de skulle tillægges partsstatus og høres efter forvaltningsloven. Afslutningsvis oplyser kommunen, at henvendelsen fra grundejerforeningen af 30. maj 2011 skete uopfordret, og altså ikke, som fejlagtigt oplyst i forvaltningens høringssvar af 26. april 2012, i forbindelse med naboorientering.

Klager har 28. oktober 2013 anført, at der er enighed om, at det er lokalplanens § 5.3, der skal tages i anvendelse for den pågældende ejendom. Klager bestrider derimod kommunens vurdering af, at den nye bygning er opført i overensstemmelse med den gamle bygnings omfang og bebyggelsesstruktur, idet den nye bygning er opført med høj kælder, hvilket gør at byggeriet fremstår væsentligt højere ud mod Nedenomsvej end den gamle bygning gjorde, og idet der er opført en karnap mod vest samt at ejendommens gavlparti er væsentligt højere målt fra terræn end den gamle gavl var. Den stærkt forøgede bygningshøjde strider imod lokalplanens formål. Klager har endvidere anført, at der er enighed om, at der ikke er udlagt et byggefelt for ejendommen, men at lokalplanens 5.3 træder i stedet for. Karnappen overskrider bestemmelsens byggefelt og er i modstrid med lokalplanens formål.

Bygherres arkitekt er løbende orienteret om sagens behandling i nævnet, men har ikke kommenteret klagers eller kommunens indlæg.

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 Rudersdal Kommune har den fornødne hjemmel til at meddele tilladelse til det ansøgte.

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 lokalplanbestemmelsen.

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.

Det er kommunens vurdering, at ejeren af matr.nr. 6ag ikke er bundet af lokalplanens generelt gældende bebyggelsesregulerende bestemmelser, idet de generelle bestemmelser viger for den specielle bestemmelse i lokalplanens § 5.3, som bl.a. gælder for den pågældende ejendom. Bestemmelsen i § 5.3. lyder således:

På matr. nr. 6a Høsterkøb samt matrikler, der udstykkes herfra, skal den eksisterende bebyggelses omfang og bebyggelsesstruktur bevares ved etablering af ny bebyggelse eller ændret anvendelse til beboelse.

Sådan som lokalplanen er formuleret, er Natur- og Miljøklagenævnet ikke enig i kommunens vurdering af, at lokalplanens § 5.3 er en speciel regel, som de øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen viger for. Efter nævnets opfattelse fremgår det således ikke med tilstrækkelig tydelighed, at det alene er planens § 5.3, der som den eneste bestemmelse skal regulere byggeri på ejendommen matr.nr. 6a Høsterkøb, eller at alle lokalplanens øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser er fraveget for denne ejendom.

Som bestemmelsen i § 5.3 er formuleret, regulerer den ikke det konkrete omfang af bebyggelsen, ydre fremtræden mv., men kan alene bruges til at regulere, hvor på ejendommen bebyggelse skal placeres. Byggeriet skal som konsekvens heraf overholde de øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen, for eksempel planens § 5 om bebyggelsens omfang og placering, men også de øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser i planen.

På den baggrund ophæver Natur- og Miljøklagenævnet Rudersdal Kommunes afgørelse af 30. maj 2011 om tilladelse til at opføre et 253 m² enfamiliehus på matr. nr. 6ag, Høsterkøb By, Birkerød, Nedenomsvej 14 i Hørsholm.

Sagen hjemvises til kommunens fornyede behandling med henblik på at vurdere, om byggeriet skal fysisk eller retlig lovliggøres, herunder også at vurdere hvilke bestemmelser i lokalplanen ud over § 5.6 byggeriet forudsætter en dispensation fra.

Om mulighederne for at dispensere fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser i en lokalplan henvises til nævnets hjemmeside, hvoraf nyere praksis om planlovens § 19, stk. 1 og 2 fremgår.

Natur- og Miljøklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.



Nina Herskind
Kst. ankechef

/



Susanne Spangsberg
Specialkonsulent

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Rudersdal Kommune, rudersdal@rudersdal.dk og hb@rudersdal.dk, sagsnr. 08/28376

Christina Steenbeck, christinasteenbeck@yahoo.dk

Bygherre v/ Arkitekt Ole Justesen, arkitekt@ojustesen.dk