



## NATUR- OG MILJØKLAGENÆVNET

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

23. september 2013 · J.nr.: NMK-33-01757 · Ref.: ARS

### **AFGØRELSE**

#### **i sag om hævet opholdsareal på ejendommen, beliggende Baldersvej 14, Ishøj Kommune**

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4<sup>1</sup>.

Natur- og Miljøklagenævnet har givet medhold i klagen over Ishøj Kommunes afgørelse af 11. december 2012 om, at etablering af en tagterrasse på ovennævnte ejendom ikke bevirker, at bebyggelsen skal betragtes som værende i to etager.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet<sup>2</sup>. 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.

---

<sup>1</sup> Bekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 af lov om planlægning

<sup>2</sup> Lovbekendtgørelse nr. 736 af 14. juni 2013 om Natur- og Miljøklagenævnet.

## **Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet**

Ejerne af ejendommen Baldersvej 12 har den 7. januar 2013 klaget til Natur- og Miljøklagenævnet over Ishøj Kommunes vurdering af, at en tagterrasse, der opføres i sammenhæng med opsætningen af et solcelleanlæg på ejendommen Baldersvej 14, ikke medfører, at bygningen skal betragtes som bebyggelse i to etager.

Klager, der havde gjort indsigelse mod det ansøgte i forbindelse med naboorienteringen efter planlovens § 20, stk. 1, henviser til, at bygninger ifølge den for området gældende byplanvedtægt ikke må opføres med mere end 1½ etage, og det er klagers opfattelse, at nabohuset efter tilbygning vil udgøre to etager på den del, hvor der etableres en tagterrasse. Det bemærkes, at en tagterrasse vil give anledning til øgede indbliksgener, ikke alene i klagers have, men også i boligen.

## **Sagens oplysninger**

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 18 for Vestervang, der i § 2 fastsætter, at området med nærmere angivne undtagelser kun må anvendes til boligformål – i form af åben og lav boligbebyggelse.

Om bebyggelsens omfang og placering fremgår det af § 4, stk. 2, at bygninger kun må opføres med én etage med udnyttet tagetage. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn. Bygningshøjden må ikke overstige 3,7 m målt fra terræn til skæringslinjen mellem ydervæg og tagflade.

Der blev i august 2012 søgt om tilladelse til at etablere en tagterrasse i forbindelse med ombygningsarbejder på Baldersvej 14. Foran tagterrassen ønskedes der etableret solcellepaneler på stativ. Endvidere ønskedes der opsat solcellepaneler på tagfladen mod syd.

Ishøj Kommune naboorienterede om ansøgningen og meddelte herefter den 11. december 2012 klagerne, at tagterrassen efter kommunens vurdering ikke skal betragtes som bebyggelse i to etager, således som klagerne havde anført. Tagterrassen kan derfor opføres inden for byplanvedtægtens bestemmelser, da den i sit omfang ikke ændrer på bygningens etageantal.

Kommunen har i forbindelse med sagens fremsendelse til Natur- og Miljøklagenævnet bl.a. oplyst, at der er givet byggetilladelse til et byggeri, hvor eksisterende udestue på 26 m<sup>2</sup> isoleres og inddrages til boligareal, og at der tilbygges yderligere 4 m<sup>2</sup>. Den eksisterende overdækkede terrasse på 22 m<sup>2</sup> ændres til en uopvarmet udestue, hvor en del af udestuens tag anvendes som hævet opholdsareal. Det hævdede opholdsareal udgør ca. 1/3 af tagets areal og er omgrænset af et rækværk ca. 6 meter fra skel. Resten af taget anvendes til placering af et solcelleanlæg.

Det bemærkes, at kommunen ikke er enig i klagers eksempel på, at det hævdede opholdsareal skal betragtes som værende i to etager. Tagterrassen ligger i forlængelse med bygningens karnap (udestue) ud mod haven og ligger inden for det skrå højdegrænseplan.

Ansøger har efterfølgende tilsluttet sig kommunens vurdering i sagen.

## **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 byplanved-

tægtens § 4, stk. 2, hvorefter bygninger kun må opføres med én etage med udnyttet tagetage, kan anses for overholdt ved etableringen af hævet opholdsareal i forbindelse med ombygningsarbejder på ejendommen Baldersvej 14, således som Ishøj Kommune har vurderet.

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan/byplanvedtægt er bindende over for borgerne, således at dispositioner, der er i overensstemmelse med bestemmelserne, er umiddelbart tilladt, mens omvendt foranstaltninger, der ikke er i overensstemmelse hermed, ikke kan gennemføres, medmindre kommunen i givet fald kan og vil dispensere hertil.

Det er hverken i planloven eller byggelovgivningen nærmere defineret, hvad der skal forstås ved udtrykket *en etage*. Der findes i "Håndbog for bygningsmyndigheder" en række fortolkninger af byggelovgivningens bestemmelser og også om etagebegrebet i relation til opholdsterrasser på taget af en tilbygning.

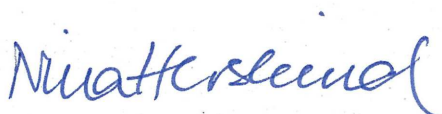
Selv om der ikke er tale om juridisk bindende bestemmelser, er det i håndbogen anførte om etagebegrebet udtryk for den almindelige byggetekniske forståelse af begrebet.

I mangel af en entydig fastlæggelse af etagebegrebet i byggelovgivningen og praksis herefter må der i tvivlstilfælde ved afgørelser efter planloven lægges vægt på bebyggelsens ydre fremtræden set i relation til de hensyn, som planbestemmelserne skal varetage. Afgørende er derfor, om bebyggelsen set i forhold til naboer, forbipasserende og kvarterets præg fremstår som en bebyggelse i to etager.

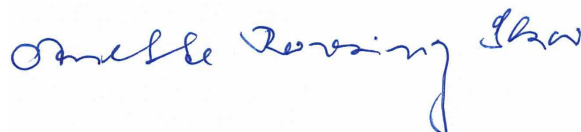
Således som det af kommunen tilladte hævede opholdsareal i forbindelse med ombygning på Baldersvej 14 og ifølge sagens oplysninger og det til sagen hørende tegningsmateriale vil blive udført, er det Natur- og Miljøklagenævnets opfattelse, at det ikke med sikkerhed kan afvises, at bebyggelsen med tagterrassen vil fremstå som værende i to etager.

Med den valgte udformning opfylder bebyggelsen således ikke byplanvedtægtens § 4, stk. 2, og er derfor ikke umiddelbart tilladt efter bestemmelsen, men forudsætter en dispensation efter planlovens § 19, stk. 1.

Sagen hjemvises på den baggrund til Ishøj Kommune med henblik på en stillingtagen til, om kommunen ønsker at medvirke til en sådan dispensation.



Nina Herskind  
Kst. ankechef



Anette Rovsing Skov  
Afdelingsleder

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Ishøj Kommune  
Plan-, Bygge- og Miljøcenter  
[Plan-bygge-miljo@ishoj.dk](mailto:Plan-bygge-miljo@ishoj.dk)

(ad j.nr. 12-158)

og pr. brev til:

Eddie M. Nielsen og Rita L. Pedersen  
Baldersvej 12  
2635 Ishøj

Arkitekt MAA Jens-Erik Larsen  
Herstedvesterstræde 33  
2620 Albertslund