

MRF 2022.239

Planklagenævnets afgørelse af 9. september 2022, j.nr. 22/05468

Ophævet og hjemvist dispensation fra byplanvedtægt fra 1972 efter planlovens § 19 til en bebyggelsesprocent på 29,33 i forbindelse med opførelsen af en tilbygning, da bebyggelsesprocenten fejlagtigt var beregnet efter de nugældende regler, men skal udregnes på grundlag af de regler, der var gældende, da byplanvedtægten blev vedtaget.

Dragør Kommune meddelte den 1. april 2022 dispensation i medfør af planlovens § 19 fra partiel byplanvedtægt nr. 4, Søvang, Store-Magleby by og Sogn, til en bebyggelsesprocent på 29,33 i forbindelse med opførelsen af en tilbygning til et eksisterende enfamilieshus. Byplanvedtægten var vedtaget i marts 1972, og fastsatte, at udnyttelsesgraden ikke måtte overstige 0,20 for parcelhuse og 0,25 for række-, kæde- eller gårdhuse. Vedtægten indeholdt ikke bestemmelser om ”bebyggelsesprocent”, men om ”udnyttelsesgrad”. Afgørelsen blev påklaget af en nabo, der anførte, at kommunen ikke havde hjemmel til at dispensere fra vedtægten. Planklagenævnet (formanden) konstaterede indledningsvis, at kommunen i afgørelsen havde anvendt begrebet ”udnyttelsesgrad” synonymt med begrebet ”bebyggelsesprocent”. Nævnet bemærkede, at ”udnyttelsesgraden” er et begreb, der anvendes i ældre lokalplaner og byplanvedtægter, og at det ikke er synonymt med det nu anvendte begreb ”bebyggelses-

procent”. Nævnet bemærkede videre, at beregningen af udnyttelsesgraden – ligesom ved beregningen af bebyggelsesprocenten – skal ske efter de gældende regler i byggelovgivningen på tidspunktet for byplanvedtægtens endelige vedtagelse. Da byplanvedtægten var vedtaget i marts 1972, var det beregningsreglerne i Bygningsreglementet for Købstæderne og Landet 1966 (BR1966), der fandt anvendelse ved beregningen af udnyttelsesgraden. Nævnet konstaterede, at kommunen alene havde beregnet bebyggelsesprocenten for ejendommen, hvilket i øvrigt var sket efter det forkerte bygningsreglement, idet kommunen havde anvendt beregningsreglerne i BR18. Nævnet fandt, at dette udgjorde en væsentlig retlig mangel, da en beregning af udnyttelsesgraden ville kunne føre til et andet resultat. Planklagenævnet fandt på denne baggrund ikke anledning til at tage stilling, hvorvidt kommunen havde hjemmel til at dispensere, og ophævede herefter afgørelsen som ugyldig.

Kommentar: Afgørelsen følger fast praksis, hvorefter fortolkning af lokalplanbestemmelser og byplanvedtægter om bebyggelsesgrad må ske på grundlag af de regler, der var gældende, da lokalplanen eller byplanvedtægten blev vedtaget, jf. MAD 2009.1323 Nkn. Ophævelsen af dispensationen er således begrundet med utilstrækkelig oplysning af sagen. Det kan supplerende anføres, at mere detaljerede regler for beregning af bebyggelsesgrad i forhold til ejendommens areal i dette tilfælde fremgår af § 2.2 i bygningsreglementet fra 1966. Den fulde ordlyd af de forskellige tidligere bygningsreglementer fremgår af denne hjemmeside: <https://historisk.bygningsreglementet.dk/tidligere-bygreg/0/40>.

Afgørelse i klagesag om Dragør Kommunes dispensation fra byplanvedtægt til overskridelse af bebyggelsesprocent på [A1], Dragør

22/05468

Dragør Kommune gav den 1. april 2022 dispensation fra partiel byplanvedtægt nr. 4, Søvang, Store-Magleby by og Sogn, Dragør Kommune, til en bebyggelsesprocent på 29,33 i forbindelse med opførelsen af en tilbygning til det eksisterende enfamiliehus på ejendommen [A1], 2791 Dragør.

En nabo har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter byplanvedtægten, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra byplanvedtægtens § 5, litra a.

Planklagenævnet har ikke behandlet det øvrige klagepunkt i sagen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1 Ejendommen og byplanvedtægten for området

Klagen vedrører opførelsen af en tilbygning til det eksisterende enfamiliehus på [A1], 2791 Dragør.

Ejendommen er bl.a. omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 4, Søvang, Store-Magleby by og Sogn, Dragør Kommune

(https://dokument.plandata.dk/20_1058925_DRAFT_1194007329357.pdf).[1]

Vedtægten er vedtaget i marts 1972.

Byplanvedtægten fastsætter følgende i § 5, litra a, om udnyttelsesgraden:

*Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,20 for parcelhuse og 0,25 for række-, kæde- eller gårdhuse. Udnyttelige tagrum skal medregnes som bruttoetageareal, og tillægsarealet maksimeres til 100 m².***

Byplanvedtægten indeholder ikke bestemmelser om bebyggelsesprocent.

1.2 Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 1. marts 2022 dispensation fra partiel byplanvedtægt nr. 4, Søvang, Store-Magleby by og Sogn, Dragør Kommune, til en bebyggelsesprocent på 29,33 i forbindelse med opførelsen af en tilbygning til det eksisterende enfamiliehus på ejendommen [A1], 2791 Dragør.

1.3 Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 19. maj 2022.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1 Planklagenævnets kompetence og prøvelse

2.1.1 Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.[2]

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

2.2 Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne. Det samme gælder i forhold til byplanvedtægter.[3]

Byplanvedtægten fastsætter i § 5, litra a, at udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,20 for parcelhuse og 0,25 for række-, kæde- eller gårdhuse.

Dragør Kommune har i den påklagede afgørelse anvendt begrebet "udnyttelsesgrad" synonymt med begrebet "bebyggelsesprocent". Derudover har kommunen i et brev af 1. april 2022 redegjort for udregningen. Af brevet fremgår bl.a. følgende:

Byggeriets overholdelse af byplanvedtægt 4 bestemmelser:

- *Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,2, jf. BPV 4, § 5a*

Der er meddeles dispensation fra byplanvedtægten, hvorefter bebyggelsesprocenten godkendes til 29,33. Dispensationen meddeles administrativt, idet der henvises til planlovens § 20, stk. 2. I øvrigt henvises til udvalgsagen på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 24. september 2007.

Redegørelse for beregning af bebyggelsesprocent:

Arealer:

Grund = 750 m²

Eksisterende stueetage = 145 m²

Carport og udhus = 50 m² (Kræver ikke byggetilladelse, jf. BR18, § 455, stk. 4, nr. 2)

Ny tagetage = 145, heraf udnyttet 75 m²

Bebyggelsesprocent:

BB% = ((145+75) x 100) / 750 = 29,33 %

Udnyttelsesgraden er et begreb, der anvendes i ældre lokalplaner og byplanvedtægter, og begrebet er *ikke synonymt* med det nu anvendte begreb "bebyggelsesprocent".

Beregningen af udnyttelsesgraden skal – ligesom ved beregningen af bebyggelsesprocenten – ske efter de regler i byggelovgivningen, der var gældende på tidspunktet for byplanvedtægtens endelige vedtagelse.[4]

Da byplanvedtægt nr. 4 er vedtaget i marts 1972 er det beregningsreglerne i Bygningsreglement for Købstæderne og Landet 1966 (BR1966), der finder anvendelse ved beregningen af udnyttelsesgraden.

Kommunen har alene beregnet bebyggelsesprocenten for ejendommen, hvilket i øvrigt er sket efter det forkerte bygningsreglement, idet kommunen har anvendt beregningsreglerne i BR18.

Planklagenævnet finder, at det forhold, at kommunen ikke har beregnet udnyttelsesgraden, men i stedet bebyggelsesprocenten, er en retlig mangel ved afgørelsen. Idet beregningen vil kunne føre til et andet resultat, finder nævnet endvidere, at der er tale om en væsentlig retlig mangel, og at afgørelsen derfor er ugyldig.

Nævnet finder på den baggrund ikke anledning til at tage stilling til klagepunktet om, hvorvidt kommunen har hjemmel til at dispensere, jf. planlovens § 19.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Dragør Kommunes afgørelse af 1. april 2022 om dispensation fra partiel byplanvedtægt nr. 4, Søvang, Store-Magleby by og Sogn, Dragør Kommune, til en bebyggelsesprocent på 29,33 i forbindelse med opførelsen af en tilbygning til det eksisterende enfamiliehus på ejendommen [A1], 2791 Dragør.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.[5] Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

[1] Planerne kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/> (<http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>).

[2] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

[3] Jf. planlovens § 68, stk. 2, modsætningsvis.

[4] Der henvises bl.a. til en afgørelse af 12. maj 2009 fra Naturklagenævnet, som er gengivet i Naturklagenævnet Orienterer (NKO) nr. [493/2009](https://pkn.naevneneshus.dk/nyhed/e749c2c9-0bae-4845-8dfa-e5bda24f518a?highlight=nko%20493) (<https://pkn.naevneneshus.dk/nyhed/e749c2c9-0bae-4845-8dfa-e5bda24f518a?highlight=nko%20493>). NKO'en kan læses på afgørelsesportalen under kategorien "Nyheder": <https://pkn.naevneneshus.dk/> (<https://pkn.naevneneshus.dk/>)

[5] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

Sag:

22/05468

Dato:

9. september 2022.

Emner:

Planloven, retlig (...)

Planklagenævnet (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>) • Nævnenes Hus • Toldboden 2 • 8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • Plan@naevneneshus.dk (<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)
Tilgængelighedserklæring (<https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk/>)