

Indsigelse i forbindelse med partshøring for dispensation fra lokalplan 433, §6.3 til altaners placering

Ringkøbing-Skjern Kommune

Att.: 

Sag nummer: 23-014505

Indsigelse

Det er med stor forundring for undertegnede, at Ringkøbing-Skjern Kommune tillader at arbejde videre med en ansøgning om dispensation fra lokalplan 433. Det burde ikke kunne finde sted og have være afvist.

Hvor er borgernes retsstilling og retssikkerhed, hvis ikke de kan regne med, at en lokalplan er et juridisk bindende dokument, som skal overholdes af bygherre såvel som kommunen selv, når der udstedes byggetilladelser? Overtræder kommunen lokalplanens generelle bestemmelser, når byggetilladelsen udstedes, gør den sig medansvarlig i overtrædelse af principperne i en lokalplan, og gør sig i sidste ende erstatningsansvarlig over for sagens parter. Det kan ikke fikses med en dispensation.

Påstand: Ringkøbing-Skjern Kommune må enten lovliggøre projektet ved at få fjernet de ulovlige altaner jf. lokalplanens principper eller udbetale erstatning til de parter, overtrædelsen går ud over – i dette tilfælde de omkringboende naboer, som bliver krænket af overtrædelserne.

Dokumentation: Det er ikke med henvisning til planlovens §19 muligt at udstede en dispensation til lokalplan 433, som anført i ansøgningen. §19 giver ingen lovhjemmel til at dispensere fra det ansøgte.

Af planlovens §19 fremgår det tydeligt, at der skal være tale om en midlertidig dispensation på maks. tre år, og det kan der ikke komme på tale her. Det fremgår også tydeligt, at man aldrig kan dispensere fra en generel bestemmelse (principperne i planen), og det er der netop tale om i lokalplan 433 §6.3 om altanernes placering. Det er utvetydigt beskrevet, at altanerne skal være orienteret mod sydøst og sydvest. Hvilket også Planklagenævnet har præciseret i vurderingen: 'Ingen af siderne på disse tre altaner vender mod sydvest og/eller sydøst' og 'De tre altaner er derfor i strid med lokalplanens §6.3'

Hvis ikke kommunen mener, at altanerne er placeret anderledes end i bestemmelsen, som bygherrer nærmest lægger op til i deres nye ansøgning, så er der jo ingen grund til at søge en dispensation. Så underforstået indrømmer både bygherre og kommunen, at de generelle bestemmelser og principperne ikke er overholdt. Dermed kan de ikke ændres, uden man gennemfører en proces med en ny lokalplan.

Orientering: Af ansøgningen fra bygherre fremgår, at altanerne er orienteret mod sydvest, selv om de er placeret mod nordvest. Det kan højst være en orientering mod stik vest, når det mattede glas er sat op på altansiden mod nord.

Denne tilsnigelse virker som søgt beskrivelse, i et forsøg på at pynte på og lovliggøre noget ulovligt. Det kan bedst sammenlignes med, at man beskriver en lyserød elefant i et rum, og når man så slukker lyset, så kan ingen længere se, den er lyserød, og så er den det nok heller ikke – selv om alle jo godt ved, at i det rette lys, så er elefanten altid lyserød.

Denne tilsnigelse går ikke.

Øjets retning: Bygherre beskriver, at indblik vil være minimal fra altanerne placeret mod nordvest på de tre punkthuse, og hvis indblikket er der, vil de være orienteret med vejen (Bredgade), trafikken, park og museum.

Det er nonsens at beskrive det sådan, da man fra de anført nordvestvendte altaner, slet ikke kan se hverken park eller museum, som ligger stik syd for punkthusene. Det er kun i et lille omfang muligt at se kunstmuseet fra de nordvestvendte altaner på det østligste af punkthusene. Det er desuden begrænset muligt at se vej og trafik, især fra de to østligste huse, da det vestligste punkthus tildels dækker for udsigten.

Bygherre er således ikke helt præcis med angivelse af verdenshjørnerne i ansøgningen, og igen bliver der malet et skønbillede i forhold til virkeligheden. Det svarer til at man siger: 'Sikke et flot kunstværk', og så står kustoden og peger på bagsiden af maleriet...

Den politiske proces: Et faktum, der ikke er medtaget i beskrivelsen i ansøgningen, ej heller i det brev om partshøring, vi har fået i hænderne, er dén politiske proces, der gik forud for vedtagelsen af lokalplan 433 tilbage i maj 2019.

Her fremgik det tydeligt af den politiske debat i byrådet, der gik forud for den forholdsvis tætte afgørelse, at det skulle være en forudsætning for vedtagelsen, at indbliksgener skulle undgås mest muligt i forhold til de berørte naboer (Her må menes os, der nu er parter på baggrund af nærværende partsbrev).

Daværende formand for Teknik og Miljøudvalg John G. Christensen, pointerede på byrådsmødet umiddelbart forud for vedtagelsen, at indsigelserne i høringsprocessen havde givet anledning til en tilføjelse i lokalplanen (bl.a. § 6.3), som gik på at indbliksgenerne skulle reduceres mest muligt for naboerne ved at altanerne placeres mod sydøst eller sydvest, og ved at bygningerne placeres tættest muligt mod Bredgade og endelig, at primære opholdsrum skal placeres ligeledes mod sydøst eller sydvest for at mindske indbliksgenerne for naboerne på Dalsvinget. At der alene måtte være vinduer fra sekundære rum orienteret mod nordvest.

Med ansøgningen om en dispensation knægter man direkte disse politiske argumenter fremført på administrationens anbefalinger i byrådssalen 21. maj 2019, og som var et kernegrundlag for den efterfølgende debat i byrådet og faktisk grundlaget for den endelige vedtagelse, der endte forholdsvis tæt med 11 imod og 15 for lokalplanen.

Det kan ingen – hverken administration eller byråd – se bort fra, selv om centrale personer ikke længere lever, sidder i byrådet eller er ansat i Planafdelingen på Rådhuset.

Et medansvar for ulovligheder: Ved i byggetilladelsen at godkende et byggeri, som på afgørende punkter er helt ændret i forhold til de oprindelige tegninger, gør byrådet sig medansvarlige i at have begået lovbrud i forhold til de bindende bestemmelser og principperne i lokalplan 433.

Allerede, da bygherre ændrede plantegninger for byggeriet fra fem til fire-etager, og man derved også måtte ty til en ændring af orienteringen af vinduer fra primære rum og de anførte altaner i ansøgning, burde byrådet have sat hælene i og sagt, at hvis de tegninger skulle være gældende, så måtte processen med en lokalplan begynde forfra, da forudsætningerne og principperne i den bindende lokalplan, der er vedtaget 21. maj 2019, ikke længere opfyldes.

Hele humlen ved denne sag er, at det aldrig skete, og man i dag forsøger at lave lappeløsninger, for at imødekomme de skadelige virkninger af denne forkerte beslutning i Planafdelingen.

Men i stedet så administration bort fra den anbefaling, de selv var fremkommet med forud for vedtagelsen, ved at godkende vinduer fra primære rum og altaner placeret med nordvest, nord og for den sags skyld også mod nordøst, selv om denne overtrædelse ikke fremgår af afgørelsen fra planklagenævnet. Det er jo nærmest grotesk: Den selvsamme ting, som administrationen præciserede i en tillægsformulering forud for byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen for netop at ville tage hensyn (og gøre byggeriet mere 'spiseligt' for politikerne?), har samme administration senere fuldstændig tilsidesat. Man har med "lukkede øjne" for virkeligheden godkendt et åbenlyst ulovligt byggeri.

Det betyder, at naboernes retssikkerhed er blevet krænket, og at der kan kræves erstatning imod Ringkøbing-Skjern Kommune for ulovlige godkendelser på bekostning af generelle bestemmelser i lokalplan 433 og de tab naboerne heraf kan vente, da deres ejendommers værdi bliver mindre med udsigten til nysgerrige øjne fra såvel altaner som stuevinduer.

Konklusion: Vi opfordrer derfor byrådet til én gang for alle at lovliggøre byggeriet, ved at bede bygherre om at fjerne de ulovligt opførte bygningsdele (nordvestvendte altaner) og ligeledes kræver vinduer i primære rum vendt mod nordvest, nord, og nordøst meleret på ruden i en højde fra bunden af, så indblik i haverne og husene på Dalsvinget ikke længere er muligt, eller indblik fra den anden vej for den sags skyld.

Alternativt, bør Ringkøbing-Skjern Kommune vedkende sig sit ansvar, og udbetale erstatning efter syn og skøn-opgørelse til de berørte naboer.

Afrunding: Vi forventer selvfølgelig ikke, at arbejdet med ansøgningen går videre, da man med henvisning til planlovens §19 ikke kan udstede en dispensation, og at man implicit har erkendt med dette partsbrev, at byggeriet ikke er opført lovligt.

Vi forventer derimod, at Ringkøbing-Skjern Kommune påbegynder en lovliggørelse af byggeriet og beder bygherre fjerne de ulovlige bygningsdele og mindsker indbliksgenerne fra vinduer i primære rum.

Bilag: Paragraf 19 i Planloven

Med venlig hilsen

Dalsvinget 11

Dalsvinget 11

Dalsvinget 13

Planloven § 19

1. § 19

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter [§ 68, stk. 2](#), hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog [stk. 3](#), [§ 5 u](#), [§ 36, stk. 1, nr. 18](#), og [§ 40](#).

2. *Stk. 2.*

Videregående afvigelser end omhandlet i [stk. 1](#) kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

3. *Stk. 3.*

En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med regler eller beslutning efter [§ 3](#) eller en tilladelse efter [§ 15 b, stk. 3](#), eller en aftale med en nationalparkfond eller en statslig, regional eller kommunal myndighed, kan kun fraviges med erhvervsministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.

4. *Stk. 4.*

Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. [§ 21 a](#).

Indsigelse mod dispensation fra lokalplan 433 §6.3

Sagsnummer 23-014505

Vi har d. 27/9-23 modtaget invitation til partshøring for dispensation.

Det første spørgsmål der popper op, er om dette er en reel partshøring hvor vi har mulighed for at få indflydelse på afgørelsen, eller om det blot er en orientering om, at uanset hvad vi siger er kommunen indstillet på at give dispensation på bagkant til den tilladelse der allerede er givet.

Det næste spørgsmål der melder sig er: gælder Planloven ikke i Ringkøbing-Skjern kommune? En lokalplans bestemmelser er juridisk bindende, og SKAL overholdes. Ikke mindst af myndigheden selv.

Da Lokalplan 433 blev vedtaget, blev det, på baggrund af mange indsigelser, umisforståeligt bestemt at altanerne skulle placeres og orienteres mod sydvest og/eller sydøst for at mindske indbliksgener for naboerne nord for byggeriet. Samtidig blev det af både administration og fra politisk side fremhævet at bygningerne ville blive udformet således at primære opholdsrum ville få samme orientering som altanerne. Altså ud mod Bredgade. Der blev dog hverken taget hensyn til lokalplanens bestemmelse eller løfter da byggetilladelsen skulle gives. Her er der, uden at blinke, givet tilladelse til primære opholdsrum samt altaner i alle fire verdenshjørner. Dette på trods af talrige protester fra naboerne. Det er således ikke muligt at påberåbe sig uvidenhed, manglende kendskab eller endnu en beklagelig fejl. Tilladelsen er givet, vel vidende, at den var i strid med lokalplanens bestemmelse og hvad der blev lovet både naboer og byråd. Tilladelsen til altanerne er i øvrigt ikke den eneste af Ringkøbing-Skjerns afgørelse i denne sag Planklagenævnet har ophævet, selvom både administration og ledende politikere forsikrede, at de var helt efter bogen.

Planklagenævnet har afgjort, at når der i lokalplansbestemmelserne står at altanerne skal placeres og orienteres mod sydvest og/eller sydøst, betyder det naturligvis at altanerne SKAL placeres og orienteres mod sydvest og/eller sydøst. Ikke i nogen anden retning. Og uanset om de er afskærmet eller ikke.

Af uransagelige årsager nævner klagenævnets afgørelse kun specifikt de nordvest vendte altaner, men afgørelsen må naturligvis også implicit gælde de nordøst vendte altaner som ligeledes ikke lever op til lokalplanens bestemmelse. Hvis Ringkøbing-Skjern kommune ikke inddrager også disse altaner i nærværende sag må det betragtes som endnu en omgåelse af

lokalplanens bestemmelse.

Det er dybt problematisk hvis kommunen beslutter at give sig selv dispensation til at bryde lokalplanens bestemmelser, især når denne dispensation gives med tilbagevirkende kraft. Hvis kommunen ikke spiller efter de samme regler som alle andre, vil det skabe en klar ubalance og ulighed mellem kommunen og de borgere og virksomheder, der er bundet af lokalplanens regler. Det vil være et klart signal om at reglerne ikke gælder for nogle udvalgte få. At hvis man har magt og indflydelse kan man omgå reglerne med kommunens velsignelse. Det vil ligeledes være en blåstempling af den stærkt kritisable sagsbehandling, der har kendetegnet denne sag, som vil komme til at danne præcedens i fremtidige sager.

