

26 MAJ 2010

J.nr. NKN-33-03614
MHE

Afgørelse
i sagen om opførelse af et sommerhus inden for lokalplan 58 (Korshage)
i Odsherred Kommune

Odsherred Kommune har den 20. august 2009 meddelt byggetilladelse til opførelse af et sommerhus på ejendommen matr. nr. 16r Rørvig By, Rørvig, Korshagevej 76, 4581 Rørvig. Afgørelsen er påklaget til Naturklagenævnet af Korshage Grundejerforening.

Lokalplan 58

Matr. nr. 16r, Rørvig By, Rørvig er omfattet af lokalplan 58 (lokalplan for sommerhusområdet ved Korshage) fra 1994.

Lokalplanens formålsparagraf (§ 1) har følgende ordlyd:

Lokalplanens formål er "at bevare sommerhusområdets særlige karakter med store grunde jfr. Kommuneplanen og at sikre, at området som helhed bevarer sin karakter af sammenhængende naturområde."

I henhold til § 5.1 og § 5.2 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 10, og bruttoetagearealet for hver enkelt ejendom må ikke overstige 200 m².

I afsnit 7 om "bebyggelsens ydre fremtræden" fremgår det af §§ 7.1-7.3:

"Bebyggelse skal gives en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Bygninger skal opføres med udvendig beklædning af træ og holdes i mørke farver.

...

Før der gives tilladelser til bebyggelse inden for Korshage Grundejerforenings område skal der indhentes udtalelse fra grundejerforeningen.”

I henhold til § 5.4 skal al bebyggelse respektere en byggelinje på 10 m fra vejmidte. Der er endvidere fastsat særlige byggelinjer for udvalgte ejendomme.

Sagforløbet

Ansøger indsendte i foråret/sommeren 2008 ansøgning til Odsherred Kommune om opførelse af et sommerhus på den aktuelle ejendom.

Odsherred Kommune meddelte den 20. august 2009 byggetilladelse til opførelse af et sommerhus på 186 m² samt en overdækket terrasse på 14 m². I byggetilladelsen er det bl.a. anført: "For at opnå en god helhedsvirkning iht. lokalplanens afsnit 7.1 samt en hensyntagen til det tilstødende habitat-område, skal glasarealet mod nord/vest reduceres. Reviderede facadetegninger som anskueliggør overholdelsen af dette krav fremsendes inden byggeriet påbegyndes."

Det ansøgte sommerhus i ét plan har en buet form, og det ønskes opført i den østlige del af ejendommen nordøst for det eksisterende sommerhus, som vil blive nedrevet.

Facaden mod nordøst (mod stranden) indeholder store glaspartier fra gulv til loft.

I perioden fra foråret/sommeren 2008 og frem til meddelelse af byggetilladelse i august 2009 er projektet blev ændret. Sommerhuset er gjort mindre, tagudhænget er blevet reduceret, overdækkede arealer er reduceret, og tagkonstruktionen er ændret fra ensidig hældning til et valmet tag, hvorved husets samlede højde er reduceret. Efter at kommunen har meddelt byggetilladelse er projektet blevet ændret yderligere, sådan at der på sommerhusets facade mod kysten vil blive opsat faste skodder for badeværelsesvinduer, og der vil blive opsat flytbare skodder for vinduerne til de 3 værelser på samme facade.

Odsherred Kommune har i flere breve bl.a. i brev af 20. november 2008 og 9. februar 2009 fremsendt bygningstegninger til Korshage Grundejerforening. Det fremstår uklart, hvorvidt reviderede tegninger af 24. april 2009 er fremsendt til grundejerforeningen. Senest reviderede tegninger af 5. september 2009 er fremsendt til foreningen.

Den del af ejendommen, der ligger tættest ved kysten er omfattet af Overfredningsnævnets fredning af "Arealer nord for Rørvig, beliggende mellem Dybesø og Isefjord og grænsende mod Nord til Kattegat" af 24. oktober 1942.

Ejendommen er endvidere tættest ved kysten omfattet af strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15.

Det ansøgte sommerhus opføres uden for det fredede areal og landværts strandbeskyttelseslinjen.

Ejendommen grænser mod nordvest op til et fuglebeskyttelses- og et habitatområde. Disse to internationale beskyttelsesområder har samme geografiske udstrækning og dækker et areal på ca. 40 km². Områderne omfatter primært farvandet mellem Hundested og Rørvig, men omfatter også mindre dele af fastlandet, herunder nogle kystnære dele af Korshage.

Klagen

Korshave Grundejerforening har i sin klage navnlig gjort følgende gældende:

- at Odsherred Kommune ikke har forelagt grundejerforeningen reviderede bygningstegninger af 25. april 2009, hvilket er en procedurefejl i henhold til lokalplanens § 7.3.
- at sommerhuset på grund af dets størrelse, ydre fremtræden og placering på grunden er i strid med lokalplanens formålsparagraf, der skal sikre, at området som helhed bevarer sin karakter af sammenhængende naturområde. Klager har i den forbindelse henvist til Kommuneplan 2009-2021 for Odsherred Kommune, hvori det i kommunens hovedstruktur, under afsnit 2 om sommerhusområder i retningslinje 2.16 er anført, at der ved byggeri ud mod kysten skal tages særlige hensyn.
- at sommerhuset er i strid med lokalplanens § 7.1 og § 7.2. Klager gør gældende, at de relativt store glaspartier på sommerhusets nordside mod kysten må medføre, at der ikke kan opnås "en god helhedsvirkning med omgivelserne", og at byggeriet er i strid med bestemmelsen om, at "bygninger skal opføres med udvendig beklædning af træ." Klager finder det bemærkelsesværdigt, at Odsherred Kommune meddeler byggetilladelse og samtidig konstaterer, at glasarealet mod nord/nordvest skal reduceres med henvisning til lokalplanens § 7.1.
- at sommerhuset har et større bruttoetagearealet end 200 m² og dermed er i strid med lokalplanens § 5.2. Klager henviser til, at huset er på 186 m², og at der er overdækket terrasse på 65 m², hvilket i henhold til beregningsreglerne i bygningsreglementet 2008 betyder et samlet areal på 214 m².

- at placeringen af sommerhuset i den nordøstlige del af grunden vil genere naboerne mod syd og øst, og at sommerhuset vil kunne placeres længere mod øst.

Grundejerforeningen har i supplerende klage af 10. december 2009 henvist til en anden byggesag, hvor kommunen har truffet afgørelse om, at vindues- og dørpartier – som det må forstås på det vedlagte brev af 20. oktober 2008 fra byggesag 117-18a/Æ/1 – kun må udgøre en vis procentdel af facaden. Klager finder det besynderligt, at kommunen – ifølge klager – har forskellig praksis inden for det område, som lokalplan 58 omfatter.

Odsherred Kommunes bemærkninger til klagen

Kommunen har i kommentar til klagen navnlig anført følgende:

- at grundejerforeningen er blevet underrettet om sagen under hele sagsforløbet og dermed har haft lejlighed til at udtale sig løbende. Kommunen finder derfor, at lokalplanens krav om indhentning af en udtalelse forud for meddelelse af en byggetilladelse er overholdt.
- at det tilladte byggeri ikke er i strid med lokalplanens formålsparagraf og § 5.2 og § 7.1. Kommunen har henvist til, at sommerhuset i henhold til beregningsreglerne i Bygningsreglement 2008 har et areal på 200 m², og at bygningen ikke vil være dominerende i forhold til grundens størrelse, hvilket i øvrigt også understreges af, at den fremtidige bebyggelsesprocent bliver under 4, som overholder kravet på en maksimalt bebyggelsesprocent på 10, jf. lokalplanens § 5.1,
- at vinduesarealet er reduceret i det reviderede projekt i forhold til det oprindeligt ansøgte. Det er kommunens vurdering, at facadeudformningen ikke strider mod lokalplanens afsnit 7.1 og 7.2. Det er bl.a. anført, at det i lokalplanen ikke er præciseret, hvor stor en andel glasfacader må udgøre af en facadevæg.
- Med hensyn til naboejendommens frie udsyn har kommunen henvist til, at placeringen af sommerhuset på den pågældende grund ikke er i strid med lokalplanen.

Afgørelse

Naturklagenævnet formand har på nævnets vegne, jf. planlovens § 58, stk. 3, truffet følgende afgørelse:

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan der til Naturklagenævnet alene klages over retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven. Hvorvidt kommunens afgørelse er hensigtsmæssig er udtryk for et skøn, som Naturklagenævnet ikke kan efterprøve.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 1-25 regulerer, hvilke forhold der kan optages bestemmelser om i en lokalplan. Hovedreglen er, at der ikke kan stilles vilkår i en lokalplan, og der er i § 15, stk. 2, gjort op med efter hvilke bestemmelser, der i en lokalplan kan stilles vilkår. Der kan ikke stilles krav i en lokalplan om, at en grundejerforening skal høres forud for meddelelse af byggeri. Bestemmelsen i § 7.3 i lokalplan 58 har således efter planloven ingen virkning. Det bemærkes, at en forening skriftligt kan anmode om at blive orienteret om en ansøgning i de tilfælde, hvor en ansøgning kræver meddelelse af en dispensation fra en lokalplan, jf. reglerne herom i planlovens § 20.

Bestemmelser i en lokalplan har bindende retsvirkning over for den enkelte grundejer. For at en lokalplanbestemmelse skal kunne få virkning efter sit indhold, må det derfor kræves, at bestemmelsen er formuleret så entydigt og præcist, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt en ønsket foranstaltning er i overensstemmelse med bestemmelsen og dermed er umiddelbart tilladt, eller om der kræves en dispensation.

Formålet med lokalplanen er "at bevare sommerhusområdets særlige karakter med store grunde jfr. Kommuneplanen og at sikre, at området som helhed bevarer sin karakter af sammenhængende naturområde", jf. planens § 1. I henhold til § 7.1 skal "bebyggelse gives en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning".

Bestemmelserne i § 1 og § 7.1 har ikke en sådan klarhed og entydighed, at der på baggrund af bestemmelserne kan stilles krav til udformningen af et byggeri inden for lokalplan 58.

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelser i en lokalplan og/eller byplanvedtægt er bindende overfor borgerne, således at et byggeprojekt, der er i overensstemmelse med bestemmelserne, er umiddelbart tilladt. Omvendt kan et projekt, der ikke er i overensstemmelse med planen/vedtægten ikke etableres, medmindre kommunen kan og vil dispensere fra bestemmelserne, jf. planlovens § 19.


Med hensyn til bestemmelsen i § 7.2 om, at "bygninger skal opføres med udvendig beklædning af træ", lægger Naturklagenævnet kommunens vurdering – om at der tale om vinduespartier og ikke egentlig facadebeklædning – til grund, og udformningen af det ansøgte sommerhus er således ikke i strid med bestemmelsen. Det forhold, at Odsherred Kommune tidligere måtte have administreret lokalplanens bestemmelse herom mere restriktivt har ikke betydning for vurderingen af denne sag.

Naturklagenævnet lægger endvidere til grund, at det ansøgte sommerhus – som anført at Odsherred Kommune – har et areal på 200 m² efter beregningsreglerne i bygningsreglement 2008.

Lokalplan 58 regulerer – med få undtagelser – ikke placering af byggeri på grunden.

Naturklagenævnets afgørelse går herefter ud på, at det i henhold til byggetilladelse af 20. august 2009 tilladte sommerhus på Korshagevej 76 ikke er i strid med lokalplan 58.

Der kan herefter ikke gives medhold i klagen.


Lise Marie Buhl
Viceformand


Morten Heinemann
landinspektør