

Dato: 3. oktober 2024
Sagsnr.: 23/13051
Klagenr.: 1053546
Sagsbehandler: AMNI

AFGØRELSE

i klagesag om Syddjurs Kommunes dispensation fra lokalplan til udskiftning af tag på Strandvejen, 8400 Ebeltoft

Syddjurs Kommune gav den 28. september 2023 dispensation fra lokalplan nr. 177, Bevarende lokalplan for Ebeltoft midtby, til udskiftning af tag på ejendommen Strandvejen 9, 8400 Ebeltoft.

En lokal forening har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra lokalplanens §§ 7.1 og 7.8.
- Om kommunen har haft hjemmel til at give dispensation, jf. planlovens § 19.

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.: 37795526
Nævnets e-mail:
plan@naevneneshus.dk
www.naevneneshus.dk

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører en ansøgning om udskiftning tagmateriale fra gråhvide bølgeeternit tagplader til sorte bølgeeternit på den bagerste del af bygningen på ejendommen Strandvejen 9, 8400 Ebeltøft.

Ejendommen er omfattet af [lokalplan nr. 177, Bevarende lokalplan for Ebeltøft midtby](#).¹

Lokalplanen fastsætter følgende i § 7 om bebyggelsens ydre fremtræden:

7.1 Tagflader og facader

Tagbeklædning og facadeudformning, samt den håndværksmæssige udførelse og materialevalg skal afstemmes den enkelte bygnings arkitektur og det omkringliggende bevaringsværdige bymiljø. Tage skal tækkes med røde vingetegl i middelformat (14 stk./m²). Tage skal være symetriske saddeltage med 40 – 55 graders taghældning.

[...]

7.8 Generelt

Alle former for ny-, til- og ombygning, herunder også mindre ændringer af tag og facader, udskiftning af vinduer og døre, alle former for etablering, flytning eller fjernelse af bygningsdetaljer, ændring af farver samt skiltning, opsætning af markiser og vinduesgitre m.m. forudsætter byrådets tilladelse.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 28. september 2023 dispensation fra § 7.1 i lokalplan nr. 177, Bevarende lokalplan for Ebeltøft midtby, til udskiftning af tag på ejendommen Strandvejen 9, 8400 Ebeltøft. Kommunen gav samtidig en tilladelse i henhold til lokalplanens § 7.8.

Det fremgår af afgørelsen, at dele af bygningens tag er beklædt med gråhvide bølgeeternit tagplader, som udskiftes med plader af sort bølgeeternit.

Kommunen begrundede bl.a. afgørelsen med, at de udvendige ændringer på den bagerste del af bygningen ikke forringer dens arkitektur og dermed er i overensstemmelse med midtbyens traditionelle bygningsarkitektur. Kommunen lagde desuden vægt på, at bygningens tagspær er dimensioneret og udført til eternitplader.

Det fremgår desuden af afgørelsen, at projektet har været sendt i naboorientering, herunder ved klageren, jf. planlovens § 20, stk. 1.

¹ Planen kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 9. november 2023.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.²

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

2.2.1. Generelt om 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.

En bestemmelse i en lokalplan kan være formuleret som en dispensationsbestemmelse³, som giver mulighed for en konkret fravigelse af en lokalplanbestemmelse. Bestemmelsen kan være formuleret sådan, at hovedreglen er et forbud, men at kommunen har mulighed for efter en konkret vurdering alligevel at tillade bestemte dispositioner. Bestemmelsen kan også være formuleret som en hovedregel om, at en disposition er umiddelbart tilladt, men med en mulighed for kommunen til efter en konkret vurdering også at tillade andre dispositioner. Kommunens udnyttelse af en dispensationsbestemmelse skal gennemføres ved en dispensationsprocedure efter bestemmelserne i planlovens § 19 og efter bestemmelserne i planlovens § 20 om forudgående naboorientering.

I en lokalplan kan der optages bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, jf. planlovens

² Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.

³ Tidligere benævnt "kompetencenorm".

§ 15, stk. 2, nr. 21. Dette udgør en dispensationsbestemmelse, hvor hovedreglen er et forbud, men hvor kommunen har mulighed for efter en konkret vurdering alligevel at tillade ændringer.

2.2.2. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanens § 7.8

Lokalplan nr. 177 er en bevarende lokalplan, som fastsætter i § 7.8, at alle former for ny-, til- og ombygning, herunder også mindre ændringer af tag og facader, forudsætter byrådets tilladelse.

Planklagenævnet opfatter bestemmelsen i § 7.8 som en dispensationsbestemmelse, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21. Det betyder, at udskiftningen af tagmaterialet kræver tilladelse/dispensation efter lokalplanen, jf. planlovens § 19.

Lokalplanens § 7.1

Lokalplanen fastsætter i § 7.1, at tage skal dækkes med røde vingetegl.

Der er ansøgt om tagmateriale i bølgeeternit.

Planklagenævnet finder, at forholdet er i strid med lokalplanens § 7.1, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

2.3. Mulighed for at give dispensation

2.3.1. Klagen

Klageren gør gældende, at kommunen ikke har hjemmel til at dispensere fra lokalplanen, da den valgte tagbeklædning strider imod lokalplanens § 7.1. Klageren anfører, at bygningsdelen hverken vil blive dækket af røde vingetegl i middelformat og taget ikke vil blive et symmetrisk saddetag med 40-50 graders taghældning.

Klageren anfører ligeledes, at det fremgår af lokalplanens § 1.3, at lokalplanens formål blandt andet er at sikre, at al ny bebyggelse, alle om- og tilbygninger og alle vedligeholdelsesarbejder ved deres placering, udformning, udførelse, materialevalg, farver, skiltning m.v. udformes smukt, harmonisk og i overensstemmelse med midtbyens traditionelle bygningsarkitektur.

Dispensationen er dermed i strid med principperne i lokalplanen.

2.3.2. Reglerne om mulighed for at give dispensation

En kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller hvis dispensationen tidsbegrænses, jf. planlovens § 19, stk. 1. Videregående afvigelser end dem, der er nævnt i stk. 1, kræver vedtagelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Princippet i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Princippet omfatter ifølge forarbejderne også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Princippet omfatter som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for f.eks. at fastholde eller fastlægge en særlig udformning af bebyggelsen, eller hvis placeringen er en del af den planlagte struktur.

At en sådan bestemmelse i en lokalplan må anses for at være en del af princippet i planen, kan følge af en detaljeret formålsbestemmelse, der specifikt henviser til den pågældende bestemmelse, eller af karakteren og detaljeringsgraden af bestemmelsen eller af planen i øvrigt. I den forbindelse kan baggrunden for planen have betydning under forudsætning af, at denne har fundet udtryk i planen.⁴

I det omfang, der er fastsat en dispensationsbestemmelse i lokalplanen, har det været forudsat i forbindelse med vedtagelsen af planen, at der vil kunne dispenseres i forhold til de pågældende krav. En udnyttelse af en dispensationsbestemmelse er derfor som klart udgangspunkt ikke i strid med planens principper.

2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanens § 7.8 har karakter af en dispensationsbestemmelse. En dispensation efter bestemmelsen er således ikke i strid med planens principper.

For så vidt angår § 7.1 finder Planklagenævnet, at kommunens dispensation ikke er i strid med princippet i planen. Nævnet lægger herved vægt på, at der er tale om en bebyggelsesregulerende bestemmelse. Der er desuden ikke henvist til bestemmelsen i formålsbestemmelsen. Der er heller ikke andre holdepunkter i lokalplanredegørelsen, i selve bestemmelsen eller i planens øvrige bestemmelser for at antage, at bestemmelsen har en sådan særlig betydning, at den må anses for en del af planens principper.

Selv afgørelsen om dispensation er baseret på en skønsmæssig vurdering af, at det ansøgte tagmateriale ikke forringer bygningens arkitektur og dermed er i overensstemmelse med midtbyens traditionelle bygningsarkitektur. Dette er en skønsmæssig vurdering, som Planklagenævnet ikke kan efterprøve. Nævnet kan dermed ikke efterprøve afgørelsens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Planklagenævnet finder på baggrund af ovennævnte, at kommunen havde hjemmel til at give dispensation fra lokalplanens §§ 7.1 og § 7.8.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Syddjurs Kommunes afgørelse af den 28. september 2023 om dispensation fra lokalplan nr. 177, Bevarende lokalplan for Ebeltoft midtby, til udskiftning af tag på ejendommen Strandvejen 9, 8400 Ebeltoft.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4 i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.⁵ Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

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.⁶

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Syddjurs Kommune (23/18317) samt for klageren og dennes eventuelle repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://pkn.naevneneshus.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret. Bilag offentliggøres ikke.



Inge Rønberg
Stedfortrædende formand

Bilag (Se fra næste side)

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

⁵ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet med senere ændringer.

⁶ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

Planklagenævnet har modtaget følgende dokumenter i klagesagen, som vedrører sagens indhold:

Modtaget fra klageren:

- Klage af 22. oktober 2023.

Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 9. november 2023.