Endelig besvarelse 02-11-2012

Spørgsmålets ordlyd:

Hvad agter ministeren at gøre for at stoppe ulovligt byggeri i de kolonihaver, som i dag er overbebyggede?

Skriftlig begrundelse:

Staten har overladt tilsynsmyndigheden til de kommunale myndigheder, for så vidt angår lejeaftaler, som staten har indgået med Kolonihaveforbundet for Danmark, og i den forbindelse påhviler det Kolonihaveforbundet for Danmark som lejer at overholde de offentligretlige aftaler. Link.

**Hvad er ulovligt byggeri?**

Et byggeri som ikke har en byggetilladelse kan være ulovlig også i en kolonihave. Link.

Ulovligt byggeri – Ulovlig lokalplan Byggeri, der er ulovligt udført, skal lovliggøres.

Der sondres i bygningsreglementet mellem materielle og formelle regler.

De materielle regler angiver de bebyggelsesregulerende og tekniske krav, byggeriet skal overholde.

De formelle regler beskriver det administrative system, hvorunder sagen behandles, herunder om forholdet kræver en tilladelse.

Vejledningen er revideret af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen den 31. januar 2019.

Hvornår er et byggeri ulovligt

Et byggeri kan efter byggeloven være ulovligt ved:

¬ Ikke at leve op til byggelovens krav på opførelsestidspunktet eller ved ikke at leve op til vilkårene i en byggetilladelse,

¬ at være opført uden byggetilladelse eller dispensation, eller

¬ at byggetilladelsen eller dispensationen er ugyldig.

¬ Et byggeri kan således være ulovligt på flere måder, idet et byggeri kan være både materielt og formelt ulovligt.

¬ Et byggeri er materielt ulovligt, hvis bebyggelsen ikke fysisk er opført i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende og tekniske regler, der var gældende på opførelsestidspunktet, eller hvis bebyggelsen ikke er opført i henhold til den meddelte byggetilladelse.

Anvendelse af formelle bestemmelser i forbindelse med lovliggørelse af Et byggeri kan være formelt ulovligt, hvis ikke der er søgt om byggetilladelse i overensstemmelse med de regler, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Ved den formelle lovliggørelse, må der dog tages udgangspunkt i det administrative system, som Byggesager på lovliggørelsestidspunktet behandles efter.

Byggelovens bestemmelser Byggelovens § 16, stk. 1, 1. pkt., bestemme at byggearbejder, der er omfattet af byggelovens § 2, ikke må påbegyndes uden byggetilladelse.

Det betyder, at opførelsen af et byggeri, der kræver tilladelse, er ulovligt, såfremt der ikke er indhentet tilladelse inden, selve opførelsen finder sted.

Kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed

Kommunalbestyrelsen er bygningsmyndighed og påser i denne forbindelse, at byggeloven og de regler, der er udstedt i medfør heraf, overholdes.

Dette fremgår af byggelovens § 16 C, stk. 1.

Kommunalbestyrelsen påser også, at påbud efter byggeloven og regler fastsat i medfør heraf efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser eller dispensationer, som er meddelt af kommunalbestyrelsen, overholdes.

Dette fremgår af byggelovens § 16 C, stk. 2.

Ejerens pligter

Pligten til at lovliggøre et ulovligt forhold påhviler den til enhver tid værende ejer af en fast ejendom, jf. byggelovens § 17, stk. 1, 1. pkt. Pligten til at lovliggøre et ulovligt forhold er dermed knyttet objektivt til ejendommen. Pligten er dog personlig i den forstand, at et påbud om lovliggørelse skalrettes til den konkrete ejer. Skifter ejendommen ejer, skal påbuddet derfor gentages over for den nye ejer.

Byggelovens § 17 indeholder således byggelovens ansvarsbestemmelse, der som udgangspunkt pålægger ejeren at berigtige ulovlige forhold, uanset hvem der er skyld i det ulovlige forhold.

Lovliggørelsens art

Lovliggørelse af byggeri kan ske på følgende 3 måder:

1. ved retlig lovliggørelse,

2. ved fysisk lovliggørelse,

3. eller ved en kombination af både retlig og fysisk lovliggørelse. Retlig lovliggørelse Retlig lovliggørelse kan som udgangspunkt alene ske i de tilfælde, hvor det ulovlige forhold ville have været lovligt på opførelsestidspunktet, hvis der forud for opførelsen var ansøgt om tilladelse eller dispensation.

Ud fra hensynet til proportionalitetsprincippet bør den retlige lovliggørelse af en bebyggelse altid vælges frem for den fysiske lovliggørelse, hvis dette er muligt.

Fysisk lovliggørelse

Ved fysisk lovliggørelse bringes den ulovlige tilstand derimod til ophør ved, at byggeriet rent fysisk bringes i overensstemmelse med lovgivningen.

Dette kan ske enten ved ombygning eller nedrivning eller ved en kombination af disse.

Vurderingen – valget mellem retlig og fysisk lovliggørelse

Ved vurderingen af, om der skal ske retlig eller fysisk lovliggørelse, skal kommunalbestyrelsen først og fremmest se på, om der ville være blevet meddelt byggetilladelse, hvis der på korrekt vis var ansøgt om byggetilladelse inden byggearbejdet blev udført.

Hvis vurderingen er, at der ville være blevet meddelt byggetilladelse, skal der ske retlig lovliggørelse.

Det betyder, at kommunalbestyrelsen efterfølgende meddeler tilladelse og/eller dispensation til bibeholdelse af forholdet.

Byggeri opført uden tilladelse

Hvis en forudgående ansøgning om tilladelse eller dispensation efter reglerne på opførelsestidspunktet ikke ville være blevet imødekommet, er det udgangspunktet, at der skal ske fysisk lovliggørelse efter de regler, der er gældende på lovliggørelsestidspunktet.

Hensyn og overvejelser

Ved vurderingen af, om der kan ske retlig lovliggørelse, skal en række hensyn konkret vurderes og tages i betragtning i det omfang, de bliver påberåbt af ejendommens ejer eller i øvrigt er relevante for vurderingen af den konkrete sag.

Forholdet til anden lovgivning

I den situation, hvor der er givet en byggetilladelse, men hvor der opføres byggeri, der afviger fra det byggeri, der er givet tilladelse til, og der ikke kan ske retlig lovliggørelse, skal fysisk lovliggørelse som udgangspunkt ske efter reglerne på opførelsestidspunktet.

Såfremt dette ikke er muligt, skal byggeriet fysisk bringes i overensstemmelse med de regler, der er gældende på lovliggørelsestidspunktet.

Det fremgår af BR18 § 35, stk. 2, at der ikke kan meddeles byggetilladelse, uden kommunen først har undersøgt, om byggeriet er i strid med anden lovgivning.

Kommunen må være berettiget til at meddele afslag på retligt lovliggørende byggetilladelse alene med henvisning til, at der ikke er opnået tilladelse eller dispensation efter denne anden lovgivning.

Hvis afslag på retlig lovliggørelse gives med denne begrundelse, kan kommunen være forpligtet til at udsætte sagen på behandling af spørgsmålet om retlig lovliggørelse efter denne anden lovgivning.

Information Byggeriets regler

Bygningsreglementet udspecificerer byggelovens krav og indeholder de nærmere detaljerede krav, som alle byggearbejder skal leve op til.

Kravene i bygningsreglementet skal sikre, at et byggeri udføres og indrettes, så det er tilfredsstillende i både brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende.

Overtrædelse af bygningsreglementet kan medføre straf i form af bøde.

W.E. Eyben, Dansk miljø ret 2 side 253 skriver;

Mellem de 2 klare yderpunkter – på den ene side opførelse af ny bebyggelse og på den anden side den uforandrede tilstedeværelse af en eksisterende bebyggelse – findes en glidende skala af tilfælde, hvor der på en eller anden måde fortages forandringer af en bestående bebyggelse.

Disse forandringer kan strække sig fra rene reparations- og vedligeholdelsesarbejder over mindre bygningsforandringer som f.eks.

Opsætning af skillevægge og installation af oliefyr med lagertank til sådanne indgribende ændringer, som man i almindelig tale kalder ombygning.

Det antages, at sådanne reparations- og vedligeholdelsesarbejder, som alene tilsigter at retablere en bygnings tidligere tilstand efter naturligt slid og ælde, falder uden for byggelovgivningen – naturligvis bortset fra bestemmelsen i § om pligten til at vedligeholdelse af enhver bebyggelse.

Jo mere indgribende bygningsforandringer – desto flere af bygningslovgivningens forskrifter vil være væsentlige og skal derfor følges.

Ved meget omfattende bygningsforandringer tilvejebringes der reelt en helt ny bebyggelse, og i sådanne tilfælde vil hele byggelovgivningen finde anvendelse.

Eksisterende bebyggelse

Ligesom bestemmelser i en lokalplan ikke finder anvendelse på bestående forhold, selv om de måtte være i strid med planen, kan som hovedregel heller ikke Byggelovens bestemmelser forlanges opfyldt af bebyggelse, der eksisterede ved lovens i ikrafttrædelsen.

Denne ordning har været gældende efter samtlige bygningslove.

Den har betydet, at en bygning der er lovligt opført efter de på opførelsestidspunktet gældende bygnings forskrifter, som helt overvejende regel ikke senere kan kunnet mødes med krav om ændringer til opfyldelse af nye skærpede forskrifter. Jf. Bent Christensen i TFR 1976.56 ff. W.E. Eyben,

Dansk miljøret 2 side 279 skriver; Efter byggelovens § 17. stk.1, skal den til enhver tid værende ejer berigtige ulovlige forhold enten < Fysisk > eller < juridisk > ved at opnå dispensation efter de almindelige regler til bibeholdelse af det ulovlige forhold.

Spørgsmålet om der foreligger et ulovligt forhold, skal bedømmes efter de på udførelsestidspunktet gældende bestemmelser, jfr. 2, stk. 4. Planlov med mere. Byzone, landzoner eller sommerhusområde?

For at vurdere hvilke regelsæt, som gør sig gældende for jeres ejendom, er det vigtigt at fastslå, hvilken zone jeres ejendom befinder sig i.

Det danske land kan inddeles i 3 zoner: Byzone Byudvikling af enhver art skal ske i byzoner.

Hvad der kan kategoriseres som en byzone fastlægges af enten en byudviklingsplan, bygningsvedtægt, byplansvedtægt eller lokalplan.

Hvis man skal hente byggetilladelse til bebyggelse i byzoner, skal byggeriet være i overensstemmelse med lokalplanen.

Sommerhusområde

Sommerhusområder skal udelukkende tjene til rekreativ beboelse.

Boliger i sommerhusområder må kun anvendes på følgende vilkår:

• Boligen må ikke benyttes til overnatning fra den 1. november til udgangen af februar med undtagelse af kortvarige ferieophold

• Kommunalbestyrelsen kan i nogle tilfælde dispensere fra ovenstående forbud

• En pensionist, som har ejet boligen i 1 år kan opnå en personlig ret til at benytte sommerhuset som helårsbeboelse.

Landzone

De mest vidtrækkende restriktioner angår boliger, som er beliggende i en landzone.

Hvis der ikke er tale om bebyggelse, som befinder sig i en byzone eller en sommerhuszone, bliver dette kategoriseret som en landzone.

Langt størstedelen af Danmarks land er udgjort af landzoner, og forinden byggeriets påbegyndelse i en landzone, skal man indhente landzonetilladelse hertil.

Planloven

Planlovgivningen fastlægger rammerne for regulering af arealer.

Planlovgivningen regulerer arealer i byer, altså byzone, og arealer på landebenævnt landzone.

Reguleringen føres ud i livet gennem:

• Regionsplaner

• Kommuneplaner

• Lokalplaner

Regionsplaner Regionsrådene, som udfærdigede regionsplanerne, har ikke længere planbeføjelser.

De er dog fortsat relevante, da tidligere vedtagne regionale udviklingsplaner fortsat er gældende. Derudover ønskes der fortsat et sammenspil mellem kommunerne og regionerne, således at kommuneplaner skal forholde sig til de aftalte vækst- og udviklingsstrategier fastsat af regionerne.

Kommuneplaner

Kommuneplaner vedtages for en 12-årig periode, og er med til at sætte rammerne for lokalplanerne.

Når kommunen fastsætter rammerne for lokalplanlægningen, skal kommuneplanen omfatte bebyggelsens art og formål, regulering af erhvervslivet, eventuelt bevaring af bygninger og bymiljøer mm.

Den væsentligste forskel for kommuneplaner og lokalplaner er, at kommuneplaner ikke har en umiddelbar retsvirkning over for borgerne.

For nogle planområder kan der herske en særlig politisk bevågenhed.

Eksempelvis kysterne er beskyttet mod ændringer af strandbeskyttelseslinjen, hvorfor dette som oftest også reguleres i kommuneplanerne.

Lokalplaner

Lokalplaner vedtages af kommunalbestyrelsen.

Da lokalplaner har umiddelbar bindende over for borgerne, betyder dette, at borgerne skal indrette sig efter lokalplanen fra det tidspunkt, at den endelige lokalplan vedtages.

Fra det tidspunkt hvor planforslaget offentliggøres, må man heller ikke påbegynde et byggeprojekt eller på anden måde råde over sin ejendom i strid med lokalplanforslaget.

Lokalplanen har kun virkning for fremtidige projekter.

Det vil altså sige, at hvis et allerede færdigt byggeri strider imod en ny vedtaget lokalplan, har lokalplanen ingen betydning herfor.

Inden en plan bliver endeligt vedtaget, hvad enten det drejer sig om en lokalplan eller en kommuneplan, skal planen sendes i høring, hvor du kan komme med bemærkninger og indsigelser til planens indhold.

Såfremt dine indsigelser ikke bliver taget til efterretning, sidder vores dygtige rådgivere klar til at vurdere dine muligheder.

Gælder der en plan for det område du bor i, kan du støtte ret på planens bestemmelser og indhold, således at der ikke sker bebyggelse, som strider imod planens bestemmelser, eller hvor kommunen ligger vægt på usaglige hensyn.

Planer indeholder for eksempel bestemmelser om bebyggelsens art og anvendelse (herunder hvorvidt bebyggelsen må benyttes til beboelse eller til erhverv), bebyggelsens højde, antal etager, størrelse og antal kvadratmeter og bebyggelsesprocenten.

Ønsker man at bygge noget, som strider i mod eksempelvis lokalplanen skal man søge om tilladelse hertil.

Gives der tilladelse kaldes denne en dispensation.

Lokalplanen kan derudover fastsætte bestemmelser, som regulerer ejendommens størrelse og afgrænsning, hvorfor det også er vigtigt at orientere sig, om der findes en lokalplan for området, inden man foretager udstykning af en ejendom.

Hvis kommunen påbegynder eller annoncerer et planlagt byggeri, som strider imod lokalplanen eller meddeler afslag på dispensation fra lokalplanen, er det vigtigt at have dygtig rådgivning og repræsentation på sin side.

Krav om lokalplan

Det følger af Planloven, at der skal laves en lokalplan (lokalplanpligt), hvis kommunen vil gennemføre følgende projekter:

• Opførelse af nyt boligområde

• Anlæggelse af vej og omfartsvej

• Bebyggelse af mere omfattende karakter herunder etagebebyggelse og højhuse

• Anlæggelse af sommerhusområder eller opførelse af hotel

• Anlæggelse af erhvervsområder eller bygning til offentligt formål

Vil kommunen lave miljøet i et område om, kræver det ligeledes en planændring – fx ny lokalplan.

Det er eksempelvis ikke lovligt at tillade erhvervsbyggeri i et boligområde uden gennemførelse af en planændring.

Det er ikke altid tilfældet, at en planændring er tilstrækkeligt, til at lovliggøre ændring af et boligområde, da sådan en vedtagelse risikerer at stride imod den allerede vedtagne lokalplans principper.

Lokalplan – Dispensation/tilladelser

Hvis der skal ske dispensation fra en lokalplans bestemmelser og indhold, må sådanne tilladelser kun gives i et meget begrænset omfang.

En dispensation fra lokalplanen må aldrig være i strid med lokalplanens principper og formål.

For at vurdere hvorvidt en dispensation er sket i strid med lokalplanens principper, skal man foretage en fortolkning af lokalplanens bestemmelser og formål.

Kommunen må i øvrigt ikke træffe afgørelser som er uhensigtsmæssige og urimelige, eller afgørelser, som forskelsbehandler borgerne.

Dette følger først og fremmest af den forvaltningsretlige lighedsgrundsætnig og af hensynet til borgernes berettigede forventninger.

Kommunen skal derudover iværksætte en partshøring af de berørte borgere og begrunde afgørelsen – ellers er den ugyldig.

Tilsidesættes en bestemmelse i lokalplanen, og gives der en tilladelse eller dispensation som strider mod lokalplanen, kan der klages herover til planklagenævnet – dette fremgår af planloven.

Ulovlige lokalplaner

Før at en lokalplan kan anses som lovlig, skal 6 punkter være opfyldt:

1. Der skal være hjemmel i planlovens § 15, stk. 2. Denne bestemmelse opremser 28 tilfælde, for hvilke lokalplanen kan regulere. Såfremt lokalplanen regulerer forhold, som ikke findes i § 15, stk. 2, må lokalplanens bestemmelser herom kræves ophævet.

2. Lokalplanen må ikke stride imod kommuneplanen.

3. Lokalplanen må ikke være i strid med lovgivningen.

4. Lokalplanens krav skal være begrundet i nødvendige planmæssige hensyn.

5. Lokalplanen må ikke krænke beskyttelsen af den private ejendomsret i henhold til Grundlovens § 73.

6. Lokalplanen må ikke regulere forhold, som efter lovgivningen skal varetages på anden vis.

Hvis en I som berørte borgere bliver meddelt afslag på dispensation som følge af vedtagelsen af en ulovlig lokalplan, har I mulighed for at klage over afgørelsen.

Lokalplaner og naboretten

Selv hvis kommunen vedtager en lokalplan, som en borger har gjort indsigelser mod, afskærer en lovlig eller ulovlig lokalplan ikke borgeren fra at søge erstatning.

Man kan i sådan en sag muligvis have krav på erstatning som følge af en overskridelse af den naboretlige tålegrænse og de almindelige erstatningsretlige betingelser.

Den skadelidte borger kan eksempelvis have krav på erstatning, som følge af udsigts-, indblikseller støjgener forårsaget af et byggeprojekt, som kommunen har lovliggjort i lokalplanen.

Klage over lokalplaner Klager over et afslag på en dispensationsansøgning, eller på en dispensation, som man mener er i strid med eksempelvis lokalplanen, sker til Planklagenævnet og skal indgives digitalt til Nævnenes Hus.

Når man klager, skal man indgive en begrundelse for klagen, herunder hvilke bestemmelser i lokalplanen man mener, at dispensationen er i strid med.

Fortolkning og forståelse af planers indhold, er et af vores kompetenceområder, og vi behandler mange ansøgninger om tilladelser og dispensationer.

Klage over lokalplan 182 om Kolonihaver i Ballerup Kommune (opdateret d. 7. april 2021)

Kolonihaveforbundet sender hermed en opdateret klage over Ballerup Kommunes tema-lokalplan1 182 for Kolonihaver i Ballerup, vedtaget af Ballerups kommunalbestyrelse d. 25. januar 2021 og offentliggjort d. 10. marts 2021. [Link.](http://www.tjoernebjerg.dk/wp-content/uploads/2021/05/Opdateret-klage-til-Planklagenaevnet-lokalplan-182-Ballerup.pdf)

LOKALPLAN 182 ER NU OPHÆVET

I får dette brev, fordi I er en haveforening i Ballerup Kommune eller har anden interesse i den nu ophævede Lokalplan 182, der dækker kolonihaveområderne i Ballerup Kommune.

Formålet med brevet er at orientere jer om, at Lokalplan 182 nu er ophævet og retsvirkningerne heraf.

Lokalplan 182 for kolonihaveområderne er ophævet Planklagenævnet har nu behandlet de klager, som er indgivet til Lokalplan 182 for kolonihaveområderne og den 27. oktober 2021 meddelte Nævnet, at det har besluttet at ophæve Lokalplan 182.

Hvilke regler så nu?

Ophævelsen af Lokalplan 182 betyder, at de hidtidige deklarationer og lokalplaner nu fuldt ud er gældende igen, også hvad angår bebyggelse og ophold. Hvad betyder ophævelsen af lokalplanen for Byggesager?

Hvis foreningerne har givet byggegodkendelser i den periode hvor Lokalplan 182 gjaldt, så vil disse fortsat være gyldige og lovlige.

Byggegodkendelser efter den 27. oktober skal gives efter foreningernes hidtidige regler.

*Hvad sker der nu?*

Ballerup Kommune vil i den kommende tid nærlæse afgørelsen fra Planklagenævnet og vil dernæst fremlægge sine anbefalinger til Teknik- og Miljøudvalget til mødet den 30. november 2021.