

Dato: 29. marts 2010

Til: Naturklagenævnet

Re: Klage til Naturklagenævnet

Kerteminde Kommunes uklare lokalplan nr. 80 mangler, ifølge NKN, bestemmelser for lokalplanpligtigt byggeri af høj og højeste bevaringsværdi. Lokalplanen har i dens formulering uløselige konflikter og bestemmelser som er i strid med hinanden og kan derfor ikke ligge til grund for lokalplanpligtigt byggeri." NKN skriver at "Lokalplan 80 er så dårligt formuleret, selvmodsigende, ikke præcis og entydig og den ikke kan håndhæves som en gyldig lokalplan."

Kerteminde Kommune har lokalplanpligt efter planlovens § 13 stk. 2. Kommunen har pligt til at udarbejde præcise lokalplanbestemmelser også for byggeri af høj og højeste bevaringsværdi. Disse bestemmelser skal ligge til grund for lokalplanpligtigt byggeri. Dette er ikke tilfældet med lokalplan 80 i Kerteminde kommune.

Naturklagenævnet orienterer, nr. 193 december 1999

Både af hensyn til offentligheden, der skal have mulighed for at øve indflydelse på bestemmelsernes indhold, og af hensyn til de direkte berørte borgere, skal lokalplanbestemmelser – for at kunne få virkning efter sit indhold – være så præcist og entydigt formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt et givet byggeri er i overensstemmelse med bestemmelserne og dermed umiddelbart tilladt.

Bestemmelser, der i mere vage vendinger f.eks. foreskriver, at bebyggelsen skal udformes på en arkitektonisk tilfredsstillende måde, opfylder ikke dette krav, og vil derfor ikke kunne få virkning som bindende lokalplanbestemmelser.

En bestemmelse, der foreskriver, at kommunen kan fastsætte nærmere krav til en bebyggelse – f.eks. i form af en bebyggelsesplan, der skal godkendes af kommunen - opfylder heller ikke kravet om præcision og entydighed, hverken i forhold til offentligheden, der hermed ikke får nogen mulighed for at øve indflydelse på, hvilke krav, der stilles, eller i forhold til de direkte berørte borgere eller virksomheder, der hermed ikke ved at læse lokalplanen kan vide hvilke krav, der skal være opfyldt.

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Mindstekravet til en lokalplan, som skal danne grundlag for lokalplanpligtigt byggeri, er fastlagt i planlovens § 13, stk. 5. Lokalplanen skal herefter indeholde "nærmere regler om udstykningen eller bygge- og anlægsarbejdet".

NKNs afgørelse, dateret d. 9 marts 2010 (NKN-33-03782), indebærer, at Kertemindes bevarende lokalplan nr. 80 er for uklart formuleret til, at dens mest centrale bevaringsbestemmelser kan håndhæves.

Høj bevaringsværdig bebyggelse sidestilles nu med bevaringsværdig bebyggelse. Ifølge Naturklagenævnet findes der i lokalplanen ingen bestemmelser som kan håndhæves for bygninger af høj eller højeste bevaringsværdi som kan danne grundlag for lokalplanpligtigt byggeri. Dette er ikke hensigten med lokalplanen idet lokalplanen netop skelner mellem de to betegnelser.

Naturklagenævnet skriver i dets afgørelse:

"Kertemindes lokalplan 80 er så dårligt formuleret, selvmodsigende, ikke præcis og entydig og den kan derfor ikke håndhæves som en gyldig lokalplan."

"Lokalplanen har i dens formulering uløselige konflikter og bestemmelser som er i strid med hinanden. Naturklagenævnet har derfor foretaget en afgørelse baseret på fortolkningstvivel som kommer grundejeren til gode."

"Bevarende lokalplan 80 fremtræder ikke som en plan med klare præcise anvisninger vedrørende bevaringsforhold."

"Lokalplanens forskellige bestemmelser om ændring af bevaringsværdig bebyggelse er i strid med hinanden."

"Efter praksis kan en lokalplanbestemmelse, der ikke er præcis og entydig, ikke håndhæves som en gyldig lokalplanbestemmelse."

"Naturklagenævnet finder at det ikke er muligt på overbevisende måde at udfinde den påtænkte hensigt med lokalplanens bestemmelser om ændring af bygninger med høj bevaringsværdi."

"Det er i vidt omfang overladt til kommunens skønsmæssige vurdering hvilke krav der skal stilles til byggeriet."

For eksempel, ved præcedensprincippet:

- Det er nu tilladt for bebyggelse af høj og højeste bevaringsværdi at ændre bebyggelsens ydre fremtræden, også når det medfører at ejendommens dokumenterede oprindelige træk ikke rekonstrueres. (§7 stk. 2)
- Et glastrappetårn er nu tilladt for høj og højest bevaringsværdige bygninger. Dette står ingensteds at læse i lokalplanen.
- Glas er nu et tilladt byggemateriale for tage og ydervægge. Dette strider imod lokalplanens bestemmelser § 9 stk. 1a-e som kræver til tagdækning må kun anvendes tegl eller tagpap og ydervægge skal opføres af teglsten.
- § 9 stk. 13 handler om altaner, tagterrasser, elevatorer og udvendige trapper og *svalegange*. Svalegange er senere i bestemmelsen ikke nævnt. Paragraffen er således uklar idet hensigten har været at der skulle ligge klare utvetydige krav om svalegange. "Svalegange" kan muligvis sidestilles med det mere moderne udtryk "altangange". Der foreligger således ingen bestemmelser overhovedet vedrørende svalegange eller altangange i lokalplanen selvom dette har været hensigten.
- Det er nu lovligt at opføre bebyggelse højere end 2½ etage i området. (§8 stk 1a)
- Det er nu tilladt at overskride bebyggelsesprocenten på 100. (§8 stk. 1b og § 8 stk. 5 og §10 stk. 2c) Disse tre paragraffer strider imod hinanden og kan benyttes i flæng. Der er således ikke sat grænser for bebyggelsesprocenten. Lovgivningen er ikke entydigt formuleret idet paragrafferne er i strid med hinanden.
- § 6 stk. 3 stadfæster med hensyn til parkering at der skal placeres 1 parkeringsplads per bolig inden for matriklens grænser.:

3

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig. Se note.*

*** Såfremt det fornødne parkeringsareal ikke kan etableres helt eller delvist på grunden kan Byrådet i visse tilfælde tillade, at der som kompensation i stedet betales til Kerteminde Kommunes Parkeringsfond i overensstemmelse med fondens bestemmelser**

I denne paragraf er udtrykket "i visse tilfælde" i klar strid med Naturklagenævnets afgørelse nr. 193, december 1999 hvor der står:

Både af hensyn til offentligheden, der skal have mulighed for at øve indflydelse på bestemmelsernes indhold, og af hensyn til de direkte berørte borgere, skal lokalplanbestemmelser – for at kunne få virkning efter sit indhold – være så præcist og entydigt formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt et givet byggeri er i overensstemmelse med bestemmelserne og dermed umiddelbart tilladt.

Kerteminde Kommune skriver i dets brev til NKN dateret d. 4. februar 2010, at "Kommunen er af den overbevisning, at man ikke i dette tilfælde kan udtage en enkelt bestemmelse og bruge den i dens konkrete ordlyd, når der i lokalplanen er flere bestemmelser der lægger op til, at der kan foretages en

vurdering, der tager udgangspunkt i den konkrete bygning og omgivelserne i forhold til lokalplanens intentioner.” Dette er også i klar strid med NKN orientering nr. 193 som stadfæster at *bestemmelsernes indhold skal være så præcist og entydigt formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt et givet byggeri er i overensstemmelse med bestemmelserne og dermed umiddelbart tilladt.*

Der findes uden tvivl mange andre uklarheder, upræcise udtryk, modstridende paragraffer og uløselige konflikter i lokalplanen. Således kan lokalplanen ikke ligge til grund for lokalplanpligtigt byggeri, da det i vidt omfang er overladt til kommunens skønsmæssige vurdering hvilke krav der skal stilles til byggeriet.

Inden der kan gives byggetilladelse til lokalplanpligtigt byggeri, skal lokalplanen revideres således at den indeholder bestemmelser, som kan ligge til grund for en tilladelse. Der kan ikke udstedes byggetilladelse til lokalplanpligtigt byggeri på baggrund af en lokalplan som NKN fastslår ikke kan håndhæves. Ej heller kan fortolkningstvivel eller politisk skøn ligge til grund for en byggetilladelse. Kerteminde Kommune opfylder således ikke dets forpligtelse om lokalplanpligt efter planlovens § 13 stk. 2. Ej heller overholder Kerteminde Kommune BR08 afsnit 1.11 om ”forhold til anden lovgivning”.

Hermed vil jeg gerne begære om hastebehandling idet en byggetilladelse til byggeri af høj bevaringsværdi er umiddelbart forestående. Jeg vil også gerne bede om opsættende virkning af samme grund.

Med venlig hilsen, Bodil Vaupel

ARKITEKTUR + AKUSTIK
Bodil Vaupel, MAA, AIA
Paludan Müllers Plads 1,
5300 Kerteminde, Denmark
(+45) 6532-2221 (+45) 6166-2893
vaupel@alum.MIT.edu
www.arkitektur-akustik.dk
CVR: 18 06 85 32

Bilag: Lokalplan 80, Kerteminde

ARKITEKTUR + AKUSTIK

Bodil Vaupel, MAA, AIA
Paludan Müllers Plads 1, 5300 Kerteminde, Denmark
(+45) 6532-2221 (+45) 6166-2893
vaupel@alum.MIT.edu
www.ARKITEKTUR-AKUSTIK.dk
CVR: 18 06 85 32