



# Hvem er stærkest - planloven

Dansk Byplanlaboratorium arrangerede umiddelbart før sommerferien tre webinarer om sommerhuse og planlægning. Det gav anledning til en efterfølgende diskussion om kommunernes muligheder for at forhindre kæmpesommerhuse på steder, der ikke er planlagt hertil. Den lovgivning, der er i spil, har også betydning for bl.a. parcelhusområder.

Af Arne Post, arkitekt maa og byplankonsulent

Hr. og fru Petersen har købt en attraktivt beliggende ejendom i et ældre parcelhuskvarter. Huset er nedslidt og skal erstattes af et nyt. Alle huse i kvarteret er i ét plan med lav tagrejsning, men der er hverken byplanvedtægt eller lokalplan. I følge BR18 er der byggeret til et hus i to etager med en højde på 8,5 m. Men da de henvender sig til kommunen, får de oplyst, at huset ifølge kommuneplanen kun må være i én etage. Og at en ansøgning om byggetilladelse vil blive imødegået med et forbud efter planlovens § 12, stk. 3. – Ja, men står der ikke i BR18, at "kommunalbestyrelsen kan ikke nægte" dem at bygge i to etager? Hvilken bestemmelse er stærkest? Planlovens § 12, stk. 3 eller byggeretten? Det har jeg diskuteret med lektor på AAU, Michael Tophøj Sørensen og professor ved KU, Peter Pagh. De mener, at bestemmelserne om byggeret kun fortrænges, hvis området er omfattet af en byplanvedtægt/

lokalplan, eller med et § 14-forbud og efterfølgende lokalplan.

## Historisk baggrund

Kommuneplanloven gjaldt fra 1977 til den i 1991 blev afløst af planloven. Den indeholdt bestemmelser om maksimale bebyggelsesprocenter, 2 etager og bygningshøjde på 8,5 m. Ordet "byggeret" var ikke brugt, men bestemmelserne må opfattes som en umiddelbar ret til at bygge indenfor disse rammer. Ifølge lovens § 13, stk. 3 kunne kommunalbestyrelsen dog modsætte sig opførelse af bebyggelse mv., som var i strid med bestemmelser i kommuneplanen.

Ved Folketingets vedtagelse af planloven blev de bebyggelsesregulerende bestemmelser overført til bygge-loven, og bestemmelsen – nu § 12, stk. 3 – blev udvidet til også at omfatte byggeriets udformning og placering. I Vejledning om planloven fra 1996 står, at: "bestemmelsen i § 12, stk. 3, gør

det muligt for kommunalbestyrelsen at forhindre kommuneplanstridige handlinger i form af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer. Forbud kan nedlægges mod opførelse af bebyggelse m.v., der er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Bestemmelsen betyder, at kommunalbestyrelsen ikke behøver at nedlægge forbud efter lovens § 14 og tilvejebringe lokalplan for at få hjemmel til at modsætte sig den kommuneplanstridige bebyggelse eller anvendelse." Vejledning om kommuneplanlægning fra 2008 og den kommenterede planlov er i overensstemmelse med dette.

## Sprogligt

Et § 14-forbud afskærer bygherren fra at udnytte sin byggeret, og der kan udmærket gå mere end et år, før der foreligger en endeligt vedtaget lokalplan. Ifølge bygge-lovens § 8, stk. 4 finder byggeretsbestemmelserne ikke



# eller byggeloven?

anvendelse i tilfælde, "hvor der om det pågældende forhold er fastsat regler i en lokalplan eller byplanvedtægt". (Min understregning). Efter ordlyden må det betyde, at der i forvejen er en lokalplan. At byggeretten kan imødegås med et § 14-forbud, er dog ikke blevet anfægtet.

Når der er lokalplanpligt, kan kommunalbestyrelsen nægte at tilvejebringe den nødvendige lokalplan alene med henvisning til, at planen vil være i strid med kommuneplanen. Så også her bliver byggeretten suspenderet. Det samme gælder ved servitutter fx med en bestemmelse om højst 1 eller 1½ etage.

Konklusionen må være, at formuleringen "kommunalbestyrelsen kan ikke nægte ..." hverken kan eller skal forstås bogstavelig.

## Praksis

Der er mange områder, som administreres på grundlag af kommuneplanrammerne. Fx med bestemmelser om max. etageantal på 1 eller 1½. Det vil kræve mange § 14-forbud, hvis § 12, stk. 3 ikke kan bruges til at afvise en ansøgning, som det indledende fiktive eksempel.

Kommunerne har kunnet administrere i tillid til vejledningerne om kommuneplanlægning samt kom-

menterede udgaver af kommuneplanloven og planloven. Udvidelsen af muligheden for at nedlægge forbud mod kommuneplanstridigt byggeri, der skete med fuldt kendskab til byggeretsbestemmelserne, ville i vid udstrækning miste mening, hvis disse ikke kunne fortrænges af et forbud efter § 12, stk. 3.

Så vidt jeg har kunnet se, er der ingen klagenævnsafgørelser publiceret om problemstillingen. Det vil være interessant men den afklaring en sådan afgørelse kan give. Indtil da vil en vejledende udtalelse fra Bolig- og Planstyrelsen kunne mindske usikkerheden. Og hvis styrelsen mod min forventning (og imod vejledninger mv.) finder, at byggeretsbestemmelserne ikke kan fortrænges af et forbud efter § 12, stk. 3, vil en lovændring være påkrævet, hvis kommunerne skal kunne administrere bestemmelser i kommuneplanerne om bl.a. etageantal.

## Baggrunden for diskussionen

På Dansk Byplanlaboratoriums webinarer om sommerhuse og planlægning anbefalede jeg, at hvis man i en kommune ønsker, at kæmpesommerhuse kun placeres på grundlag af forudgående planlægning, kan man

i uplanlagte sommerhusområder imødegå en ansøgning med et forbud efter § 12, stk. 3. Forudsat naturligvis, at der er indsat – eller indsættes – bestemmelser i kommuneplanen om en maksimal størrelse på sommerhuse. Det anfægtede Michael Tophøj Sørensen, der mener, at § 14-forbud – og efterfølgende lokalplan – må anvendes, idet grundejerens byggeret jf. byggelovgivningen kun kan ændres ved en lokalplan. Tilsvarende er Peter Pagh uenig med mig.

For lokalplanlagte områder må man anvende §14-forbud. Hvis en ajourføring af lokalplanen ikke kan indpasses i en travl hverdag, kan den efterfølgende lokalplan begrænses til den pågældende grund. Den planlægningsmæssige begrundelse kan fx være at sikre, at bebyggelse får en placering og en ydre fremtoning, der harmonerer med området samt at forebygge negativ påvirkning af natur og miljø. Hertil kan føjes inddragelse af offentligheden i planlægningsarbejdet samt anbefalingen i vejledningen om planlægning for store sommerhuse om, at placering af sådanne sker på grundlag af en forudgående planlægning.