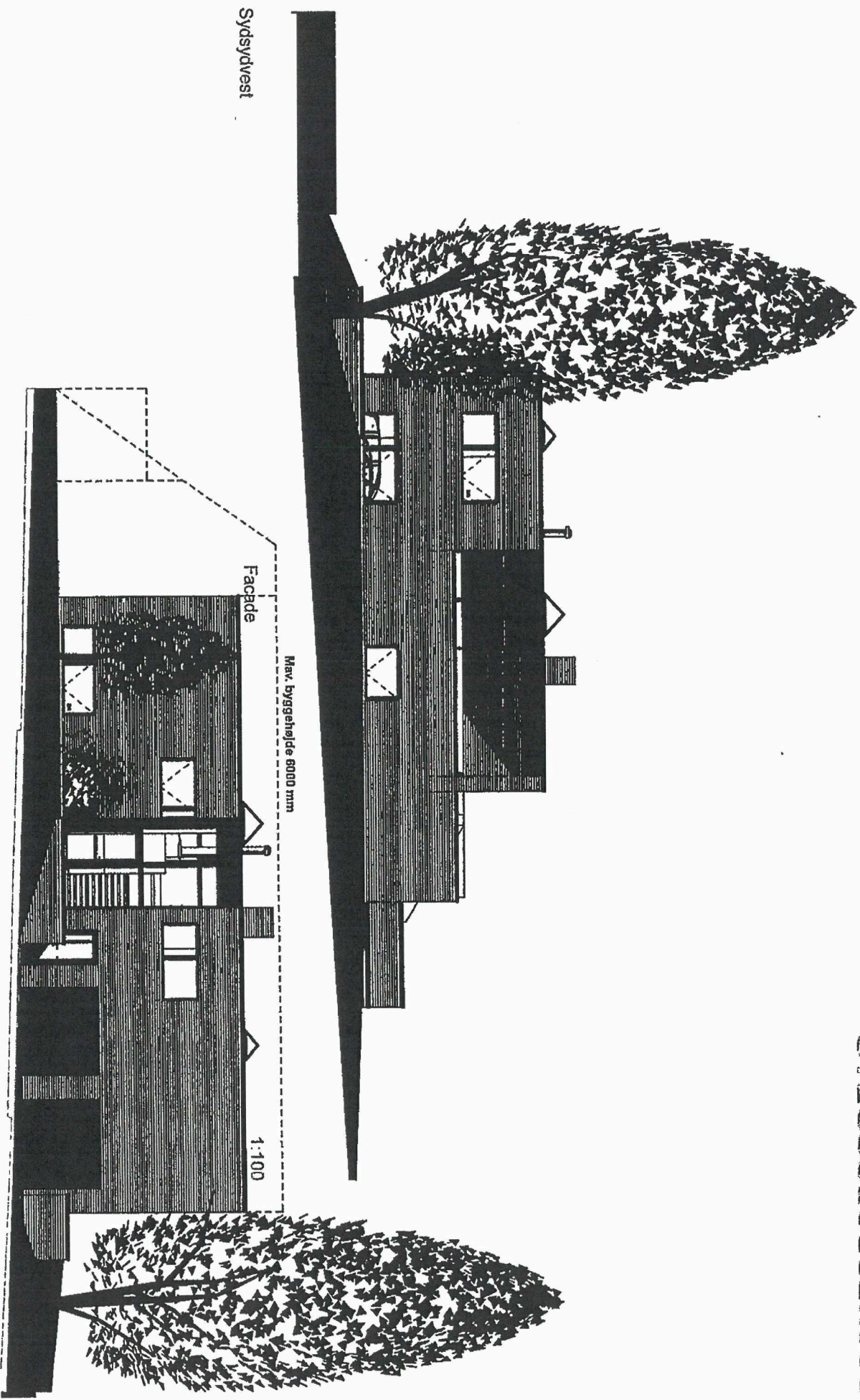


07253010194N53338



vestnordvest

Facade

nr/	art	navn	not
projekt: Marens og Viggo Hansen, Kolding Landevej 85, 7000 Fredericia. Tlf 75 84 20 13 mar@mar.dk			
skema: Erfaringsbureau, Fenslevvej 35, Silkeborg, 7000 Fredericia Facade Nord - Vest 1 : 100			
skæbte nr. 1		1198	
dato : 04.09.2007		Tegner nr.	
nr. 1		2.01	
04.09.2007		nr.	
04.09.2007		nr.	

08135010192488483

NATURKLAGENÆVNET
SEKRETARIATET

Frederiksborggade 15, 1360 København K.
Tlf.: 3395 5700
Fax: 3395 5769
E-mail: nkn@nkn.dk Web: www.nkn.dk
CVR: 18210932

Fredericia Kommune
Att.: Thomas Kingo Madsen
Trafik og Plan
Gothersgade 20
7000 Fredericia

13. maj 2008
NKN-33-02059
ajens

Deres j.nr.: 07/41422-7

Hermed følger Naturklagenævnets afgørelse af dags dato i sagen om opførelse af et enfamiliehus i Fredericia Kommune.

Med venlig hilsen



Anne Jensen
Afdelingssekretær

Afgørelsen er sendt til:

- Viggo Hansen, Kolding Landevej 95, 7000 Fredricia
- Fredericia Kommune, Att.: Thomas Kingo Madsen, Trafik og Plan, Gothersgade 20, 7000 Fredericia

13 MAJ 2008

NKN-33-02059
kmchr

Afgørelse
i sagen om opførelse af et enfamiliehus i Fredericia Kommune

Fredericia Kommune har den 12. december 2007 meddelt afslag på ansøgning om tilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus med delvis to etager med fladt tag og hvid vandskuring på matr. nr. 32f, Skærbæk By, Taulov, Fænøvej 35, 7000 Fredericia. Afgørelsen er af ansøgerne påklaget til Naturklagenævnet.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 92A - område ved Børup Sande, offentliggjort den 26. september 1998, og er beliggende i delområde 1 i landzone til helårsbeboelse, som er udlagt til boligformål bestående af åben/lav bebyggelse. Ejendommen er beliggende inden for kystnærhedszonen, men ikke inden for strandbeskyttelseslinien.

Lokalplanen regulerer bebyggelsens omfang og placering for delområde 1 i punkt 7. Det følger af bestemmelsen i punkt 7.1.3, at:

Bygninger må ikke opføres med mere end én etage eller eventuelt forskudt etage.

Hvor terrænforholdene gør det hensigtsmæssigt, kan bygninger opføres med forskudte etager ligesom dele af kælderetagen kan benyttes til beboelse, såfremt helhedsindtrykket af lav bebyggelse bevares i forhold til den omliggende bebyggelse og terrænet.

Lokalplanen regulerer bebyggelsens ydre fremtræden i punkt 8. Om byggematerialer er i punkt 8.2 bestemt:

Til udvendig bygningssider skal anvendes gule eller røde blødpresede teglsten.

Mindre træbeklædninger kan tillades, når beklædningen udføres som 1 på 2 lodrette bræddebeklædning – og holdes i dæmpede farver.

Som tagdækning anvendes tagsten af brændt ler som vingetegl, romertegl, eller bæverhaler i farverne rød, gul, brun eller sort.

I punkt 8.4 er endvidere anført:

Eventuelle om- og nybygninger i forbindelse med eksisterende bebyggelse skal udføres, så det i vides muligt omfang er i harmoni med denne. Det bør tilstræbes, at stedets oprindelige byggetradition følges.

Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30°.

Klager søgte den 11. september 2007 om en byggetilladelse i henhold til bygningsreglementet for småhuse 1998 til opførelse af "enfamiliehus i en etage med forskudte planer og høj kælder, fladt tag og med hvid vandskuring". Det fremgår af tegningerne til det planlagte byggeri, at bruttoarealet er 188 m², med en bebyggelsesprocent på 12,5 %.

Teknisk Udvalg behandlede klagers ansøgning om dispensation fra lokalplan den 13. december 2007. Udvalget fulgte Teknik og Plan forvaltningens indstilling om afslag til byggeriet "i delvis to etager og fladt tag". Af kommunens afgørelse af 12. december 2007 fremgår, at der i kommunens vurdering er indgået hensynet til, at bygningens udformning "vil adskille sig væsentligt fra den øvrige bebyggelse i den del af lokalplanområdet, fordi den opføres i delvis to etager, hvor den eksisterende bebyggelse er i en etage", og kommunen udtaler samtidig, at lokalplanen i praksis stiller krav om en taghældning på ikke under 15 grader.

Klager fremførte over for kommunen den 20. december 2007, at han ikke umiddelbart kunne anerkende afgørelsesgrundlaget. Klager anså ikke byggeriet for at indeholde to fulde etager, og mente, at byggeriet efterlever lokalplanens fordring om forskudte etager og bygningshøjde. Det flade tag var valgt for at minimere bygningshøjden.

Kommunen fastholdt i svar af 2. januar 2007 afslaget. Efter kommunens opfattelse var projektet ikke i to fulde etager, men i mere end 1 etage. Herudover vurderede kommunen, at en fladtagskonstruktion vil adskille sig væsentligt fra eksisterende boliger i området. Kommunen var dog villig til at overveje en dispensation til materialevalget i forbindelse med et evt. revideret projekt.

Teknisk udvalg besigtigede den 22. januar 2008 Lokalplan 92A-området, inkl. klagers ejendom. Baggrunden for besigtigelsen var, at der på det efterfølgende udvalgsmøde skulle behandles et forslag til ny lokalplan for området, mens byggesagen for Fænøvej 35 ikke var på dagsordenen. Kommunen orienterede klager herom den 25. januar 2008. Kommunen meddelte samtidig, at klager skulle henholde sig til afgørelsen om afslag af 13. januar 2007.

Klager oplyste, at eftersom, at der havde foregået et møde med klager, dennes arkitekt og udvalgets medlemmer på klagers ejendom under besigtigelsen den 22. januar 2008, der var blevet arrangeret i henhold til samtale mellem direktøren for teknisk område i Fredericia Kommune og

klager primo januar, var klager af den opfattelse, at der havde været tale om en genoptagelse af hans byggesag.

Klager har navnlig gjort gældende over for Naturklagenævnet, at bygningen fylder væsentlig mindre end det, som lokalplanen giver mulighed for, samt at naboerne er positive heroverfor. Naturklagenævnet forstår klagen sådan, at klager mener, at byggeriet lever op til lokalplanens bestemmelser angående etager, og at klager er uenig i kommunens vurdering i vedrørende fladt tag og hvid vandskuring.

Afgørelse

I sagens behandling har deltaget Naturklagenævnets 10 medlemmer: Per Schou Christiansen (formand), Ole Pilgaard Andersen, Marie-Louise Andreassen, Martin Glerup, Leif Hermann, Lykke Outzen, Vibeke Peschardt, Inger Støjberg, Poul Søgaard og Jens Vibjerg.

Naturklagenævnet skal udtale:

Efter planlovens § 58, stk. 1, kan kommunens afgørelse alene påklages til Naturklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål. Det er et retligt spørgsmål, om der er tale om en bygning i mere end én etage. Det er ligeledes et retligt spørgsmål, om kommunen har haft hjemmel til at meddele afslag på dispensation til klagers ansøgning om ændring af tagkonstruktion til fladt tag samt til hvid vandskuring af bygningen. Om kommunens afgørelse herudover er hensigtsmæssig er udtryk for et skøn, som Naturklagenævnet ikke kan efterprøve.

Efter planlovens § 18 er bestemmelserne i en lokalplan umiddelbart bindende for borgeren. Det betyder, at dispositioner i overensstemmelse med bestemmelserne er umiddelbart tilladt, mens omvendt dispositioner, der strider mod bestemmelserne ikke kan foretages, medmindre kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Det følger af planlovens § 19, at en kommune kan dispensere fra en plan, 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.

Efter Lokalplan nr. 92A, punkt 7.1.3, må bygninger ikke opføres med mere end én etage eller eventuelt forskudt etage. Hvor terrænforholdene gør det hensigtsmæssigt, kan bygninger opføres med forskudte etager, ligesom dele af kælderetagen kan benyttes til beboelse, såfremt helhedsindtrykket af lav bebyggelse bevares i forhold til den omliggende bebyggelse og terrænet.

Det er hverken i planloven eller i byggelovgivningen nærmere defineret, hvad der skal forstås ved udtrykket én etage.

"Håndbog for bygningsmyndigheder", der er udgivet af Kommunernes Landsforening, indeholder en række fortolkninger af byggelovens bestemmelser, herunder om etagebegrebet som er nærmere beskrevet i håndbogens afsnit SB 056.

I håndbogens afsnit SB 056, side 15, fremgår det, at det er almindelig praksis, at en kælder, der bliver frilagt på grund af et terrænspring, ikke medregnes som etage. Det er dog en absolut forudsætning, at frilæggelse ikke er kunstigt fremkaldt, og at fornuftig adgang til vej, gør en sådan bygningsudformning naturlig. Endvidere fremgår det, at en kunstig frilæggelse af kælder således vil kunne medføre, at en kælder vil blive betragtet som en etage, men ikke i de tilfælde, hvor terrænændringen er af beskedent omfang, og husets udformning i øvrigt svarer til det, et hus med stueetage på terræn, har.

I håndbogens afsnit SB 056, side 29, er angivet et eksempel på en bebyggelse med høj kælder, hvor loftet ligger 1,25 m over terræn og frilæggelse af kælder i forbindelse med skrånende terræn. Ifølge SB er der ikke i disse tilfælde tale om to fulde etager. Det anføres endvidere i SB, side 30, at "en kælder medregnes ikke i etageantallet før kælderen kommer så langt op over jorden, at kælderloftet er mere end 1,25 over terræn."

Selv om der ikke er tale om juridisk bindende bestemmelser, er det i håndbogen anførte om etagebegrebet udtryk for den almindelige byggetekniske forståelse af begrebet.

En "etage" er ikke nærmere defineret i lokalplanen, og spørgsmålet om, hvorvidt en delvis kunstig frilagt kælderetage skal medregnes ved beregningen af etager, må bero på en konkret vurdering.

Efter Naturklagenævnets hidtidige praksis skal vurderingen navnlig være baseret på, hvor stor en del af kælderen, der er frilagt. Der lægges vægt på bebyggelsens ydre fremtræden set i relation til de hensyn, som planbestemmelsen skal varetage. Afgørende er således, om den ansøgte bebyggelse set i forhold til naboer, forbipasserende og kvarterets præg vil fremstå som en bebyggelse i mere end én etage. Det er derimod ikke afgørende hvor stor en del af etagearealet, der anvendes til beboelse. Kun hvor en større del af kælderen er frilagt medregnes denne som en selvstændig etage.

I nærværende sag er der tale om to kunstige frilæggelser i forbindelse med det planlagte byggeri. Det må på baggrund af de foreliggende oplysninger og tegninger lægges til grund, at huset opføres på en skrånende grund, at kælderloftet ligger maksimum 125 cm over terræn, at huset bygges med udgangspunkt i samme terrænhøjde som det eksisterende hus, at kælderen ikke skal anvendes til beboelse, og at der i den forbindelse sker en kunstig frilæggelse af kælderetagen til garage og terrasse.

På bygningens nordvestlige side er kælderen ved kunstig terrænsenkning frilagt med henblik på, at der i kælderniveau etableres garage med indkørsel i to porte. Set fra nordvest fremstår knap halvdelen af bygningssiden samlede længde således frilagt. Det følger videre af de af klageren fremsendte tegninger, at kælderen på bygningens sydøstlige side ved kunstig terrænsenkning/udgravet lysning er frilagt således, at der fra kælderen er udgang til en større terrasse, som fire meter fra husfacaden omsluttes af en skånende græsstigning, som fortsætter op til terrænniveau. Bygningen fremstår her med to-tre store vinduespartier i kælderetagen. Set fra sydøst fremstår godt en fjerdedel af sidens samlede længde således frilagt.

Det følger af de af kommunen fremsendte billeder, at terrænet fra bygningens nordvestlige side står på et plateau, som skrånede nedad mod nordvest, og at grundstykket på bygningens sydøstlige side er skrånende fra nordvest mod sydøst.

Den af klager skitserede frilæggelse af terrænet på husets nordvestlige side til garage vil kunne ses fra ejendommene Fænøvej 29 og 31, samt 33, der benytter et parallelt grundstykke som indkørsel, og ligeledes fra Fænøvej. Den kunstige frilæggelse af terrænet på husets sydøstlige side til terrasse vil formodes at kunne ses fra indkørslen til Fænøvej 30, men ellers ikke, da grunden er skrånende.

Naturklagenævnet har på baggrund af ansøgers bygningstegninger (visualiseringer) og de af kommunen fremsendte fotografier af den nuværende ejendom og grundstykkets terræn vurderet, at den kunstige frilæggelse/terrænændringen i forhold til det samlede byggeri har et sådant - begrænset - omfang og at huset svarer til en bygning i en etage med høj kælder.

Naturklagenævnet finder således, at det ansøgte byggeri for så vidt angår antallet af etager, umiddelbart er tilladt i henhold til lokalplanen. Kommunen har således ikke haft hjemmel til at meddele afslag på klagers ansøgning om byggetilladelse med henvisning til, at byggeriet er i 2 etager.

Efter Lokalplan nr. 92A, punkt 8.4, 3. punktum, må et tags vinkel med det vandrette plan ved eventuelle om- og nybygninger ikke overstige 30°. Herudover er det i punkt 8.2 bestemt, at der,

som tagdækning skal anvendes tagsten af brændt ler som vingetegl, romertegl, eller bæverhaler i farverne rød, gul, brun eller sort.

Lokalplanen ses ikke i øvrigt at indeholde nærmere bestemmelse om, hvilken hældning et tag skal have.

Efter en naturlig sproglig forståelse af planens bestemmelse om byggemateriale ved tagdækning, punkt 8.2, hvor det bestemmes, at der skal benyttes vingetegl, romertegl eller bæverhaler, følger det, at tage skal opføres med hældning eftersom de specifikt opremsede teglstenstyper forudsætter en sådan.

Efter Lokalplan nr. 92A, punkt 8.2, skal der til udvendige bygningsider anvendes gule eller røde blødpresede teglsten. Hvid vandskuring er således ikke tilladt.

Det ansøgte byggeri med fladt tag og hvid vandskuring er således ikke umiddelbart tilladt i henhold til bestemmelserne i lokalplanen, og forudsætter i henhold til planlovens § 19 en dispensation fra kommunen. Hvorvidt kommunen ønsker at meddele dispensation til en bygning med fladt tag og hvid vandskuring, er et skønsmæssigt spørgsmål, der ikke er omfattet af klageadgangen til Naturklagenævnet. Nævnet kan herefter ikke tage stilling til, om kommunens afslag på dispensation er rimelig eller hensigtsmæssigt i forhold til klagerens interesser.

Fredericia Kommune har herefter haft hjemmel til at meddele afslag på henholdsvis ansøgning om dispensation til bygning med fladt tag og hvid vandskuret facade.

Efter planlovens § 13 kan kommunalbestyrelsen tilvejebringe en (ny) lokalplan efter reglerne i loven. Spørgsmålet, om kommunen bør udarbejde en lokalplan, der muliggør det ansøgte byggeri er en skønsmæssig afgørelse, som ikke kan påklages til Naturklagenævnet.

Naturklagenævnets afgørelse går herefter ud på, at det ansøgte byggeri for så vidt angår antallet af etager er i overensstemmelse med lokalplanen og at kommunens afslag på dispensation til opførelse af bygning med fladt tag og med hvid vandskuring opretholdes.

På Naturklagenævnets vegne


Kirsten M. Christensen

fuldmægtig

Afgørelsen er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. planlovens § 58, stk. 3. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.



Arkitektfirmaet 3D-form ApS

Thurøvænget 20

Skærbæk

7000 Fredericia

13-12-2007
Sags-ID: 07/41422-4
Sagsbehandler:
Thomas Kingo Madsen

AFSLAG PÅ DISPENSATIONER PÅ EJENDOMMEN FÆNØVEJ 35, 7000 FREDERICIA.

Teknisk Udvalg har d. 11.12.2007 behandlet jeres ansøgning og der blev givet afslag.

Sagsbeskrivelse:

I har den 11. september 2007 søgt om opførelse af et enfamiliehus med delvis to etager på Fænøvej 35.

Der søges samtidig om dispensation fra lokalplanen til opførelse af flad tagkonstruktion og hvid vandskuring.

Gældende lokalplan for området, lokalplan nr. 92A giver mulighed for lav ensartet bebyggelse i 1 etage eller forskudte etager.

§ 7.1.3. siger at:

"Bygninger må ikke opføres med mere end én etage eller eventuelt forskudt etage."

Det er Kommunens vurdering at dele af bygningen der søges dispensation til vil fremstå i mere end en etage.

§ 8.2. siger at:

"Til udvendige bygningssider skal anvendes gule eller røde blødpresede teglsten."

"Som tagdækning anvendes tagsten af brændt ler som vingetegl, romertegl, eller bæverhaller i farverne rød, gul, brun eller sort."

Dette betyder i praksis, at taghældningen ikke kan være under 15 grader.

Den øvrige bebyggelse i området er lav bebyggelse i en etage med saddeltag og varieret materialevalg til ydervægge og tagdækning. Kun enkelte bygninger i lokalplanområdet opfylder materialekravene.

Vurdering:

Det vurderes, at bygningen med den udformning, der er ansøgt dispensation til, vil adskille sig væsentligt fra den øvrige bebyggelse i den del af lokalplanområdet, fordi den opføres i delvis to etager, hvor den eksisterende bebyggelse er i en etage.

Dertil kommer, at den del af grunden, hvorpå bygningen kan placeres, ligger væsentligt over vejens niveau, hvilket vil gøre bygningen dominerende i forhold til nabobygninger.

På sigt kan det få den betydning, at området vil ændre væsentlig karakter, hvis der bygges mere end en etage.

Opføres bygningen med høj kælder i forskudte etager, kan den tilpasses det naturlige terræn, uden at den får en dominerende karakter.

Afgørelse:

Teknisk Udvalg har på mødet d. 11.12.2007 truffet afgørelse i sagen og der blev givet afslag på ansøgningerne om dispensation samt på opførelse af bygning i delvis 2 etager.

Klagevejledning.

I henhold til lov om planlægning § 58, stk. 1, nr. 4 kan kun *retlige* spørgsmål påklages.

Det vil sige, at De f.eks. kan klage, hvis De ikke mener, at kommunen har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. De kan derimod ikke klage over, at kommunen efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage over *retlige* spørgsmål skal indsendes til:

Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K.

Klage skal i henhold til lov om planlægning § 60 stk. 1 være indgivet skriftligt *inden 4 uger* efter, at afgørelsen er meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af sagen, at De indbetaler et gebyr på 500 kr.

Når klagen er modtaget, sender Naturklagenævnet en opkrævning på gebyret til Dem. Behandling af sagen påbegyndes, når gebyret er modtaget.

Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Hvis De ønsker at indbringe afgørelsen for domstolene, skal sagen være anlagt inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt jf. § 62 stk. 1 i lov om planlægning.

Venlig hilsen

Thomas Kingo Madsen
Byggesagsbehandler

NATURKLAGENÆVNET
Sekretariatet

Frederiksborggade 15, 1360 København K.
Tlf.: 3395 5700
Fax: 3395 5769
E-mail: nkn@nkn.dk Web: www.nkn.dk
CVR: 18210932

Fredericia Kommune
Att.: Thomas Kingo Madsen
Trafik og Plan
(Sendes pr. mail til kommunen@fredericiakom.dk og
tetm@fredericiakom.dk)

14. juli 2008
NKN-33-02059
kmchr

**Deres sags-ID: 07/41422-13 - svar på kommentarer til
afgørelse på ejendommen Fænøvej 35**

Naturklagenævnet har modtaget Fredericia Kommunes brev af 9. juni 2008 med kommentarer til Naturklagenævnets afgørelse NKN-33-02059 af 13. maj 2008.

Det er korrekt, at huset på ejendommen Fænøvej 35 ikke opføres på et areal som skråner, og at kun dele af ejendommen er skrånende. Ved vurderingen af hvorvidt den delvis kunstig frilagte kælderetage skal medregnes ved beregningen af etager, har nævnet lagt vægt på bebyggelsens ydre fremtræden og på, hvordan bygningen vil fremstå i forhold til naboer, forbipasserende og kvarteret præg.

I kommunens afgørelse af 13. december 2007 udtales det, at bygningen opføres i ”delvis 2 etager”. Hvorvidt kommunens begrundelse for dette er, at bygningen opføres i ”mere end 1 etage” eller i ”delvis 2 etager” har ingen betydning haft for Naturklagenævnets afgørelse. Det afgørende er, at byggeriet efter nævnets afgørelse opføres i én etage.

Det fremgår af SB 056, 19 03 573, side 15:

Kunstig frilæggelse af kælder skulle medføre, at kælderen blev betragtet som en etage, men det vil ikke være rimeligt, når terrænændringen er af beskedent omfang, og husets udformning i øvrigt svarer til det, et hus med stueetage på terræn, har.

Det følger af Naturklagenævnets afgørelse, at:

Naturklagenævnet har på baggrund af ansøgers bygningstegninger (visualiseringer) og de af kommunen fremsendte fotografier af den nuværende ejendom og grundstykkets terræn vurderet, at den kunstige frilæggelse/terrænændringen i forhold til det samlede byggeri har et sådant – begrænset – omfang og at huset svarer til en bygning i en etage med høj kælder.

Nævnet har således herved inddraget SB 056, 19 03 573.

Naturklagenævnet foretager sig ikke yderligere i anledning af Fredericia Kommunes bemærkninger af 9. maj.

Kopi af nærværende brev er tillige tilsendt Viggo Hansen, Kolding Landevej 95, 7000 Fredericia.

Med venlig hilsen

Kirsten M. Christensen
Fuldmægtig