

9. april 2021  
Sagsnr.: 20/05388  
Klagenr.: 1007449  
SJA

**AFGØRELSE**  
**i klagesag om Køge Kommunes dispensation fra lokalplan til en byg-**  
**ningshøjde på 4,9 m på Overdrevsvejen, Køge**

Køge Kommune har den 7. februar 2020 givet dispensation fra lokalplan nr. 1078, Boliger i Lellinge, til bygningshøjde på 4,9 m på 4 bygninger på matr.nr. 1a, Lellinge, Køge Jorder, Overdrevsvejen 2, 4600 Køge.

Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Planklagenævnet  
Toldboden 2  
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00  
CVR-nr. 37 79 55 26  
[www.naevneshus.dk](http://www.naevneshus.dk)

## 1. Klagen til Planklagenævnet

En nabo klagede den 1. marts 2020 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen den 11. maj 2020 fra kommunen.

Klageren har klaget over, at kommunen har givet dispensation til en bygningshøjde på 4,9 m, men at bygningen er 5,3 m i højden målt fra terræn. Klageren henviser til, at det medfører genevirkninger for klageren.

Indholdet af klagen gengives nærmere i afsnit 2.4.

## 2. Sagens oplysninger

### 2.1. Projektet og lokalplanen for området

Klagen vedrører opførelse af 4 bygninger på en ejendom, som ligger på matr.nr. 1a, Lellinge, Køge Jorder, Overdrevsvejen 2, 4600 Køge.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 1078, Boliger i Lellinge, som er endeligt vedtaget den 28. august 2018. Ejendommen er placeret i delområde A.

Lokalplanens § 1 fastsætter følgende om lokalplanens formål:

#### 1.1

*Lokalplanens formål er at:*

- *muliggøre opførelse af tæt-lav boliger i form af kæde-, række- eller dobbelthuse*
- *sikre, at bebyggelsens udformning understøtter uformelle møder mellem beboerne samt naturlig overvågning*
- *sikre, at ny bebyggelse udføres med symmetrisk sadeltag, således at den er tilpasset Lellinges arkitektur*
- *sikre, at bebyggelsen langs Ringstedvej placeres, så den fungerer som støjskærm for den bagvedliggende bebyggelse samt private haver og fælles udearealer*
- *fastsætte bevaringsbestemmelser for eksisterende træer.*

Lokalplanens § 6 fastsætter følgende om bebyggelsens omfang og placering:

[...]

#### 6.2

*Delområde A*

*Bygninger langs skel mod Ringstedvej må opføres i max. 2,5 etage i op til 10 meters højde. Bygninger langs skel mod syd må opføres i max. 1 etage i op til 4,5 meters højde. Øvrige bygninger må opføres i max. 2 etager i op til 8,5 meters højde. Se kortbilag 3.*

*Bygninger langs skel mod Ringstedvej må opføres med trempel på max. 1,5 meter målt fra et vandret plan over færdigt gulv til planets skæring med tagbeklædningens udvendige side.*

[...]

6.7

*Delområde A*

*Ny bebyggelse skal opføres med en stuegulvskote på minimum 15,45 meter (DVR90).*

[...]

## **2.2. Forløbet før kommunens afgørelse**

Køge Kommune modtog den 6. maj 2019 en dispensationsansøgning i forbindelse med opførelse af 23 nye rækkehusboliger.

Der blev i ansøgningen søgt om dispensation fra lokalplanens § 6.2 til en bygningshøjde på 4,9 m for bygningerne langs skel mod syd.

Det fremgår af ansøgningen, at de 4 bygninger nærmest skel mod syd ønskes opført i en afstand af minimum 2,5 m fra skel, og at det skrå højdegrænseplan således overholdes, bortset fra en mindre del af gavltrekant. Den samlede overskridelse udgør 40 cm i bygningshøjde.

Den 27. maj 2019 modtog kommunen en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af 23 rækkehusboliger.

Den 1. oktober 2019 meddelte Køge Kommune en byggetilladelse til opførelse af 23 rækkehuse, samt to udhusbygninger efter en helhedsvurdering.

Den 8. januar 2020 modtog kommunen en klage over, at bygningshøjden ikke var i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om en max højde på 4,5 meter. Kommunen blev i forbindelse hermed opmærksom på, at ansøgeren havde fremsendt en ansøgning om dispensation den 6. maj 2019, som fejlagtigt ikke var blevet behandlet.

Kommunen igangsatte herefter en behandling af den tidligere indsendte dispensationsansøgning. I forbindelse hermed foretog kommunen naboorientering af de to naboejendomme, som byggeriet deler skel med.

## **2.3. Afgørelsen, der er klaget over**

Køge Kommune traf den 7. februar 2020 afgørelse om dispensation fra § 6.2 i lokalplan nr. 1078, Boliger i Lellinge til, at de 4 bygninger mod syd kan opføres i en højde af 4,9 m på Overdrevsvejen 2, 4600 Køge. Dispensationen er givet med vilkår om, at taghældningen udføres med minimumshældning i forhold til materialevalg.

Kommunen har begrundet afgørelsen med, at byggeriet som udgangspunkt opføres med en så lav taghøjde som muligt og samlet set er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

Kommunen har oplyst, at lokalplanen har til formål at give mulighed for tætte-lave boliger og at fastsætte tagform og arkitektur m.m. Højden for de enkelte bygninger inden for lokalplanområdet er fastsat, så de nye bygninger tager hensyn til eksisterende bebyggelse ved at holde de sydvendte bygninger nede i max 1 etage. Bygherre opfører ikke bygningerne højere end nødvendigt, ud fra den minimumsgulvkote, der er fastsat i lokalplanen, og kravet til saddetag med hældning på 20-50 grader.

## **2.4. Klagen og bemærkningerne hertil**

### *2.4.1. Korrespondance under klagesagen*

I sagen indgår klagen af 1. marts 2020. Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 5. maj 2020, 22. februar 2021 og 23. marts 2021.

Klagen og bemærkningerne er i hovedtræk gengivet nedenfor.

### *2.4.2. Klagerens bemærkninger*

Klageren anfører, at lokalplanen fastsætter en maksimal bygningshøjde på 4,5 m mod klagerens skel. Kommunen har givet dispensation til 4,9 m.

Klageren oplyser, at der nu er opført en bygning, der måler 5,3 m i højden målt fra terræn. Klageren anfører i denne forbindelse, at denne ikke kan få oplyst den terrænkote, hvorfra der måles.

Klageren anfører, at byggeriets højde medfører, at klagerens hus er uden lysindfald, og at denne nu har udsigt fra køkkenvinduerne til et hus på 5,3 m.

Klageren anfører endvidere, at klagerens hus på sigt vil kunne tabe cirka 600.000 kr. i værdi ved et eventuelt salg, da huset bliver gemt væk bag bygningerne. Bygningerne betyder endvidere, at der intet udsyn er mod vej eller lignende.

Klageren oplyser endvidere, at taget skal lægges i teglsten, til trods for, at lokalplanen giver mulighed for andet tagmateriale, og dermed mulighed for lavere højde.

### *2.4.3. Kommunens bemærkninger*

Kommunen anfører, at lokalplanens § 6.7 fastsætter en minimumsgulvkote på 15,45. Denne kote er vurderet som en naturlig fastsættelse af ejendommens niveauplan, hvorfor de ansøgte bygninger overholder den udstedte dispensation med en bygningshøjde på 4,9 m, og ikke 5,3 m, som klageren har oplyst.

### **3. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse**

#### **3.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse**

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.<sup>1</sup>

Følgende betragtes som et retligt spørgsmål:

- Om kommunen har haft hjemmel til at give dispensation fra lokalplanen.

Om kommunen i det konkrete tilfælde vil meddele dispensation er imidlertid en skønsmæssig afgørelse, som Planklagenævnet ikke kan tage stilling til. Nævnet kan således ikke tage stilling til, om en dispensation er rimelig eller hensigtsmæssig, herunder i forhold til klagerens interesser. Nævnet kan som følge heraf ikke tage stilling til det af klager anførte om dårligere lysindfald, tabt udsigt og værditab samt valg af tagmateriale.

#### **3.2. 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.

Lokalplanen fastsætter i § 6.2, at bygninger langs skel mod syd i delområde A må opføres i max. 1 etage i op til 4,5 meters højde.

Der er ansøgt om tilladelse til, at 4 bygninger langs skel mod syd i delområde A opføres i en højde af 4,9 m.

Klageren har gjort gældende, at de opførte bygninger måler 5,3 m i højden målt fra terræn.

Kommunen har oplyst, at bygningshøjden er målt fra kote 15,45, som i lokalplanens § 6.7 er fastsat som minimum stuegulvskote.

Der er ikke i planloven fastsat bestemmelser om, hvordan bygningshøjden skal måles. Det fremgår af bygningsreglement 2018 (BR-18), som var gældende ved lokalplanens vedtagelse i august 2018, at højder måles lodret fra naturligt terræn eller fra et eller flere niveauplaner.

---

<sup>1</sup> Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

”Naturligt terræn” er ikke defineret i lokalplanen eller planloven. Af vejledningen til bygningsreglement 2018 (BR18) fremgår følgende: *”Ved naturligt terræn, i bygningsreglementets forstand, forstås det oprindelige terræn som fastsat eller forudsat af kommunen ved ansøgningen om byggetilladelse.”*

Bygningshøjden skal således måles fra det naturlige terræn, og ikke fra den i lokalplanens § 6.7 fastsatte minimumsgulvkote, som kommunen har lagt til grund. Det fremgår ikke af sagens oplysninger, hvad der er naturligt terræn, herunder om det svarer til den fastsatte minimumsgulvkote.

Planklagenævnet finder, at dette er en retlig mangel ved afgørelsen. Idet beregningen af bygningshøjden fra naturligt terræn vil kunne føre til et andet resultat, finder nævnet endvidere, at der er tale om en væsentlig retlig mangel, og at afgørelsen derfor er ugyldig.

### **3.3. 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.

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

Principperne 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.

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 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.<sup>2</sup>

Planklagenævnet finder ikke, at lokalplanens § 6.2 er en del af planens principper. Nævnet har herved lagt vægt på, at der er tale om en bebyggelsesregulerende bestemmelse. Der er desuden ikke henvist til bestemmelsen i formålsbestemmelsen. Nævnet bemærker, at formålsbestemmelsen har karakter af en generel opremsning af, hvilke forhold der er reguleret i lokalplanen, og ikke som en fremhævelse af bestemte forhold, som

---

<sup>2</sup> Der henvises bl.a. til NMK-33-04159 og 19/01020.

har haft en særlig betydning i forbindelse med vedtagelsen af planen.

Der er heller ikke andre holdepunkter 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.

Planklagenævnet finder på baggrund af ovennævnte, at det er muligt for kommunen at dispensere fra lokalplanens § 6.7 om bygningshøjde efter en konkret vurdering.

### **3.4. Planklagenævnets afgørelse**

Planklagenævnet ophæver og hjemviser Køge Kommunes afgørelse af 7. februar 2020 om dispensation fra lokalplan nr. 1078, Boliger i Lellinge, til en bygningshøjde på 4,9 m på 4 bygninger på matr.nr. 1a, Lellinge, Køge Jorder, Overdrevsvejen 2, 4600 Køge.

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

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

### **3.5 Bemærkninger til en ny behandling af sagen**

Planklagenævnet gør opmærksom på, at kommunens nye behandling af sagen skal ske i overensstemmelse med følgende:

- Kommunen skal beregne bygningshøjden fra naturligt terræn. Nævnet bemærker hertil, at naturligt terræn er det oprindelige terræn på ejendommen som det forelå, inden byggeriet blev påbegyndt, og inden en evt. terrænregulering i tilknytning til byggeriet blev foretaget.
- Kommunen skal herefter foretage en konkret vurdering af, om den ønsker at give dispensation til den konkrete bygningshøjde.
- Kommunens afgørelse skal henviser til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter. Afgørelsen skal derudover begrundes ved at angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen, jf. forvaltningslovens § 24, stk. 1. Begrundelsen skal om fornødent også indeholde en kort redegørelse for de oplysninger om sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen, jf. lovens § 24, stk. 2.

---

<sup>3</sup> Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

#### **4. Gebyr**

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

#### **5. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen**

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Køge Kommune, Byg og Planafdelingen (sags.nr. 2020-055454) samt for klageren 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.



Inge Rønberg  
Stedfortrædende formand