

Dag og år	Formandens initialer	Blad nr.
Eks. BY, den 26.7.1993		103

Slangerup kommune, 21. juli 1993

**DAGSORDEN**

til ekstraordinært byrådsmøde mandag den 26. juli 1993, kl. 19.00, i byrådsalen.

Fraværende:

*Inge Nordstrøm*

**ÅBENT MØDE**

**1. Dispensation til boligbyggeri Heegårdsvej 2.**

Resume:

Frederiksborg Statsamt har med skrivelse af 25. juni 1993 ophævet en af Teknisk Udvalg den 5. maj 1993 meddelt dispensation fra Komuneplanen og BR-S 85, og pålagt udvalget omgående at træffe beslutning om at standse byggeriet.

Baggrunden for statsamtets ophævelse er, at der efter statsamtets opfattelse er sket en retlig fejl ved udvalgets behandling af dispensationsansøgningen, idet eet af udvalgsmedlemmerne efter statsamtets vurdering var inhabil ved sagens behandling. Pågældende påstås inhabil med begrundelse, at han har deltaget i byggeriet den 6. juni 1993 vel vidende, at udvalgets dispensationsbeslutning var påklaget til statsamtet, og at der forelå anmodning om at standse byggeriet under klagesagens behandling.

Teknisk udvalg har holdt møde om sagen den 29. juni 1993 og tre (Erik Fristrøm, Inge Nordstrøm og Niels Frølich Nilsson) af udvalgets 4 tilstedeværende medlemmer har ønsket sagen forelagt byrådet. Udvalgsmedlem Karen Bay var ikke enig heri.

Det hidtidige forløb af sagen fremgår af et tidligere udsendt notat af 30.6.1993, bilagt referater fra møder i Teknisk Udvalg den 31.3., 5.5., og 21.6.1993.

*1. St. foreslås at sagen går over og behandles i byrådet, så kommunen kan få den optimale information.*  
*2. stemt for*  
*10 stemte mod*  
*Forslaget er forkastet.*  
*Borgmesteren foreslås:*  
*at den oprindelige bygges tilladelse opretholdes som lovlig og at byggesloppen på annulleres.*

Dag og år	Formandens initialer	Blad nr.
Eks. BY, den 26.7.1993		104

Byggeandragendet kræver dispensation fra:  
Byggelovens § 6 B om en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Af dagsordenen til Teknisk Udvalgs møde 31.3.1993 fremgår, at bebyggelsesprocenten ved det ansøgte byggeri vil blive forøget til 34,3 %. Ved en efterfølgende opmåling har det vist sig, at den i stedet bliver 33,2 %.

Efter byggelovens § 22 kan der meddeles dispensation fra bebyggelsesprocenten efter forudgående nabohøring.

Naboorientering er foretaget 25. marts 1993 og 2 af naboerne Københavnsvej 11 og 13 har rejst indsigelse imod, at der meddeles dispensation.

Efter kommuneplanen 1986-1997 er det fastsat, at bebyggelsesprocenten for området under et ikke må overstige 25%. Dette er ikke til hinder for, at bebyggelsesprocenten på enkelte ejendommen indenfor området overstiger 25%.

Kommuneplanen er ikke retlig bindende, men byrådet skal virke for kommuneplanens gennemførelse.

Med vedtagelse af dispensation efter byggelovens bestemmelser, fortrænges bestemmelserne i kommuneplanen.

Bygningsreglement for småhuse BR-S85, stk. 2.3. om bygningshøjde i forhold til naboskel.

Projektet overskrider det "skrå" højdegrænseplan på 1,4 x afstand til skel (vist på projektet).

Den eksisterende beboelse overholder ikke det skrå højdeplan, men Frederiksborg Amtsråd har i 1966 godkendt, at eksisterende frysehus kunne indrettes til beboelse.

Med opførelse af 1. sal på bebyggelsen skal der meddeles dispensation fra BR-S85, stk. 2.3. til overskridelse af det skrå højdegrænseplan. Dispensation herfra kan meddeles efter byggelovens § 22, efter forudgående nabohøring (jfr. ovenstående om nabohøring 25. marts 1993 og indsigelser imod projektet)..

Byggelovens § 8 og BR-S85 stk. 2.4. fastsætter, at bebyggelse skal holdes mindst 2,50 m fra skel.

Med amtets tilladelse fra 1966 til at indrette beboelse, er der en gang dispenseret herfra.

Med indretning af beboelse på 1. sal kræves dispensation for udvikelsen, hvilket der er mulighed for at dispensere fra efter byggelovens § 22, efter forudgående nabohøring.

Sejn medtaget for  
ombudsmanden

Madsen  
Boget  
Thes

Willy Bloch  
Ole Andersen  
Karl Berg

Levin  
Jens  
Torvald Jensen  
Bent Stend

nr. 371 best. 00 42 20 22 - Liten 7/11. Rudi. Effel. anst. © 0100

Dag og år	Formandens initialer	Blad nr.
Eks. BY, den 26.7.1993		105

Indsigelserne. Den ene indsigelse går på, at byggeprojektet med opførelse af en tagetage vil "yderligere krænke byggeloven ved bebyggelsens placering tæt på skel", og at den vil virke generende og skæmmende, hvorfor dispensation ikke kan accepteres.

Den anden indsigelse går på en afstand til skel på kun 5 m, en 8 m høj gavl med vindue og indbliksgener fra "balkon/terrasse".

Andre forhold.

Byggeandragendet er ved byggesagsbehandlingen vurderet som byggeri i een etage med udnyttet tagetage.

Efter kommuneplanen må bebyggelsen ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage.

Efter § 12 i lov om planlægning, skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse.

At kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse er ikke til hinder for, at der efter byggeloven kan meddeles dispensationer og herved fortrænge bestemmelserne i kommuneplanen, der ikke er retligt bindende.

Med hensyn til bestemmelsen i kommuneplanen om opførelse af byggeriet i een etage med udnyttet tagetage = "1 1/2 etage" er der ikke i nogen af de to love, givet en definition på, hvad der forstås ved en etage. Fagrådet for bygningsmyndigheder har grafisk fremstillet eksempler, der illustrerer, hvornår en tagetage bør betragtes som en fuld etage og ikke som udnyttet tagetage.

I den konkrete sag er byggeandragendet blevet vurderet som byggeri i 1 1/2 plan. Efterfølgende har vi revideret denne opfattelse, huset ligger på grænsen af definitionen for et 1 1/2 plans hus.

Imod øst virker det som et 1 1/2 plans hus, men mod vest er det en 2-etages bebyggelse, og derfor må bebyggelsen som helhed nok betragtes som et 2-etages byggeri.

Uanset definition af bebyggelsen som det ene eller det andet, er det i overensstemmelse med byggelovens § 6 C, der tillader byggeri i 2 etager.

Byrådet anmodes om at træffe beslutning i sagen, idet forvaltningen indstiller,

at Byrådet i medfør af byggelovens § 22 meddeler dispensation fra bebyggelsesprocenten, afstand til naboskel og højdebestemmelser i forhold til naboskel, som ansøgt.

På ovenstående foranledning traf byrådet den 5. juli 1993 følgende beslutning:

Dag og år	Formandens initialer	Blad nr.
Eks. BY, den 26.7.1993		106

Byrådet kan ikke acceptere den af Frederiksborg Statsamt påståede inhabilitet og betragter derfor den af Teknisk udvalg den 5. maj 1993 meddelte dispensation for fortsat gyldig.

Byrådet anmoder Frederiksborg Statsamt om hurtigst muligt at re-vurdere sagen, herunder at ophæve tvangspåbudet til Teknisk udvalg om stop af byggeriet.

Byrådet fralægger sig ethvert ansvar for følgerne af Frederiksborg Statsamts urimelige fortolkning af habilitetsbestemmelserne.

Beslutningen blev godkendt uden afstemning.

#### **Statsamtets nye annullationsbegrundelse:**

Ved skrivelse af 14. juli 1993 meddeler statsamtet, at man ved fornyet overvejelse er kommet til det resultat, at Hans Henrik Larsen ikke er inhabil.

Alligevel fastholder statsamtet sin annullation af kommunens afgørelse med en ny begrundelse, som lyder:

#### *"Nabohøring*

*Byrådet har i Skrivelse af 8. juli 1993 til klagernes advokat anført, at uanset om der er tale om en-etages eller to-etages byggeri, er der hjemmel i byggeloven til at meddele dispensation, og at der med høringsblanketten var sendt tegninger af det påtænkte byggeri til de berørte naboer.*

*Det fremgår af den udsendte naboorientering, at dispensationens omfang er:*

*"Ved opførelse af en tagetage ønskes dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser om bygningshøjde og afstande i forhold til naboskel.*

*Ligeledes ønskes dispensationen fra kommuneplanlovens bestemmelse om en max. bebyggelsesprocent på 25, idet projektet vil medføre en bebyggelsesprocent på 25, idet projektet vil medføre en bebyggelsesprocent på 34."*

Dag og år	Formandens initialer	Blad nr.
Eks. BY, den 26.7.1993		107

*Statsamtet finder, at det er en fejl, at byrådet ikke i den foretagne naboorientering har oplyst, at der var tale om opførelse af en helt ny etage, og at en angivelse af de relevante bestemmelser, fra hvilke der skulle dispenseres, ikke var anført. Statsamtet finder derfor, at den meddelte dispensation er behæftet med en så væsentlig mangel, at den må betragtes som ugyldig "*

Statsamtets nye begrundelse for at konstatere ugyldighed er formodentlig også forkert i lighed med statsamtets to tidligere begrundelser i inhabilitet.

Kommunens advokat Svend Paludan-Møller har vurderet statsamtets afgørelse af 14. juli 1993 og har i skrivelse af 15. juli 1993 oplyst følgende:

*Efter de forvaltningsretlige regler bevirker en sagsbehandlingsfejl, som f.eks. overtrædelse af høringsforeskrifter ugyldighed, såfremt fejlen er væsentlig.*

*Spørgsmålet er bl.a. behandlet i Forvaltningsret - Sagsbehandling 3. udg. side 241, hvor det hedder:*

*"Det kan ikke antages, at en hvilken som helst nok så ubetydelig sagsbehandlingsfejl medfører, at afgørelser bliver ugyldige. Det fremgår af praksis, at for at kunne medføre ugyldighed må en sagsbehandlingsfejl have været væsentlig. -----"*

*Spørgsmålet er herefter, om Teknisk Forvaltning under de foreliggende omstændigheder har begået en sagsbehandlingsfejl, og om den i bekræftende fald kan betragtes som væsentlig.*

*Det kan efter min opfattelse i høj grad diskuteres, om der foreligger en fejl. Uanset om byggeriet burde betegnes som et to-etagers byggeri i stedet for opførelse af en etage, som anført i høringsskemaet, er der i begge tilfælde tale om en ekstra etage. Det forekommer derfor meget vidtgående, når Statsamtet finder, at det ikke overfor naboerne er oplyst, at "at der var tale om opførelse af en helt ny etage". Det har under alle omstændigheder gennem vedlæggelse af tegningsmaterialet været klart oplyst overfor naboerne, hvilket byggeri der var omfattet af dispensationen.*

Dag og år	Formandens initialer	Blad nr.
Eks. BY, den 26.7.1993		108

*Det må endvidere være uden betydning, at de bestemmelser, hvorfra der skal dispenseres ikke er angivet i forbindelse med høringen. Jeg lægger her vægt på, at det fremsendte viser, at der er tale om en dispensation.*

*Det afgørende er herefter, om de generelle hensyn, der begrundet høringsforskriften i byggelovens § 22, stk. 2 er tilgodeset gennem de oplysninger, der er meddelt naboerne.*

*Da naboerne af kommunen tydeligt er blevet oplyst om dispensationsansøgningens hovedindhold, mener jeg de af Statsamtet påståede forhold må betragtes som uvæsentlige. Det er derfor efter min vurdering uberettiget, at Statsamtet endnu engang ophæver byggetilladelsen."*

Efter samråd med advokat Svend Paludan-Møller den 16. juli 1993, hvor advokaten havde haft lejlighed til at drøfte spørgsmålet med juridiske eksperter på området, som iøvrigt alle var enig i Svend Paludan-Møllers vurdering i notat af 15. juni 1993, kan der foreslås følgende løsninger:

1. enten kan kommunen udtage stævning mod statsamtet med påstand om at den oprindelige byggetilladelse opretholdes som lovlig,
2. eller kommunen kan behandle sagen igen med fornyet nabohøring

ad. 1.

Hvis der udtages stævning mod Statsamtet, bør det ske ved Landsretten. Der vil efter advokatens vurdering tidligst kunne forligge en afgørelse i løbet af foråret 1994. I mellemtiden vil byggeriet ligge stille med deraf følgende tab for bygherren. Uanset om kommunen måtte få medhold i sagen mod Statsamtet, vil det efter advokatens opfattelse være ansvarspådragende for kommunen at lade sagen forsinke gennem et sagsanlæg. Selv om kommunen vinder en sag mod Statsamtet, vil det være særdeles tvivlsomt, om Statsamtet hæfter for erstatning til bygherren.

