



NATUR- OG  
MILJØKLAGENÆVNET

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

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

06. maj 2014 • J.nr.: NMK-33-01757 • Ref.: ARS

**Afgørelse i sag om hævet opholdsareal på ejendommen Baldersvej 14  
i Ishøj Kommune – jeres j.nr.: 12-158**

Natur- og Miljøklagenævnet traf den 23. september 2013 afgørelse i sagen om hævet opholdsareal på ovennævnte ejendom. Nævnet fastslog i afgørelsen som sin opfattelse, at således som det hævede opholdsareal ifølge sagens oplysninger og tegningsmateriale ville blive udformet, kunne det ikke med sikkerhed afvises, at bebyggelsen med tagterrassen ville fremstå som værende i to etager. Det betød, at etableringen af tagterrassen ikke var umiddelbart tilladt som antaget af kommunen, men ville kræve en dispensation fra den for området gældende byplanvedtægt.

Ishøj Kommune har i brev af 3. marts 2014 bedt om at få afgørelsen uddybet, idet kommunen undrer sig over, at spørgsmålet om hævet opholdsareal har kunnet anses for et retligt spørgsmål, når afgørelsen lægger vægt på en fortolkning fra Håndbog for Bygningsmyndigheder. Det understreges, at kommunen ikke ønsker at dispensere til byggeriet, og at det er kommunens generelle holdning for det pågældende område, at der ikke ønskes bygninger i to etager.

Natur- og Miljøklagenævnet skal fastslå, at det er et retligt spørgsmål, om en given foranstaltning kan anses for at være – eller ikke være – i overensstemmelse med bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt. Det er således et retligt spørgsmål, som har kunnet efterprøves af nævnet, om bestemmelsen i § 4, stk. 2, i Byplanvedtægt nr. 18 blev tilsidesat ved, at der i forbindelse med ombygningsarbejder på ejendommen Baldersvej 14 blev etableret et hævet opholdsareal som det omhandlede.

Nævnet mener for så vidt i afgørelsen at have argumenteret ret klart for sin stillingtagen og resultatet heraf.

Som det fremgår, findes der hverken i plan- eller byggelovgivningen nogen entydig definition på etagebegrebet, men de fortolkninger, som findes i "Håndbog for Bygningsmyndigheder", er udtryk for den almindelige byggetekniske forståelse af begrebet og kan således tjene som fortolkningsbidrag.

Da etagebegrebet således ikke er entydigt fastlagt, lægges der i tvivlstilfælde – som det også fremgår – ved afgørelser efter planloven vægt på bebyggelsens ydre fremtræden og navnlig på, om bebyggelsen i forhold til naboer, forbipasserende og kvarterets præg fremstår som en bebyggelse i to etager. Når dette ikke med tilstrækkelig sikkerhed kan afvises, overholder bebyggelsen ikke bestemmelsen i byplanvedtægten om, at bygninger kun må opføres med én etage med udnyttet tagetage.

Natur- og Miljøklagenævnet fastholder det, som fremgår af afgørelsen af 23. september 2013. At Ishøj Kommune er uenig i afgørelsen ændrer ikke herpå.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, reading "Nina Herskind".

Nina Herskind  
Kst. ankechef