



# Planloven er stærkere end byggeloven

Bolig- og Planstyrelsen bekræfter, at bygningsreglementets bestemmelser om byggeret kan fortrænges af et forbud efter planlovens § 12, stk. 3. Mulighederne er bl.a. aktuelle ifht. regulering af såkaldte kæmpesommerhuse på ikke-lokalplanlagte sommerhusgrunde.

Af arkitekt maa, byplankonsulent Arne Post

I Byplan Nyt nr. 2 spurgte jeg:

"Hvem er stærkest: Planloven eller byggeloven?" Baggrunden var, at jeg på Byplanlaboratoriets webinar i sommer om sommerhuse og planlægning pegede på, at kommunerne kan bruge planlovens § 12, stk. 3 til at forhindre kæmpesommerhuse på store, ikke-lokalplanlagte sommerhusgrunde. Denne anbefaling blev imidlertid anfægtet. Se nærmere i artiklen i Byplan Nyt 2.

Kæmpesommerhuse vil ændre karakteren af et eksisterende sommerhusområde. Hvis man ønsker at forhindre dem – eller blot sikre, at de i givet fald opføres på grundlag af planlægning – er det vigtigt at vide, at redskaberne er til rådighed.

## Svar fra Indenrigs- og boligministeren

Folketingsmedlem Rasmus Nordqvist (SF) har bedt Indenrigs- og Boligministeren forholde sig til problemstillingen. Ministeren henviser til svar fra Bolig- og Planstyrelsen, som er enig i, at bygningsreglementets bestemmelser om byggeret kan fortrænges af et forbud efter planlovens § 12, stk. 3. Styrelsen skriver:

*"Bygningsreglementets § 168 giver ikke ret til at opføre bygninger, der er i strid med anden lovgivning. Det fremgår af bygningsreglementet § 35, stk. 2, at kommunalbestyrelsen, inden der kan gives byggetilladelse, skal undersøge, om byggearbejdet er i strid med anden lovgivning."*

*"Hvis en byggetilladelse vil være i strid med anden lovgivning, fx planloven, kan der ikke gives en byggetilladelse."*

*"Hvis en kommunalbestyrelse har givet et forbud efter planlovens § 12, stk. 3, om opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggede eller ubebyggede arealer inden for byzone eller sommerhusområde, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel, vil der således ikke kunne gives en byggetilladelse."*

**– Bolig- og Planstyrelsen**



*I Byplan Nyt nr. 2 stillede jeg spørgsmålet: "Hvem er stærkest - Planloven eller bygge-loven?"*

Styrelsens svar er i overensstemmelse med en nævnsafgørelse fra 2016 (NMK-33-03518), hvorefter "planlovens § 12, stk. 3 kan finde anvendelse, uanset om det ansøgte er i overensstemmelse med det i byggeslovgivningen (byggningsreglementet) fastsatte eller ej." Byggeretsbestemmelserne virker kategoriske: "kommunalbestyrelsen kan ikke nægte ...", men det skal ikke forstås helt bogstaveligt. Kommunalbestyrelsen kan naturligvis nægte med et § 14-forbud. Og som det fremgår af svaret fra Bolig- og Planstyrelsen, skal kommunalbestyrelsen nægte, når byggetilladelsen vil være i strid med anden lovgivning.

**Max-størrelse af sommerhuse i kommuneplanen**

Mange sommerhusområder – både lokalplanlagte og ikke-lokalplanlagte – rummer store grunde, hvor en bebyggelsesprocent på 15 åbner mulighed for kæmpesommerhuse. Der er vist almindelig forståelse for, at der fx i et ikke-lokalplanlagt parcelhusområde ikke er grund til at søge om tilladelse til at bygge i to etager, når der i kommuneplanrammerne står højest én etage. Det begrænser behovet for forbud efter § 12, stk. 3. Det samme vil formentlig være tilfældet ved en max-størrelse for sommerhuse.

Hvis kommunen ønsker at kunne styre udviklingen, vil det således være hensigtsmæssigt at indsættes rammer for max-størrelse af sommerhuse i kommuneplanen. Ved den ordinære revision af kommuneplanen eller som et tillæg. Ud over at give grundlag for et forbud efter § 12, stk. 3 vil en max-størrelse i lokalplanrammerne kunne indgå i begrundelsen for et § 14-forbud, når det drejer sig om lokalplanlagte områder. Og det sender et vigtigt signal til grundejere og til de, der står bag opførelse af kæmpesommerhuse.