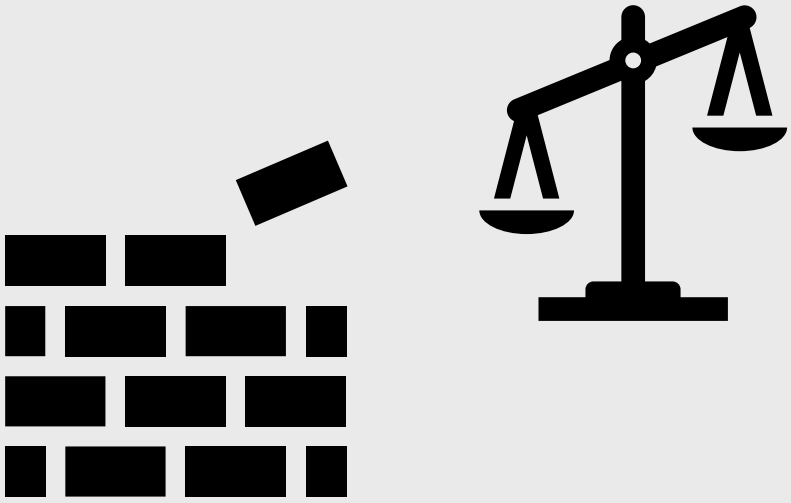
UDFORDRINGER MED BYGGELOVEN § 10 A?



Specialeprojekt

Aalborg Universitet, forår 2022

Surveying, Planning and Land Management

4. semester, gruppe 13

AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Det Tekniske Fakultet for It og Design
Institut for Planlægning
Surveying, Planning and Land Management
Rendsburggade 14
9000 Aalborg

Titel:

Udfordringer med byggeloven § 10 A

Projekt:

Speciale

Projektperiode:

Februar 2022 - juni 2022

Projektgruppe:

Gruppe 13

Gruppemedlemmer:

Anne Amstrup Jensen
Helene Jul Poulsen
Sabrine Berner Nielsen

Vejleder:

Finn Kjær Christensen

Antal sider: 104 (79 normal sider)
Bilag: 12 (vedlagte)
Afsluttet: 3. juni 2022

Synopsis:

I det nærværende projekt tager udgangspunkt i, hvilke udfordringer der kan forekomme i forbindelse med byggeloven § 10 A.

Projektets foranalyse har til formål at analysere udfordringer, som tre landinspektør har oplyst eksisterer. Til at analysere udfordringerne, er der foretaget en retsdogmatisk analyse af § 10 A, med det formål at afdække dens anvendelsesområde, og hvad der reguleres i bestemmelserne. Fra analysen af interviewene med landinspektørene er der opstillet 8 udfordringer.

I projektets hovedanalyse undersøges, hvilke udfordringer lokalplaner og kommuneplanrammer kan give i forbindelse med at overholde byggeloven § 10 A. I hovedanalysen er der en analyse af 9 cases, hvoraf der er fremkommet 8 udfordringer. Afslutningsvist er der i projektet en analyse af de 8 udfordringer fra casene med det formål at udarbejde generaliseringer af udfordringerne, som benyttes til at besvare projektets problemformulering.

Rapportens indhold er frit tilgængeligt, men offentliggørelse (med kildeangivelse) må kun ske efter aftale med forfatterne.

Abstract

This thesis has been compiled during the 4th semester of the master programme Surveying, Planning and Land Management, cand.geom., at Aalborg University. The time period of the project started in February 2022 and ended in June 2022.

The focus area in this thesis has been the Building Act § 10 A, and more specifically the challenges that may be caused by the provision. In the first part of the project, the pre-analysis, it is examined what challenges the provision may present to a surveyor. In order to understand the challenges that the surveyor faces, an analysis of the provision has been made, and from which it can be concluded that the provision is applied on a property on which there exist more than one single-family house. The provision regulates that it must be a possibility to divide the property into new properties. From the analysis of the interviews with three surveyors, 8 challenges were found, and an assumption was made that some of the challenges are coherent.

Based on the results from the pre-analysis, the focus area of the main analysis of the thesis has been to examine how local plans and municipal plans can be a challenge in order to comply with the Building Act § 10 A. To understand the challenges which might occur in the case study, an analysis of some relevant elements have been made. The elements are regarding municipal plans, local plans, construction law and overall evaluation.

From the analysis of 9 cases, 8 challenges have been found, however not all of these challenges are related to local plans and municipal plans. From the case study it can be concluded that there are five challenges which are related to local plans and municipal plans and have an impact on compliance with the Building Act § 10 A. The challenges are "Disagreement about the number of housing units between municipality and developer", "Lack of planning basis", "Calculation of ground size", "The project is contrary to the local plan" and "The project is contrary to the municipal plan".

Finally, the project includes an analysis of the 8 challenges from the cases with the aim of preparing generalizations of the challenges that are used to answer the project's research question.

Forord

Dette specialeprojekt er udarbejdet af gruppe 13 på 4. semester af kandidatuddannelsen Surveying, Planning and Land Management ved Aalborg Universitet. Projektperioden har haft sit forløb henover 5 måneder fra februar til juni 2022. Emnet for projektet er *Udfordringer med byggeloven § 10 A*.

Der skal rettes en særlig tak til specialeprojektets vejleder Finn Kjær Christensen for at bidrage med faglig vejledning gennem projektperioden. Derudover skal der rettes en tak til de personer, som har stillet deres tid til rådighed for at medvirke i interviews til projektet. Til sidst skal der rettes en tak til de landinspektører og kommuner, som har bidraget med materiale til projektet.

Læsevejledning

Projektet er opdelt i en foranalyse og en hovedanalyse. Hver af disse to dele er opdelt i kapitler med afsnit. Det skal påpeges, at kapitel 2, projektets struktur og metode, kan læses uafhængigt af de andre kapitler, mens resten af projektet bør læses kronologisk.
Den anvendte metode til kildehenvisning er Harvard-metoden. Kildehenvisninger omkranses af [ ] og indeholder forfatter og årstal, samt sidetal hvor det er relevant. Til casene er der benyttet materiale, som ikke kan findes online. I disse tilfælde er materialet vedlagt i den vedhæftede bilagsmappe, og i litteraturlisten fremgår det, hvilken mappe materialet er placeret. Det enkelte dokument i mappen har samme navn, som den angivede titel i litteraturlisten. Der kan findes en oversigt over de vedhæftede bilag i bilag A på side 104
Henvisninger til figurer og tabeller i teksten består af et tal, som vises under figuren eller tabellen. De figurer og tabeller, som ikke har en henvisning er lavet af projektgruppen selv. Henvisning til kapitler og afsnit vil også ske ved et tal, der er en angivelse af det specifikke kapitel eller afsnit.

I projektet er der benyttet love, lovbekendtgørelser, bekendtgørelser, lovforslag og vejledninger. Første gang en af disse nævnes i projektet, vil der være en fodnote, hvori det tilhørende dato og nummer er angivet. I den nedenstående tabel 1 fremgår de love, lovbekendtgørelser, lovforslag bekendtgørelser og vejledninger, som bliver brugt igennem projektet.

Kaldenavn i projektet	**Dokumenttype**	**Dato og nr.**
Love og lovbekendtgørelser		
Almenboligloven	Lovbekendtgørelse	2021-09-27 nr. 1877
Andelsboligforeningsloven	Lovbekendtgørelse	2020-08-28 nr. 1281
Byggeloven	Lovbekendtgørelse	2016-09-23 nr. 1178
Ejerlejlighedsloven 1990	Lovbekendtgørelse	1990-08-21 nr. 601
Ejerlejlighedsloven	Lov	2020-06-18 nr. 908
Forvaltningsloven	Lovbekendtgørelse	2014-04-22 nr. 433
Kommuneplanloven 1985	Lovbekendtgørelse	1985-07-22 nr. 391
Kommuneplanloven 1989	Lovbekendtgørelse	1989-12-22 nr. 918
Landbrugsloven	Lovbekendtgørelse	2020-02-06 nr. 116
Privatvejsloven	Lovbekendtgørelse	2015-11-04 nr. 1234
Udstykningsloven	Lovbekendtgørelse	2018-06-07 nr. 769
Vejloven	Lov	2014-12-27 nr. 1520
Lovforslag		
Lovforslag til byggeloven § 4	Lovforslag	1975-03-13 nr. 143
Lovforslag til byggeloven § 10 A, stk. 2	Lovforslag	2000-10-11 nr. 44
Lovforslag 1989	Lovforslag	1989-10-04 nr. 9
Bekendtgørelser		
Bekendtgørelse om udstykningskontrollen	Bekendtgørelse	2018-11-29 nr. 1447
BR18	Bekendtgørelse	2019-12-12 nr. 1399
Bygningsreglementet for småhuse	Bekendtgørelse	1985-03-01 nr. 4012
Småhusreglementet 1998	Bekendtgørelse	1998-06-25 nr. 60027
Vejledninger		
BBR instruksen	Vejledning	1998-12-31 nr. 9628
Vejledning 1991	Vejledning	1991-07-05 nr. 122

Tabel 1. Oversigt over love, lovforslag, bekendtgørelser og vejledninger, som er benyttet i projektet. Disse er opstillet alfabetisk.

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1 Indledning **1**

Kapitel 2 Projektets struktur og metoder **6**
2.1 Projektets videnskabelige grundlag 6
2.2 Projektets struktur 6
2.3 Struktur og metode for foranalysen 8
2.3.1 Retsdogmatisk metode 9
2.3.2 Interview i foranalysen 11
2.4 Struktur og metode for hovedanalysen 12
2.4.1 Casestudier 14

I Foranalyse **16**

Kapitel 3 Retsdogmatisk analyse af byggeloven § 10 A **17**
3.1 Introduktion til byggeloven § 10 A 17
3.2 Opførelse af flere enfamiliehuse 18
3.3 Krav om mulighed for udstykning 20
3.3.1 § 10 A plan 22
3.3.2 Lovlig vejadgang 22
3.4 Forandringer af enfamiliehuse 24
3.5 Undtagelser 26
3.6 Dispensation fra § 10 A 27
3.7 Opsamling 28

Kapitel 4 Udfordringer med byggeloven § 10 A **29**
4.1 Tre landinspektørers arbejde med byggeloven § 10 A 29
4.2 Udfordring 1 - Virkeområderne for udstykning og ejerlejlighedsopdeling . . . 30
4.3 Udfordring 2 - Lovlig vejadgang 31
4.4 Udfordring 3 - § 10 A planerne kan være overflødige 31
4.5 Udfordring 4 - Manglende kendskab til byggeloven § 10 A 32
4.6 Udfordring 5 - Definitionsuklarheder 32
4.7 Udfordring 6 - Byggeloven § 10 A kan være svær at forstå 33
4.8 Udfordring 7 - Uens krav til § 10 A planerne 34
4.9 Udfordring 8 - Mangel på godt plangrundlag 34
4.10 Opsamling 35

Kapitel 5 Konklusion på foranalysen **37**

II Hovedanalyse **39**

Kapitel 6 Introduktion til hovedanalysen **40**
6.1 De udvalgte cases 40
6.2 Retsvirkningerne for kommuneplanrammer og lokalplaner 41
6.3 Byggeret og helhedsvurdering 43

Kapitel 7 Case 1 - Koldingvej 41 **45**

Kapitel 8 Case 2 - Danmarksgade 21 **49**

Kapitel 9 Case 3 - Lundsgård Bakke 2-16 **53**

Kapitel 10 Case 4 - Tjørringparken 8 **58**

Kapitel 11 Case 5 - Irisvej 12 **63**

Kapitel 12 Case 6 - Cypresvej 15 og 17 **68**

Kapitel 13 Case 7 - Vissenbjergvej 25B **72**

Kapitel 14 Case 8 - Læssøegade 31 **76**

Kapitel 15 Case 9 - Stationsvej 42A **81**

Kapitel 16 Udfordringer fra casene **85**
16.1 Opsamling på cases 85
16.2 Sammenhængen mellem udfordringerne 91

Kapitel 17 Konklusion **94**

Kapitel 18 Perspektivering **97**

Litteraturliste **98**

A Oversigt over bilag i zip-fil **104**

Indledning 1

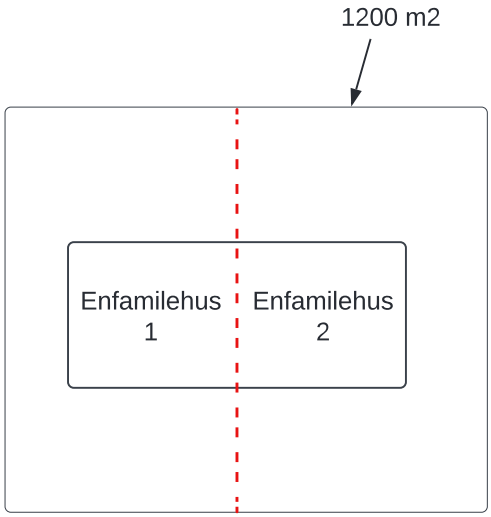
I 1991 blev der lavet en række ændringer af lovgivningen vedrørende ejendomsdannelse og bebyggelse. Dette indebar en ny udstykningslov samt ændringer af flere andre love, herunder ejerlejlighedsloven og byggeloven. Det hele trådte i kraft d. 1. april 1991[1] og omtales som *udstykningsreformen*. [Ramhøj, 2007, s. 416]

I årene op mod udstykningsreformen begyndte der i samfundet at ske en ændring i, hvornår der blev bygget og hvornår der blev udstykket. Oprindeligt var det sådan, at udstykning blev foretaget før bebyggelse blev opført og derfor var dette en forudsætning for de bebyggelsesregulerende bestemmelser før 1991. De bebyggelsesregulrende bestemmelser er regler vedrørende afstand til skel, grundstørrelse og bebyggelsesprocent for bebyggelse. Rækkefølgen for udstykning og opførelse af bebyggelse var dog imidlertid skiftet sådan, at der i årene inden udstykningsreformen ofte blev bygget først og udstykket bagefter. [Enemark, 1989, s. 595-596]

Samtidigt var det tilladt at opføre mere end et enfamiliehus på en grund, men dette kunne medføre problemer, når der, efter bebyggelsens opførelse, var et ønske om at udstykke hvert enfamiliehus og tilhørende grund[2]. Problemet bestod i, at det, efter bebyggelsens etablering, ikke som udgangspunkt var muligt at foretage udstykning hvis de bebyggelsesregulerende bestemmelser ikke kunne overholdes.

På figur 1.1 på næste side er problemet visualiseret. I eksemplet er der opført to sammenbyggede enfamiliehuse, et dobbelthus, på en ejendom med en grundstørrelse på 1200 m^2. Bygningen i sig selv overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som på daværende tidspunkt var en minimumsgrundstørrelse på 700 m^2 jf. kommuneplanloven 1989 § 40[3], en bebyggelsesprocent på 25 jf. kommuneplanloven 1989 § 42 og afstand til skel på 2,5 meter jf. bygningsreglementet for småhuse[4]. Problematikken opstod først, når der var et ønske om, at hvert enfamiliehus skulle udgøre én ejendom og en udstykning derfor ønskedes foretaget. Udstykning ville som udgangspunkt ikke være mulig, fordi afstand til skel og krav om mindste grundstørrelse ikke kunne overholdes.

[1] L 1990-03-07 nr. 137
[2] LFF 1989-10-04 nr. 9, Folketingstidende 1989/90, Tillæg A, spalte 441-442
[3] LBKG 1989-12-22 nr. 918
[4] BKG 1985-03-01 nr. 4012



Figur 1.1. Illustration som viser problematikken med enfamilieshuse, som, efter deres etablering, ikke var mulige at udstykke.

En løsning på problemet var, at kommunalbestyrelsen kunne give dispensation for de bebyggelsesregulerende bestemmelser til udstykning. Dette var dog ikke noget, der som udgangspunkt blev gjort, fordi kommunerne ikke ønskede, at det skulle danne præcedens i lignende situationer [Enemark, 1989, s. 596]. En løsning blev flere steder at opdele ejendommen i ejerlejligheder[5]. Det medførte, at der fremkom ejendomme, som fysisk blev anvendt, som om de var udstykket, men som samtidigt indgik i et økonomisk og juridisk fælleskab med de andre ejerlejligheder beliggende på ejendommen. Derved opstod der ejendomme, som blev registreret som en anden ejendomstype end de var. [Enemark, 1989, s. 595-596]

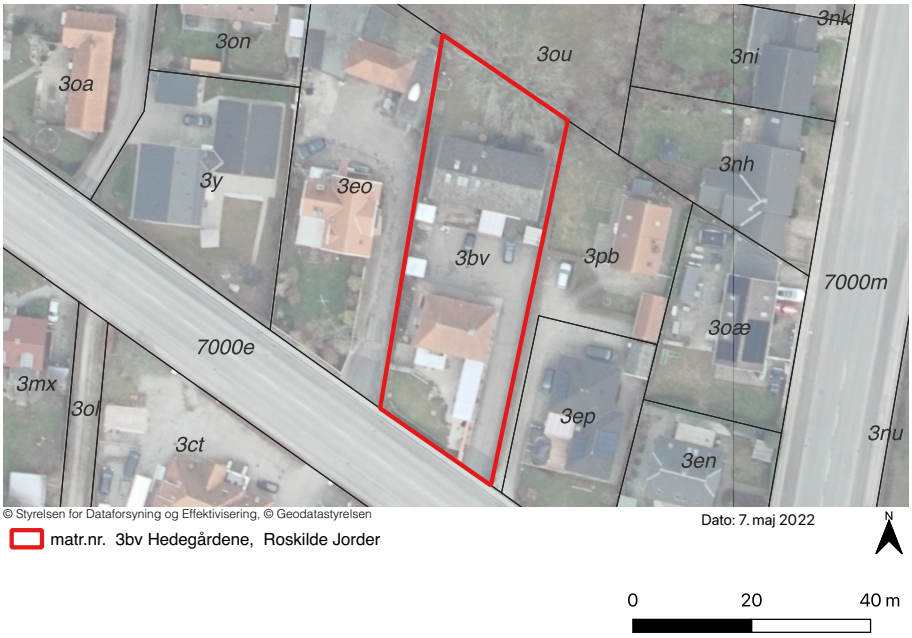
En dybere årsag til problemet var, at lovgivningen for bebyggelse ikke var sammenhængende med det matrikulære ejendomsbegreb, og at lovgivningen på daværende tidspunkt havde forskellig gennemslagskraft alt efter, om en ejendom blev bebygget eller udstykket først [Enemark, 1989, s. 595-596]. Afgørelsen U.1987.210, som er beskrevet herunder, er et eksempel, hvor netop denne årsag bliver tydelig.

U.1987.210 - Ejerlejlighedsopdeling tilladt, ved projekt der lignede en udstykning.

I 1984 blev et tofamiliehus, med vandrette lejlighedsskel, på ejendommen matr.nr. 3bv Hedegårdene, Roskilde Jorder opdelt i to ejerlejligheder. Det omtalte tofamiliehus er huset med rødt tag på figur 1.2 på modstående side. Samme år ansøger den daværende ejer af matr.nr. 3bv, hvis grundstørrelse er på 1378 m^2, om tilladelse til udstykning af en del af ejendommen med henblik på opførelse af en bygning til beboelse. Udstykning ville kræve dispensation fra kommuneplanloven § 40 omkring mindste grundstørrelse på 700 m^2 og en bebyggelsesprocent på 25. Roskilde Kommune, som var administerende myndighed, havde

[5]LFF 1989-10-04 nr. 9, Folketingstidende 1989/90, Tillæg A, spalte 442

som betingelse for dispensationen, at der på den udstykkede ejendom kun måtte opføres én bolig. Herefter opgav den daværende ejer projektet.



Figur 1.2. Sagens omtalte ejendom, matr.nr. 3bv Hedegårdene, Roskilde Jorder, er markeret med den røde linje.

I august 1985 ansøger en ny ejer af matr.nr. 3bv om tilladelse til at opføre et dobbelthus på ejendommen, bygningen med det grå tag på figur 1.2, med henblik på en ejerlejlighedsopdeling af bebyggelsen. Byggeriet ville ikke kræve nogle dispensationer. Byggetilladelse blev givet til byggeriet i november 1985. I december 1985 søger ejeren af ejendommen, med henvisning til byggetilladelsen, om at få tinglyst en ændret ejerlejlighedsfortegnelse, hvorefter der på ejendommen ville blive i alt 4 ejerlejligheder.

I januar 1986 henvender Roskilde Kommune sig til tinglysningsdommeren om sagen. Kommunen lægger vægt på, at projektet ligner en regulær udstykning grundet den projekterede bygnings placering og manglen på fællesfaciliteter. Derfor mener kommunen, at det vil stride mod gældende retstilstand at opdele den projekterede bygning i ejerlejligheder. I februar 1986 afviser tinglysningsdommeren ejerens ansøgning om tinglysning med begrundelse i skrivelsen fra Roskilde Kommune, og at dobbelthuset ville kunne udstykkes, hvis de nødvendige dispensationer blev givet.

Denne afgørelse anker ejendommens ejer idet han påpeger, at opdelingen af dobbelthuset i ejerlejligheder er i overensstemmelse med lov og gældende praksis. Tinglysningsdommeren holder fast ved sin afgørelse. Da sagen sendes til landsretten, bemærker tinglysningsdommeren blandt andet, at projektet ligner en udstykning ved, at grunden opdeles i to, og at der etableres særskilt brugsret til bestemte arealer på ejendommen. Tinglysningsdommeren påpeger derfor at, den ønskede opdeling må anses som et forsøg på at omgå reglerne om udstykning.

I april 1986 laver Roskilde Kommune en yderligere skrivelse i forbindelse med behandlingen af ejerens anke, hvor de understreger, at de ikke ønskede at give en byggetilladelse til

etablering af et dobbelthus. Derudover nævner de, at grunden til, at kommunen har givet byggetilladelsen er, at ejeren med sit projekt har en byggeret, jf. kommuneplanloven 1985 § 42, stk. 1[6]. Kommunen finder dog ikke projektet hensigtsmæssigt, da det vil medføre en uønsket bebyggelsesfortætning i kvarteret. Den eneste mulighed kommunen har for at afvise projektet er at nedlægge et forbud jf. kommuneplanloven 1985 § 17[7], som ville medføre, at kommunen skulle lave en lokalplan for området. Projektet vurderedes dog for lille til en sådan procedure.

I august 1986 udtaler Den danske Landinspektørforenings ejerlejlighedsudvalg, at det er deres opfattelse, at den omtalte ejerlejlighedopdeling overholder gældende lov.

Landsrettens afgørelse bliver, at den anmeldte ændrede ejerlejlighedsfortegnelse bør tinglyses, fordi den ikke strider imod hverken plan- eller ejerlejlighedslovgvningen.

Afgørelse U.1987.210 illustrerer daværende problematik, når et dobbelthus blev opdelt i ejerlejligheder til trods for, at hensigten med bebyggelsen var at anvende den, som om den var udstykket. Afgørelsen beskriver også, at mulighederne ikke var de samme alt efter om bebyggelse blev etableret før eller efter udstykning. Fordi grundlaget i lovgivningen på daværende tidspunkt var, at udstykning foretages før bebyggelsen opføres, var der ikke et regelsæt, som sikrede, at udstykning var muligt for dobbelthuset inden bebyggelsen blev etableret.

Der var i den forbindelse brug for en bedre afgrænsning og klarhed af virkeområderne for udstykningsloven og ejerlejlighedsloven [Enemark, 1989, s. 599]. For at opnå denne afgrænsning blev der blandt andet vedtaget, at udstykning skulle gå forud for ejerlejlighedsopdeling[8]. I dag fremgår dette af ejerlejlighedsloven[9] § 12. Derudover blev byggeloven § 10 A, stk. 1 vedtaget. Formålet med indførelsen af disse bestemmelser var *" (...) at gennemslagskraften af de bebyggelsesregulerende bestemmelser bliver den samme, uanset om et antal enfamiliehuse opføres på een ejendom eller på hver sin udstykkede parcel"* [10]. Indførelsen af byggeloven § 10 A er altså en sikring af, at udstykning er mulig i sager som den beskrevet i afgørelse U.1987.210.

Til vurdering af indførelsen af bl.a. byggeloven § 10 A, blev der i 1997 af By- og Boligministeriet nedsat et udvalg som skulle gennemgå den kommunale byggesagsbehandling [By- og Boligministeriet, 2000, s. 13]. Dette udvalg kunne i 2000 konstatere, at byggeloven § 10 A var administrationstung, og at bestemmelsen var uhensigtsmæssig i mange tilfælde, og udvalget foreslog i den forbindelse, at bestemmelen skulle ophæves [By- og Boligministeriet, 2000, s. 43-44]. Byggeloven § 10 A er dog hverken blevet ophævet eller ændret efter udvalgets betænkning.
I december 2021 udtaler landinspektører fra de to landinspektørfirmaer LIFA og LandSyd, at de oplever forskellige udfordringer med byggeloven § 10 A. Det gør de i forbindelse med

[6] LBKG 1985-07-22 nr. 391
[7] I dag svarede til planloven § 14
[8] LFF 1989-10-04 nr. 9, Folketingstidende 1989/90, Tillæg A, spalte 432
[9] L 2020-06-18 nr. 908
[10] LFF 1989-10-04 nr. 9, Folketingstidende 1989/90, Tillæg A, spalte 446

et projektidé seminar ved landinspektøruddannelsen på Aalborg Universitet. [Lambrethsen og Holm, 2021]

Det lader altså til, at der er udfordringer med byggeloven § 10 A, og dette fører frem til følgende initierende problemstilling:

Hvilke udfordringer kan byggeloven § 10 A give anledning til ud fra en landinspektørs opfattelse?

Projektets struktur og metoder 2

Det følgende kapitel har til formål at belyse, hvordan nærværende projekt er udarbejdet.

Først vil der være en beskrivelse af det videnskabelige grundlag, som har dannet udgangspunktet for projektets fremstilling. Derefter vil der være en beskrivelse af den overordnede struktur for projektet, hvorefter der vil være en redegørelse af, hvordan projektets to dele, foranalysen og hovedanalysen, er udarbejdet.

2.1 Projektets videnskabelige grundlag

Den første del af processen, i at få udarbejdet nærværende projekt, er at klarlægge det overordnede videnskabelige grundlag, som projektet befinder sig i. Dette projekt omhandler undersøgelsen af en specifik lovparagraf, hvilket betyder, at det befinder sig indenfor samfundsvidenskaben, da samfundsvidenskab beskæftiger sig med bestemte forhold, der vedrører fællesskaber mellem mennesker, og herunder er blandt andet retsvidenskaben [Grage, 2012].

Projektets initierende problem skaber muligheden for en kvalitativ metodetilgang, da problemet handler om at klarlægge udfordringer med byggeloven § 10 A og hvad de udfordringer består af ud fra en landinspektørs synsvinkel. Det data, der her ønskes at undersøge, er altså ikke tal, men tekst og dette betegnes som kvalitativ data [Andersen, 2019, s. 172-173]. Af teknikker til indsamling af data, som kan benyttes til kvalitativ analyse, kan eksempelvis nævnes interview og casestudie [Andersen, 2019, s. 174-175 og 180].

2.2 Projektets struktur

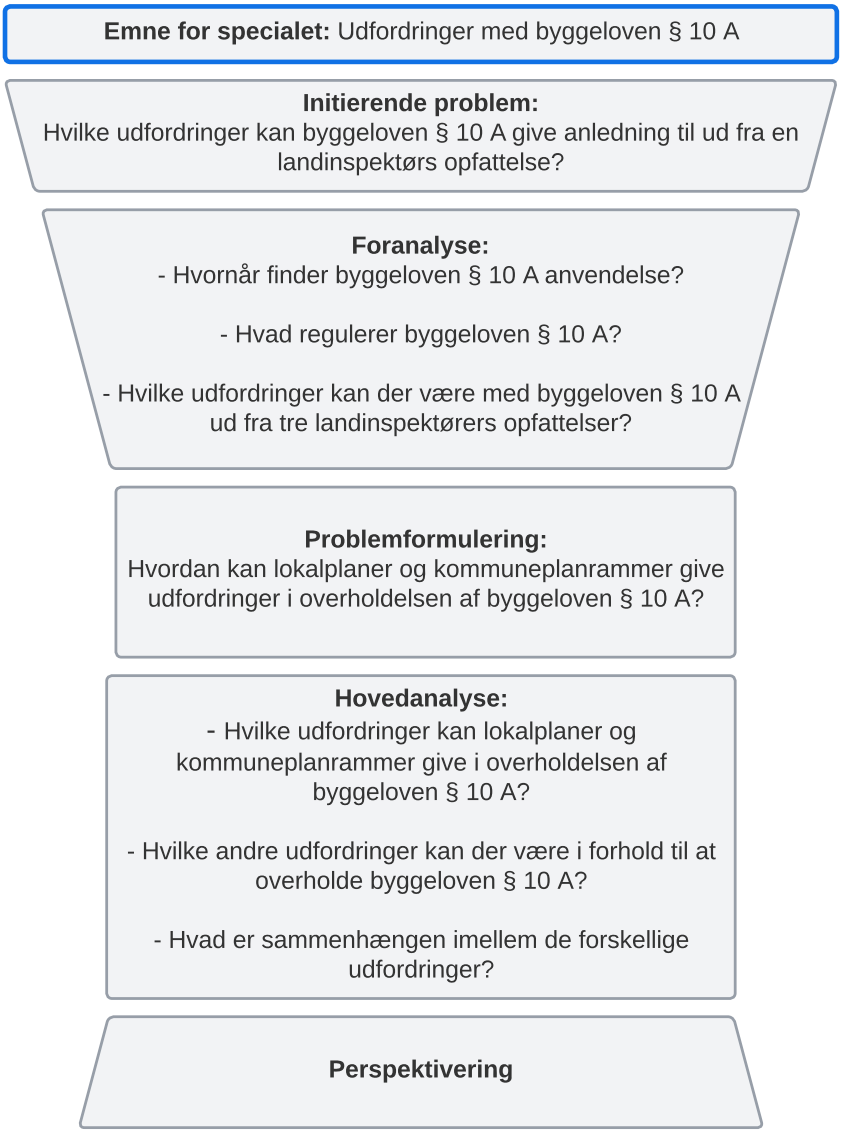
I følgende afsnit vil det blive beskrevet, hvordan det er valgt at strukturere nærværende projekt, hvilket er visualiseret på figur 2.1.

Dette projekt tager afsæt i emnet *udfordringer med byggeloven § 10 A*, som er initieret igennem to landinspektørfirmaers påpegning af, at der i praksis er udfordringer med netop denne lovregel. Med udgangspunkt i denne påpegning og perspektiverne beskrevet i projektets indledning er følgende initierende problemstilling blevet opstillet: *Hvilke udfordringer kan byggeloven § 10 A give anledning til ud fra en landinspektørs opfattelse?* Denne initierende problemstilling danner rammen for undersøgelsen igennem projektets foranalyse. Denne undersøgelse har til formål at afdække udfordringer, der kan være med byggeloven § 10 A. For at sikre en fyldestgørende undersøgelse er der opstillet tre

underspørgsmål, som samtidigt er med til at styre retningen af undersøgelsen. De tre underspørgsmål er:

1. Hvornår finder byggeloven § 10 A anvendelse?
2. Hvad regulerer byggeloven § 10 A?
3. Hvilke udfordringer kan der være med byggeloven § 10 A ud fra tre landinspektørers opfattelser?

En nærmere forklaring af underspørgsmålene i foranalysen er beskrevet i afsnit 2.3 på den følgende side. Foranalysens undersøgelse vil ende ud i besvarelse af det initierende problem, som samtidigt vil danne baggrunden for opstillingen af projektets problemformulering.



Figur 2.1. Strukturdiagram for projektet, der er baseret på PBL-modellen [Holgaard m.fl., 2016, s. 33].

Problemformuleringen er følgende: *Hvordan kan lokalplaner og kommuneplanrammer give*

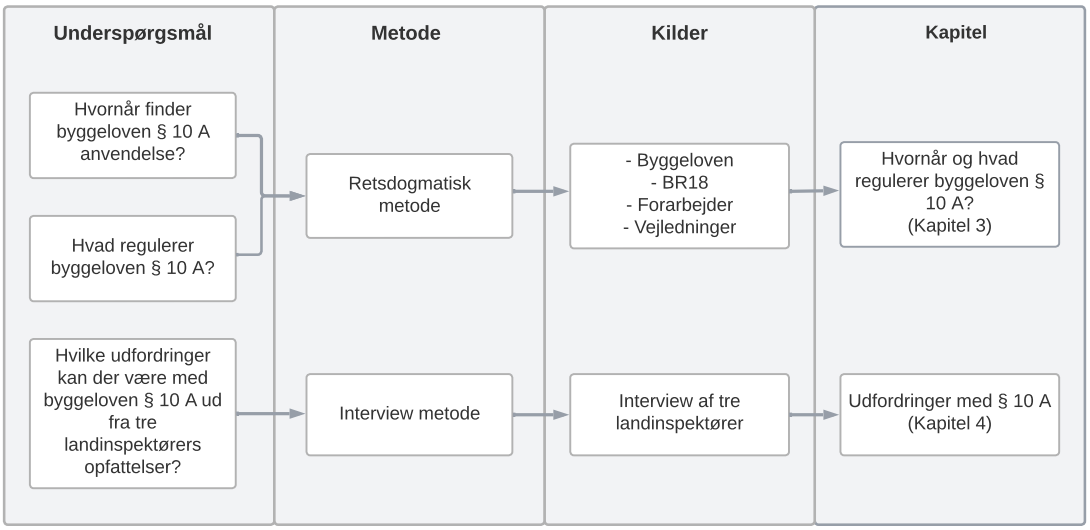
udfordringer i overholdelsen af byggeloven § 10 A?
Som en hjælp til at undersøge problemformuleringen er der opstillet underspørgsmål. Underspørgsmålene er:

1. Hvilke udfordringer kan lokalplaner og kommuneplanrammer give i overholdelsen af byggeloven § 10 A?
2. Hvilke andre udfordringer kan der være i forhold til at overholde byggeloven § 10 A?
3. Hvad er sammenhængen imellem de forskellige udfordringer?

Problemformuleringen og de tilhørende underspørgsmål vil danne rammen for undersøgelsen i projektets hovedanalyse. En nærmere forklaring af underspørgsmålene i hovedanalysen er beskrevet i afsnit 2.4 på side 12.
Afslutningsvist vil der i projektet være en perspektivering, hvor andre ikke undersøgte perspektiver på projektets emne vil blive taget op til diskussion.

2.3 Struktur og metode for foranalysen

I dette afsnit vil der være en beskrivelse af, hvordan projektets foranalyse er udarbejdet. Dette er visualiseret i figur 2.2.



Figur 2.2. Underspørgsmål med valgte metoder og primære kilder, som danner baggrunden for de pågældende kapitler i foranalysen.

Det første underspørgsmål er *Hvornår finder byggeloven § 10 A anvendelse?*. Formålet med dette spørgsmål er at afdække, hvornår reglerne i byggeloven § 10 A er gældende, da det giver en forståelse for paragraffens virkeområde.
Det andet underspørgsmål er *Hvad regulerer byggeloven § 10 A?* Dette underspørgsmål er stillet med det formål at klarlægge, hvad byggeloven § 10 A regulerer. Dette er en forudsætning for at kunne forstå, hvilke problemer der er med anvendelsen af § 10 A. Det første og andet underspørgsmål er undersøgt i samme analyse, og derfor er den retsdomatiske metode anvendt til at undersøge begge spørgsmål. En nærmere beskrivelse af denne metode kan findes i afsnit 2.3.1 på modstående side. De primære kilder, som er

anvendt i analysen, er byggeloven og BR18, som har hjemmel i byggeloven. Derudover vil der blive anvendt forarbejder og vejledninger i det omfang, det kan supplere forståelsen af § 10 A. Baseret på disse valg er analysen, *Retsdogmatisk analyse af byggeloven § 10 A*, udarbejdet, som ses i projektets kapitel 3 på side 17.

Det tredje underspørgsmål er *Hvilke udfordringer kan der være med byggeloven § 10 A ud fra tre landinspektørers opfattelser?* Formålet med at stille dette spørgmål er at få klarlagt, hvilke udfordringer der kan være med byggeloven § 10 A. Metoden til at undersøge dette underspørgsmål er interview. Denne metode er valgt fordi, det er meget begrænset, hvad der er af litteratur på området, og meget af det er et par årtier gammelt. Ved at interviewe landinspektører, som støder på § 10 A i deres arbejde, kan det give et indblik i nogle af de aktuelle udfordringer, der er med byggeloven § 10 A. De primære kilder i denne analyse er tre landinspektører, som igennem interviews vil give et indblik i, hvilke udfordringer de oplever med § 10 A i deres arbejde. En nærmere beskrivelse af interviewmetoden og valg af interviewrespondenter fremgår i afsnit 2.3.2 på side 11. Ovenstående valg har medført udarbejdelsen af analysen *Udfordringer med byggeloven § 10 A*, som ses i kapitel 4 på side 29 i projektet.

2.3.1 Retsdogmatisk metode

For at finde ud af, hvad byggeloven § 10 A regulerer, er der i projektet foretaget en juridisk analyse af § 10 A, som fremgår i kapitel 3. Når det skal undersøges og beskrives, hvad gældende ret er, anvendes den retsdogmatiske metode [Munk-Hansen, 2018, s. 204]. Denne metode omhandler at analysere og beskrive retsregler systematisk indenfor et afgrænset område [Munk-Hansen, 2018, s. 205].

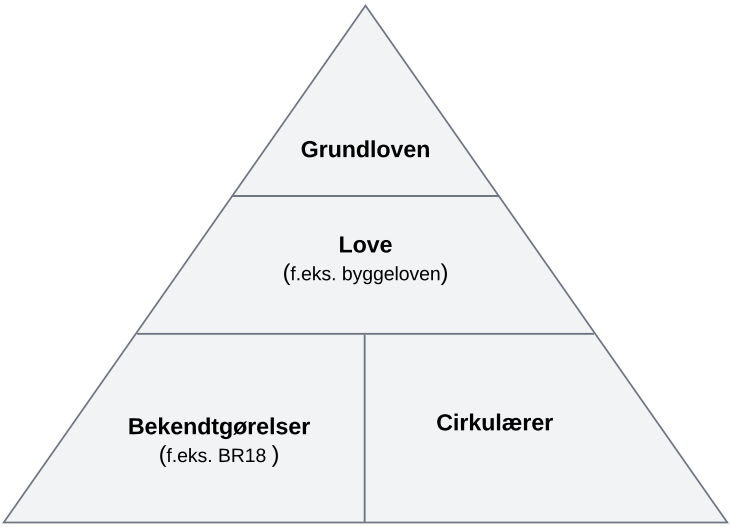
Når den retsdogmatiske metode anvendes, bruges retskilder til at analysere, hvad gældende ret er. Derfor vil retskilderne, 'lovgivning' og 'retspraksis', blive nærmere beskrevet i afsnittene herunder, fordi det er disse retskilder, der er brugt i den retsdogmatiske analyse i projektet.

Lovgivning

Lovgivningen er den retskilde, som har den højeste prioritet af retskilderne [Evald, 2011, s. 19]. For at forstå hvordan lovgivning kan anvendes til at afdække, hvad der er retsligt gældende, er det en forudsætning at forså lovgivningshierarkiet [Evald, 2011, s. 21], som beskriver, at en lovgivning har højere prioritet end en anden lovgivning.

Øverst i lovgivningshierarkiet findes Grundloven. Alle andre love har hjemmel i Grundloven [Evald, 2011, s. 21], og må samtidig ikke stride imod Grundloven. Under Grundloven findes love, som vedtages i folketinget og som består af regler, der er rettet mod borgere og forvaltningsmyndigheder [J. A. Jensen, M. H. Jensen og Motzfeldt, 2015, s. 18]. Det skal bemærkes, at når der vedtages ændringer i eller tilføjelser til en lov, kan ændringerne og tilføjelserne samles med den eksisterende lov i en lovbekendtgørelse [Evald, 2011, s. 26]. Under lovene findes bekendtgørelser, som har hjemmel i lovene. Bekendtgørelser indeholder også regler, som er rettet mod både borgere og forvaltningsmyndigheder, men de er til forskel fra lovene lavet af en forvaltningsmyndighed [J. A. Jensen, M. H. Jensen og Motzfeldt, 2015, s. 20]. Cirkulærer indgår også i lovgivningshierarkiet under lovene,

når de har hjemmel i lov. Cirkulærer er udtalelser fra én administrativ myndighed, som indeholder bindende regler for en anden administrativ myndighed [Evald, 2011, s. 21]. Lovgivningshierarkiet er visualiseret på figur 2.3.



Figur 2.3. Lovgivningshierarkiet mellem Grundloven, love, bekendtgørelser og cirkulærer.

Lovgivningen kan ofte være abstrakt og svær at forstå, hvilket til tider kan gøre det udfordrende at afdække, hvad gældende ret er. For at sikre at lovgivningen, når den er svær at forstå, bliver fortolket så ens som muligt, anvendes der fortolkningsregler. Ofte anvendes der flere fortolkningsregler til at forstå den samme bestemmelse [Evald, 2011, s. 35] og i det følgende vil de fortolkningsregler, som er anvendt i dette projekt blive beskrevet.

Ordlydsfortolkning anvendes først, når en bestemmelse skal fortolkes. Her tages der udgangspunkt i bestemmelsens ordlyd, hvor den sproglige forståelse af bestemmelsen undersøges ud fra ordenes almindelige betydning. [Evald, 2011, s. 37]
Formålsfortolkning anvendes derimod, når der enten fortolkes på formålet med selve loven for bestemmelsen eller når der fortolkes på baggrund af forarbejderne til bestemmelsen, som f.eks. bemærkninger til lovforslag [Evald, 2011, s. 37-38]. Det skal påpeges, at til bekendtgørelser og cirkulærer findes der ingen forarbejder.

Retspraksis

En anden retskilde, som er anvendt i projektet, er retspraksis. Retspraksis er en retskilde, som kan anvendes til at forstå, hvad gældende ret er, fordi retspraksis har præjudikatværdi. Dette betyder, at tidligere domme danner grundlaget for, hvordan fremtidige domme skal afgøres. [Evald, 2011, s. 45]
Der eksisterer også en form for hierarki mellem domme udstedt fra de forskellige domstole, hvilket betyder, at overordnede domstoles domme har større vægt end underordnede domstole [Evald, 2011, s. 48]. Derudover tillægges nyere domme som udgangspunkt større vægt end ældre og jo flere domme, der er indenfor et område jo større vægt tillægges disse domme [Evald, 2011, s. 48].

Det skal dog påpeges, at der ikke er mange domme at finde, som kan supplere forståelsen af byggeloven § 10 A. Domme er dog anvendt i det omfang, hvor de kan bidrage til en bedre forståelse.
Derudover skal det påpeges, at hvor det ikke har været muligt at finde frem til, hvad gældende ret er, på baggrund af lovgivning eller retspraksis, er der blevet anvendt vejledninger til lovgivningen. Det skal dog nævnes, at disse vejledninger ikke er retsligt bindende, men har derimod til formål at orientere om hvordan lovregler skal fortolkes og administreres [Evald, 2011, s. 30].

2.3.2 Interview i foranalysen

I projektets foranalyse er der foretaget interview til at afdække, hvilke udfordringer landinspektørerne oplever, når de møder byggeloven § 10 A i deres arbejde. Formålet med interviewene er at indsamle viden fra landinspektørerne, da det er begrænset, hvor meget nedskrevet information omkring udfordringer med byggeloven § 10 A der eksisterer. Denne form for interview, hvor der indsamles information, defineres som et informationssøgende interview og bruges ofte, når der ikke er adgang til de ønskede oplysninger på andre måder [Møller og Harrits, 2021, s. 33].

Derudover er informationssøgende interview målrettet samtale med én person af gangen, og personen er udvalgt ud fra en antagelse om at vedkommende har viden om undersøgelsesområdet, som ønskes indsamlet gennem interviewet [Møller og Harrits, 2021, s. 34 og 40]. Der er til nærværende projekts interviews udvalgt landinspektører, som oplever udfordringer med byggeloven § 10 A, men som samtidigt har en vis erfaring indenfor landinspektørfaget og har mødt § 10 A mange gange i deres arbejde [Landinspektør 1, 2022; Landinspektør 2, 2022; Landinspektør 3, 2022, sprg. 1, 2 og 4]. Der er valgt at foretage tre interviews, fordi det er vurderet, at det antal er nok til at afdække det initierende problemfelt. Interviewpersonerne er desuden fra tre forskellige firmaer, der geografisk er placeret tre forskellige steder, hvilket er gjort som et forsøg på at øge sandsynligheden for at afdække flere forskellige udfordringer. Det skal også påpeges, at de udfordringer, som er opstillet i projektets kapitel 4 på side 29, kun tager udgangspunkt i de tre interview fra landinspektørerne, hvorfor der potentielt kan være andre udfordringer end dem, der er angivet i projektet.

Ved informationssøgende interviews, hvor interviewpersonen har en ekspertviden indenfor undersøgelsesområdet, er det nødvendigt for intervieweren at have forberedt sig på interviewet ved bl.a. at have styr på emnet og tilhørende relevant baggrundsmateriale før interviewet for at kunne stille de rigtige spørgsmål og indgå effektivt i interviewsamtalen [Møller og Harrits, 2021, s. 34-35]. I det nærværende projekt er der foretaget en retsdogmatisk analyse af byggeloven § 10 A for at opnå kendskab til paragraffen, hvilket også har skabt grundlag for at kunne indgå i interviewsamtalerne og stille uddybende spørgsmål.

Semi-struktureret interview

Det er i nærværende projekt valgt at foretage semi-strukturerede interviews. Denne interviewform er for det første valgt, fordi en del af at finde udfordringerne i nærværende projekt er at sammenligne svarene fra landinspektørerne, og konstatere om nogle af

udfordringerne nævnes i flere af interviewene. For at lette denne sammenligningsproces kan det være en fordel at have en grad af struktur i interviewene gennem spørgsmålenes ordlyd og rækkefølge [Møller og Harrits, 2021, s. 47].

For det andet er det også valgt at foretage semi-strukturerede interviews, fordi det giver muligheden for at forberede og følge planlagte spørgsmål samtidig med, at der er fleksibilitet under interviewet til eksempelvis at tage spørgsmålene i en anden rækkefølge eller stille uddybende spørgsmål undervejs [Møller og Harrits, 2021, s. 47]. Det giver også landinspektørerne mulighed for at forklare og uddybe oplevede udfordringer i en, for dem, naturlig rækkefølge, der kan bidrage til en mere flydende samtale under interviewet.

Interviewskabelon

I forbindelse med udførelse af hvert interview er der udarbejdet en interviewskabelon, som er et redskab der kan anvendes i forbindelse med interviewets udførelse [Møller og Harrits, 2021, s. 107]. Interviewskabelonen består af en række spørgsmål, som det semi-strukturerede interview tager afsæt i. Interviewskabelonerne for de tre interviews ses i bilag 1.

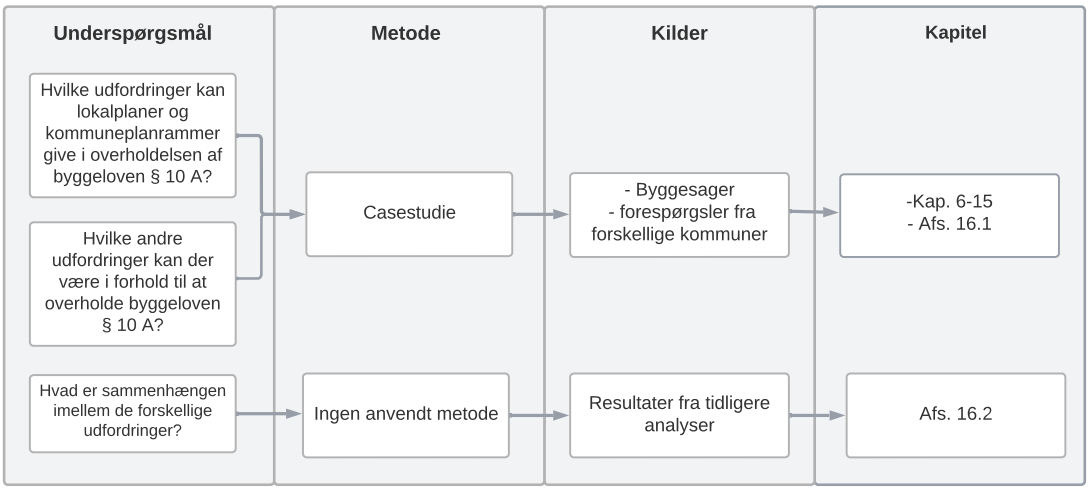
Analyse af interviewdata

Når interview skal analyseres og fortolkes er der en tre trin som interviewene kan bearbejdes efter for at skabe overblik over den data, der er relevant for undersøgelsen af pågældende problemstilling. Første trin er "transskribering", der går ud på at omsætte interviewene til tekst. Andet trin er "organisering", der handler om at kategorisere den indsamlede data fra interviewene for at skabe overblik. Det tredje trin er "reduktion", som indebærer at data sorteres fra. [Møller og Harrits, 2021, s. 171].

I nærværende projekt er interviewene blevet bearbejdet efter disse tre trin dog i en mere samlet proces. Denne proces indebærer udarbejdelsen af notater af interviewene med de oplysninger, der skal bruges til at undersøge den initierende problemstilling. På baggrund af notaterne er der opstillet udfordringer for hver landinspektør. Disse udfordringer er ved analyse blevet generaliseret. Til at hjælpe med forståelsen af udfordringerne er der nogle steder inddraget viden fra andre kilder som eksempelvis den retsdogmatiske analyse i kapitel 3 på side 17 i nærværende projekt eller teori om forvaltningsret.

2.4 Struktur og metode for hovedanalysen

Dette afsnit vil være en beskrivelse af, hvordan projektets hovedanalyse er udarbejdet. Dette er visualiseret i figur 2.4.



Figur 2.4. Underspørgsmål med valgte metoder og primære kilder, som danner baggrunden for de pågældende kapitler i hovedanalysen.

Det første underspørgsmål er: *Hvilke udfordringer kan lokalplaner og kommuneplanrammer give i overholdelsen af byggeloven § 10 A?*. Formålet med at stille dette underspørgsmål er, at blive klogere på hvilke udfordringer de to nævnte plantyper kan give i forbindelse med byggeloven § 10 A.
Det andet underspørgsmål er: *Hvilke andre udfordringer kan der være i forhold til at overholde byggeloven § 10 A?*. Dette underspørgsmål er stillet med det formål at give plads til at andre udfordringer med byggeloven § 10 A kan komme til udtryk i forbindelse med, at de planmæssige udfordringer undersøges. Det første og andet underspørgsmål vil blive undersøgt samtidigt, hvilket vil ske ved brug af metoden casestudie. En nærmere beskrivelse af denne metode, kan læses i afsnit 2.4.1 på næste side. Kilderne der anvendes, til at udarbejde analyserne og undersøge de forskellige cases, er både byggesager og forespørgsler om byggeri til kommunen. Der anvendes både igangværende og afsluttede byggesager. På baggrund af de ovenstående valg er analyserne i kapitel 6-15 udarbejdet. Kapitel 6 er en introduktion til de forskellige cases, som er udvalgt til nærværende projekt inklusiv baggrundsviden, der vurderes at være relevant forud for casestudierne. De resterende kapitler, 7-15, indeholder én caseanalyse hver, som vil indeholde følgende tre elementer:

1. Introduktion af casen
2. Casens forløb
3. Analyse af casen

Ydermere er udfordringerne fra de analyserede cases blevet generaliseret med henblik på at besvare nærværende projekts problemformulering. Dette er gjort i analysen *Opsamling på cases*, som fremgår i projektets afsnit 16.1.

Det tredje underspørgsmål er: *Hvad er sammenhængen imellem de forskellige udfordringer?*. Formålet med at opstille dette underspørgsmål er, at få et overblik over, hvorvidt eller hvordan de fundne udfordringer i casene er sammenhængende. Det antages, at det at finde sammenhængen mellem udfordringerne kan give en bedre forståelse for de generelle udfordringer med byggeloven § 10 A. Til denne analyse er der ikke anvendt nogen metode,

fordi dette afsnit kun baserer sig på resultater fra tidligere analyser. På baggrund af ovenstående valg er analysen *Sammenhængen mellem udfordringerne* i projektets afsnit 16.2 udarbejdet.

2.4.1 Casestudier

Casestudie er en metode, som kan benyttes til at undersøge fænomener. Casestudie er en empirisk undersøgelse som undersøger et nutidigt fænomen i dybden og i dets virkelige kontekst, hvor grænserne mellem fænomen og kontekst ikke er fuldstændig tydelige. [Yin, 2014, s. 16]

I forbindelse med at benytte casestudie som metode, er der fem elementer, som er vigtige at overveje inden et casestudie påbegyndes [Yin, 2014, s. 29]:

1. Undersøgelsesspørgsmål
2. Undersøgelsesforslag
3. Analyseenhed(er)
4. Den logiske forbindelse mellem data og undersøgelsesforslag
5. Kriterierne for fortolkning af resultaterne

I nærværende projekt benyttes elementerne som en tjekliste for at sikre, at metoden casestudie bliver brugt. Dette er fordi, at casestudiet kun er en del af nærværende projekt og er valgt som metode på baggrund af problemformuleringen.

Det første element er omhandlende, hvilket spørgsmål eller problemstilling, som ønskes besvaret igennem et casestudie [Yin, 2014, s. 29-30]. I det nærværende projekt er der opstillet en problemformulering, hvortil der er udarbejdet underspørgsmål som bl.a. har til formål at præcisere fokus i casestudiet.
Det andet element er omhandlende forslag til, hvordan den enkelte case skal undersøges, samt hvor der kan findes materiale til at besvare de tidligere opstillede spørgsmål [Yin, 2014, s. 30]. I forbindelse med projektets foranalyse blev det klarlagt at aktører, som møder byggeloven § 10 A, bl.a. kan være landinspektører og kommuner. Et forslag til at finde cases, som er relevante i forhold til den opstillede problemformulering, er derfor at kontakte forskellige landinspektører og kommuner, hvilket derfor er gjort i projektet.
Det tredje element er omhandlende analyseenheder og antallet af disse [Yin, 2014, s. 31-34]. I nærværende projekt er der analyseret ni individuelle cases. I kapitel 6 på side 40 er der nærmere beskrevet, hvorfor de enkelte cases er udvalgt til besvarelse af problemformuleringen.
Det fjerde element er omhandlende hvilken metode eller teknik, som skal benyttes til at analysere det indsamlede data [Yin, 2014, s. 35-36]. I det nærværende projekt er benyttet en teknik som kaldes "cross-case syntese". Denne teknik til behandling af data er beskrevet yderligere i et senere afsnit i kapitlet.
Det femte og sidste element er omhandlende kriterier til fortolkning af resultaterne af casestudiet [Yin, 2014, s. 36]. I det nærværende projekt indsamles der data fra kommuner og landinspektører, men i nogle af casene er der kun indsamlet data fra en af aktørerne, hvorfor der i forbindelse med analyse af casen er taget højde for, at data kan være ensidigt i forhold til at få oplyst udfordringerne.

Multiple casestudie

Til at besvare problemformuleringen er det valgt at lave et multiple casestudie. Dette er valgt, da det ønskes at afdække, hvilke udfordringer som kan opstå i forbindelse med at overholde byggeloven § 10 A. For at afdække disse udfordringer er det nødvendigt at undersøge flere cases, da der ikke eksisterer litteratur omkring udfordringer med byggeloven § 10 A. Derfor mangler der kendskab til hvilke og hvor mange udfordringer der kan opstå i overholdelsen af byggeloven § 10 A. På baggrund af de fundne udfordringer i casene ønskes det at opnå en generaliseret viden, som skal benyttes til at belyse hvilke udfordringer, som kan opstå i tilfælde, hvor § 10 A finder anvendelse.

En fordel ved at vælge et multiple casestudie er, at resultaterne fra de forskellige cases kan understøtte hinanden, og dermed styrke de resultater, som fremkommer i casene [Yin, 2014, s. 63-64].

Analytisk tilgang - cross-case syntese

For at analysere resultaterne fra hovedanalysens ni cases er der anvendt den analytiske tilgang "cross-case syntese". Denne tilgang kan bruges ved multiple casestudier og udføres ved at analysere casene som hver sit casestudie, og efterfølgende opstille resultaterne fra casene i en analyse med det formål at sammenligne resultaterne [Yin, 2014, s. 164-168].

I det nærværende projekt er denne analyse udført i kapitel 16.1, hvor den første del af analysen er at opsamle de fremkomne udfordringer fra de ni cases. Den anden del af analysen er en generalisering af udfordringerne. Denne generalisering udarbejdes med baggrund i, hvordan udfordringerne optræder i casene.

Kilder til case

Til at beskrive og analysere de udvalgte cases er det valgt at benytte dokumenter i form af byggesager og korrespondancer i forbindelse med casene. Byggesager med godkendte byggetilladelser er som udgangspunkt offentligt tilgængelige for alle borgere, men i tilfælde, hvor byggesagen er afvist er der rettet henvendelse til den pågældende kommune omkring udlevering af den pågældende byggesag. Ydermere er der cases, hvor der ikke er indsendt en byggeansøgning og kilder til beskrivelse af disse cases er derfor dokumenter såsom korrespondancer og notater fra kommune eller landinspektører.

Til brug af denne type af kilder er der fordele og ulemper, som kan være relevante at være opmærksomme på i forbindelse med analyse af casene. En fordel ved at benytte dokumenter er, at det er muligt at genbesøge kilderne til beskrivelse og analyse af casene. Ulemper kan være, at oplysninger i dokumenterne mangler eller at der i dokumenterne kan være givet udtryk for en bestemt synsvinkel. [Yin, 2014, s. 106]

Del I

Foranalyse

Retsdogmatisk analyse af byggeloven § 10 A 3

Dette kapitel har til formål at analysere byggeloven § 10 A og dermed afdække, hvornår paragraffen finder anvendelse, og hvad den regulerer.
Indledningsvist vil byggeloven § 10 A blive præsenteret. Herefter vil § 10 A blive analyseret ved at opdele den i mindre dele. Derudover vil eventuelle juridiske uklarheder blive påpeget undervejs igennem analysen. Der vil ydermere være en analyse af byggeloven § 22, stk. 3 omhandlende dispensationsmuligheder for § 10 A.

3.1 Introduktion til byggeloven § 10 A

Til forståelse af de udfordringer der kan være med byggeloven § 10 A, er det nødvendigt at vide, hvad § 10 A regulerer og hvornår den finder anvendelse.

Byggeloven[1] § 10 A har følgende ordlyd:

> *" § 10 A. Når der opføres mere end eet enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Mulighed for udstykning som nævnt i 1. pkt. skal også foreligge, når der ved til- eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus sker en opdeling af huset i flere enfamiliehuse.*
>
> *Stk. 2. Reglerne i stk. 1 finder ikke anvendelse på private andelsboliger uden offentlig støtte, på boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og på landbrugsejendomme."*

Disse ovenstående bestemmelser i § 10 A indeholder krav, når der skal opføres flere enfamiliehuse på en ejendom. Til at supplere forståelsen af paragraffen vil lovforslaget[2] og vejledningen[3] tilhørende byggeloven § 10 A, stk. 1 blive anvendt, samt det gældende bygningsreglement[4], som har hjemmel i byggeloven. Bygningsreglementet vil blive henvist til som 'BR18' i teksten, lovforslaget vil blive henvist som, 'lovforslag 1989' og vejledningen vil blive henvist til i teksten som 'vejledning 1991'.

Analysen af byggeloven § 10 A vil blive struktureret ved at undersøge følgende elementer:

- Opførelse af flere enfamiliehuse jf. § 10 A, stk. 1, 1. pkt.

[1] LBKG 2016-09-23 nr. 1178
[2] LFF 1989-10-04 nr. 9
[3] VEJL 1991-07-05 nr. 122
[4] BKG 2019-12-12 nr. 1399

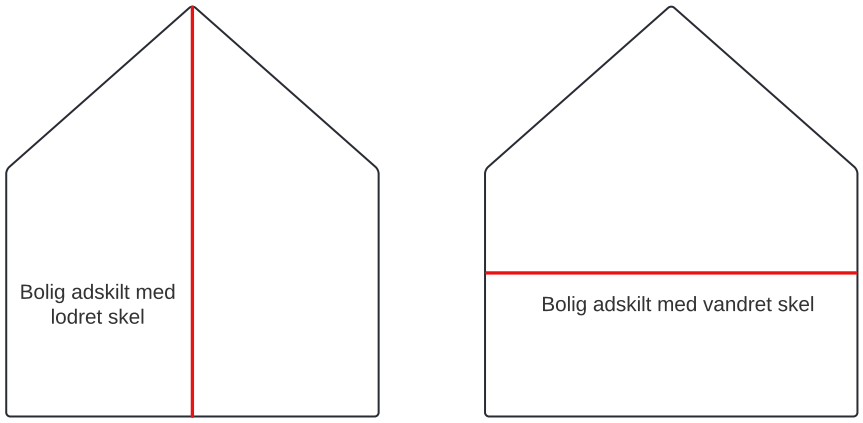
- Krav om mulighed for udstykning jf. § 10 A, stk. 1, 1. pkt.
- Forandringer af enfamiliehuse jf. § 10 A, stk. 1, 2. pkt.
- Undtagelser jf. § 10 A, stk. 2.

Det første element vil undersøge, hvornår byggeloven § 10 A finder anvendelse, og herunder hvad § 10 A finder anvendelse på, hvilket er enfamiliehuse til helårsbeboelse. Det andet element vil undersøge, hvad § 10 A regulerer, altså hvilke regler der gælder indenfor anvendelsesområdet af § 10 A. Det tredje element vil undersøge andre tilfælde, hvor § 10 A finder anvendelse udover de nævnte i stk. 1, 1. pkt. Det sidste element vil undersøge, hvor reglerne i § 10 A ikke finder anvendelse.

3.2 Opførelse af flere enfamiliehuse

Byggeloven § 10 A finder ifølge stk. 1, 1. pkt. anvendelse: *"Når der opføres mere end eet enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom (...)"*.

Fordi byggeloven § 10 A finder anvendelse på enfamiliehuse, vil det først blive undersøgt, hvad begrebet 'enfamiliehus' dækker over. I lovforslag 1989 er det ikke klart defineret, hvad begrebet enfamiliehus dækker over. Det nævnes dog i lovforslaget, at enfamiliehuse både kan være fritliggende og sammenbyggede[5]. Vejledning 1991 uddyber, at eksempler på fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse kan være dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse eller gruppehuse[6]. Derudover beskrives i vejledning 1991, at byggeloven § 10 A ikke finder anvendelse på tofamiliehuse, der er defineret ved at have vandrette skel, eller etagebebyggelse[7]. En illustration af, hvordan lodrette og vandrette skel kan se ud fremgår af figur 3.1.



Figur 3.1. Illustration af hvordan lodrette og vandrette skel kan se ud. Illustration baserer sig på eksempler fra BBR-instruksen [Bygnings og Boligregisteret, 2020b].

Der står dog ikke yderligere beskrevet, i lovforslag 1989 eller vejledning 1991, hvad lodret og vandret skel er. Der står heller ikke nærmere om det er muligt at kombinere de to typer af skel og i så fald, hvad afgrænsningen imellem de to begreber er?

[5]LFF 1989-10-04 nr. 9, Folketingstidende 1989/90, Tillæg A, spalte 443
[6]VEJL 1991-07-05 nr. 122, afsnit 2
[7]VEJL 1991-07-05 nr. 122, afsnit 7

Det må derfor antages, at det der som udgangspunkt er afgørende for, hvorvidt bebyggelse er omfattet af byggeloven § 10 A, er hvorvidt der i bebyggelsen eksisterer vandrette skel, som adskiller enfamiliehusene, og som medfører at udstykning ikke er mulig. Derudover skal der være tale om mere end ét enfamiliehus.

Udover at byggeloven § 10 A finder anvendelse på enfamilieshuse, så er forudsætningen samtidigt, at husene anvendes til helårsbeboelse. I lovforslag 1989 står der, at bestemmelserne ikke finder anvendelse på sommerhuse[8]. Derudover beskrives det i vejledning 1991, at bestemmelserne ikke finder anvendelse på bebyggelse, som udelukkende anvendes til erhverv, sommerhuse og kolonihaver[9]. Det skal dog nævnes, at hvis en del af et enfamiliehus er anvendt til typer af erhverv, som kan forekomme i tilknytning til huset, er bebyggelsen reguleret af byggeloven § 10 A. Eksempler kan være advokat- eller arkitektfirmaer, dagplejer eller frisører[10].

Dette siger dog ikke noget om, hvad der gør, at bebyggelsens anvendelse betragtes som helårsbeboelse. Afgørelsen MAD1998.532, som er beskrevet herunder, kan dog være med til at belyse dette forhold. Noget af det, som afgør, hvorvidt der er tale om helårsbeboelse er, om personer, der er tilknyttet bebyggelsen, har registreret folkeregisteradresse på adressen for bebyggelsen, er tilmeldt helårsrenovation for adressen og ellers har sit "liv og virke" på adressen. Det kan altså forstås som, at bebyggelsen skal anvendes som den primære bolig.

MAD1998.532 - Ulovlig helårsbeboelse i sommerhus
En person var tiltalt for at have benyttet sit sommerhus i Jægerspris til længerevarende ophold i vinterhalvåret og dermed overtrædelse af planloven § 40, stk. 1. Byretten lagde vægt på, at den tiltalte i perioden havde været tilmeldt folkeregisteret på sommerhusets adresse, haft helårsrenovation på adressen og havde benyttet kørselsfradrag fra sommerhuset og til tiltaltes arbejdsplads i Herlev. Derudover blev der lagt vægt på, at tiltaltes "liv og virke" havde været tilknyttet sommerhusets adresse. Byrettens afgørelse var, at tiltaltes anvendelse af sommerhuset ansås som ulovlig helårsbeboelse og tiltalte blev derfor straffet med en bøde på 5.000 kr.
Tiltalte ankede afgørelsen, hvor Østre Landsret stadfæstede Byrettens afgørelse.

Afslutningsvist finder byggeloven § 10 A anvendelse, når enfamilieshuse opføres "på en ejendom". Derfor vil begrebet 'ejendom' blive undersøgt.

Begrebet ejendom skal i denne sammenhæng forstås som bestemt fast ejendom. Indenfor bestemt fast ejendom findes der tre forskellige ejendomstyper: Samlet fast ejendom, som er defineret jf. udstykningsloven[11] § 2 stk. 1, ejerlejligheder, som er defineret jf. ejerlejlighedsloven[12] § 2 stk. 1 nr. 1 og bygning på fremmed grund, der er defineret jf. tinglysningsloven § 19 stk. 1[13]. [Geodatastyrelsen, 2022b]

[8] LFF 1989-10-04 nr. 9, Folketingstidende 1989/90, Tillæg A, spalte 443
[9] VEJL 1991-07-05 nr. 122, afsnit 2
[10] VEJL 1991-07-05 nr. 122, afsnit 2
[11] LBKG 2018-06-07 nr. 769
[12] Lov 2020-06-18 nr. 908
[13] LBKG 2014-09-30 nr. 1075

For at fastlægge hvilken af de tre ejendomsbegreber, der er tale om i byggeloven § 10 A, er det nødvendigt at se nærmere på ordlyden af paragraffen. Her er "ejendom" nævnt i sammenhæng med begrebet udstykning. Fordi det kun er muligt at anvende begrebet udstykning i relationen til ejendomstypen samlet fast ejendom, må det derfor være denne ejendomstype, som der er tale om i § 10 A. En samlet fast ejendom er et eller flere matr.nre., som er noteret i Matriklen, at de skal holdes samlet jf. udstykningsloven § 2 stk. 1. Det må altså betyde, at ordet ejendom i byggeloven § 10 A henviser til begrebet samlet fast ejendom.

Byggeloven § 10 A finder altså anvendelse, når der opføres mere end et enfamiliehus til helårsbeboelse på en samlet fast ejendom. Et enfamiliehus til helårsbeboelse kan desuden defineres som beboelse, der adskilles af lodrette skel og som benyttes som primær beboelse. Primær beboelse kan blandt andet være kendetegnet ved at have tilknyttet helårsrenovation, samt at adressen er angivet som en folkeregisteradresse.

3.3 Krav om mulighed for udstykning

I byggeloven § 10 A, stk. 1, 1. pkt. er der følgende formulering i forhold til, hvad § 10 A regulerer: *"(...) skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang"*.

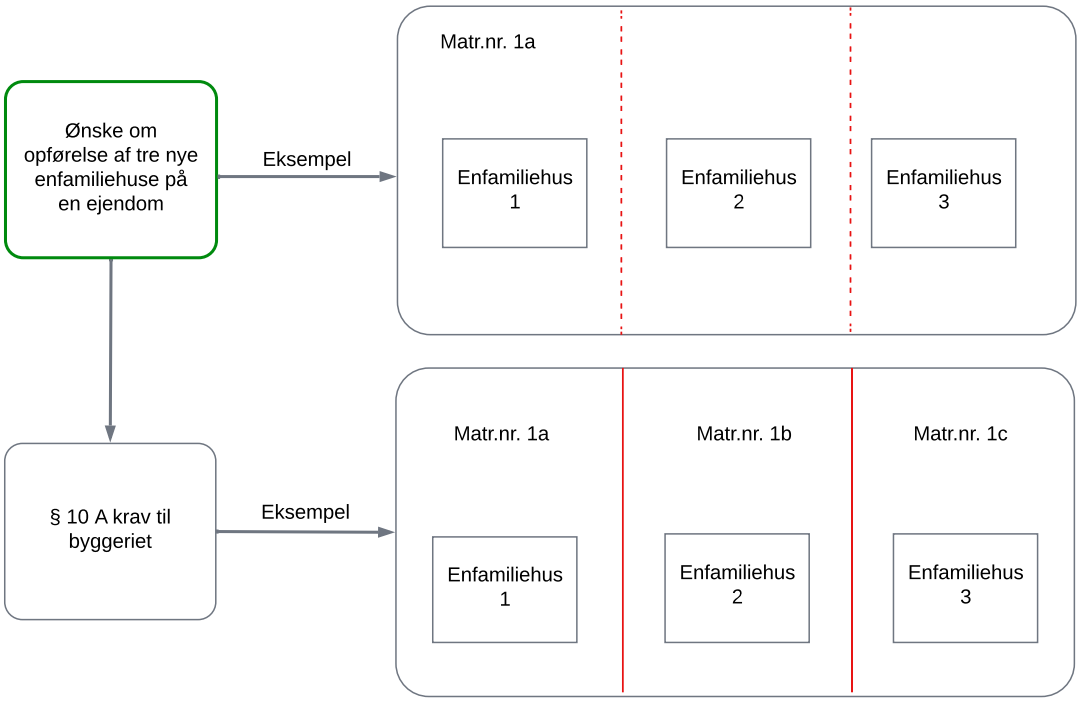
I denne formulering er der flere dele, som skal defineres. Det er 'boligenhed med tilhørende grundareal', 'udstykning', 'selvstændig ejendom' og 'lovlig vejadgang'.

Ifølge lovforslag 1989 dækker boligenhed over et enfamiliehus samt tilhørende udhuse, garager og lignende[14]. Det er dog ikke nærmere beskrevet, hvad et enfamiliehus skal indeholde, for at det kan betragtes som en boligenhed. I BBR-instruksen[15] anvendes begrebet boligenhed også, og da BBR er et nationalt register med oplysninger om bolig- og bygningsforhold [Bygnings og Boligregisteret, 2007b], antages det, at BBR-instruksens definition kan anvendes i denne fortolkning. Her er definitionen, at en boligenhed er et areal i en bygning, som er sammenhængende, og hvor arealet har en selvstændig adgang med adresse [Bygnings og Boligregisteret, 2020a]. Det er dog ikke nærmere forklaret, hvornår arealer er sammenhængende.
Definitionen på boligenhed med tilhørende grundareal må derfor være et enfamiliehus med tilknyttede bygninger og grunden det hele ligger på, som samtidig har en selvstændig adgang og adresse.

Begrebet 'udstykning' er defineret i udstykningsloven § 6, stk. 1 og er, når areal fraskilles en eller flere eksisterende samlede faste ejendomme, hvorefter arealet udgør en ny samlet fast ejendom. Ordlyden af ordet udstykning i § 10 A er, at: *"hver boligenhed (...) kan udstykkes til en selvstændig ejendom"*. Som beskrevet i afsnit 3.2 på side 18 skal boligenhederne, som er enfamiliehuse, være opført på en samlet fast ejendom. Samlede faste ejendomme kan betragtes, som selvstændige ejendomme, da de består af et eller flere unikke matr.nre. Derfor må denne del af § 10 A betyde, at det skal være muligt at udstykke enfamiliehusene, så hvert enfamiliehus kan udgøre en samlet fast ejendom. Dette er illustreret på figur 3.2.

[14] LFF 1989-10-04 nr. 9, Folketingstidende 1989/90, Tillæg A, spalte 446

[15] BBR-instruksen fastsætter retningslinjer for kommunernes drift og ajourføring af BBR, Bygnings- og Boligregisteret [Bygnings og Boligregisteret, 2007a].



Figur 3.2. Illustration af, hvad § 10 A regulerer.

I forlængelse af begrebet udstykning er det væsentligt at afdække, hvad der kan gøre, at udstykning ikke er mulig. I forbindelse med udstykningsreformen, og samtidigt med indførelsen af byggeloven § 10 A, blev der lavet en afgrænsning mellem udstykning og ejerlejlighedsopdeling ved at definere, i den daværende ejerlejlighedslov § 3[16], at ejerlejlighedsopdeling kun må foretages, når udstykning ikke er mulig.[17]
I lovforslag 1989 er det defineret, hvornår udstykning ikke er mulig, hvilket kan skyldes enten fysiske eller formelle forhold. Hvis udstykning skal være muligt i forhold til de fysiske forhold, skal bebyggelsen opdeles ved lodrette skel, som vist på figur 3.1 på side 18. Hvis bebyggelsen derimod opdeles ved vandrette skel eller en blanding mellem lodrette og vandrette skel, er udstykning ikke fysisk mulig, hvorfor ejerlejlighedsopdeling er en mulighed, hvis reglerne i ejerlejlighedloven ellers er opfyldt. Derudover kan der være formelle forhold som gør at der ikke kan opnås tilladelse til udstykning. I sådanne tilfælde er det også muligt at opdele enfamiliehusene i ejerlejligheder [18]

På baggrund af ovenstående analyse er der altså krav om mulighed for udstykning, hvis flere enfamiliehuse ønskes opført på den samme samlede faste ejendom. Der kan dog være tilfælde, hvor udstykning ikke er mulig, hvorfor der her kan være mulighed for at opdele enfamiliehusene i ejerlejligheder.

[16]LBKG 1990-08-21 nr. 601
[17]LFF 1989-10-04 nr. 9, Folketingstidende 1989/90, Tillæg A, spalte 447
[18]LFF 1989-10-04 nr. 9, Folketingstidende 1989/90, Tillæg A, spalte 447-448

3.3.1 § 10 A plan

For at sikre, at enfamiliehusene i fremtiden kan udstykkes, skal kommunen, som er bygningsmyndighed jf. byggeloven § 16 C, godkende en bebyggelsesplan, også kaldet en § 10 A plan, som viser, hvordan udstykning er mulig[19]. Sammen med byggeansøgningen skal der gøres rede for, bebyggelsens størrelse og beliggenhed i forhold til grunden, hvorpå bebyggelsen opføres. Derudover skal det beskrives, hvordan lovlig vejadgang sikres for hvert enfamiliehus.
§ 10 A planen skal godkendes inden en byggetilladelse til etablering af enfamiliehusene kan gives[20]. En godkendelse af en § 10 A plan betyder samtidigt, at kommunen er forpligtet til efterfølgende at godkende en ansøgning omkring udstykning, der er i overensstemmelse med planen.[21]
Der er dog ikke nærmere beskrevet i lovforslag 1989 eller vejledning 1991, hvilke krav der stilles til selve § 10 A planen. Dette antages derfor at være op til kommunerne selv, om der skal fastsættes specifikke krav til en plan, som skal sikre en senere udstykning af enfamiliehusene.

3.3.2 Lovlig vejadgang

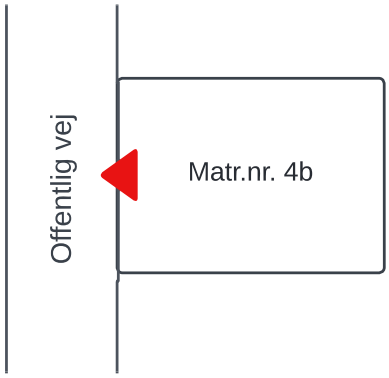
Et af kravene i byggeloven § 10 A omhandler lovlig vejadgang. Det er derfor relevant at undersøge begrebet 'vejadgang', og hvad der gør, at en vejadgang er lovlig.

I byggeloven § 4, stk. 1, litra a nævnes, at der skal være *adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen*, før anvendelsen af en bebyggelse må påbegyndes. At vejadgangen er i overensstemmelse med vejlovgivningen, betyder ifølge lovforslaget til § 4, at den er lovlig [22].

Eftersom vejadgang i § 10 A bliver nævnt i relation til udstykning, skal definitionen af en vejadgang også ses i sammenhæng med udstykningsloven § 18 og privatvejsloven[23] § 32, der begge indeholder bestemmelser vedrørende adgang til offentlig vej ved udstykning. Ifølge disse bestemmelser skal en samlet fast ejendom ved udstykning have adgang til offentlig vej direkte eller via en privat fællesvej, for at udstykningen kan tillades. Hvis adgangen til offentlig vej er via en privat fællesvej skal den private fællesvej være optaget på matrikelkortet jf. udstykningsloven § 18, stk. 2.

Hvis en samlet fast ejendom skal have direkte adgang til offentlig vej skal vejmyndigheden have givet tilladelse, for at vejadgangen til den offentlige vej er lovlig jf. vejloven[24] §§ 49 og 50. En illustration af en direkte vejadgang til offentlig vej kan ses på figur 3.3 på næste side. Vejmyndigheden kan enten være Vejdirektoratet eller kommunalbestyrelsen jf. vejloven §§ 6 og 7. Den direkte vejadgang til offentlig vej er derfor lovlig med en sådan tilladelse.

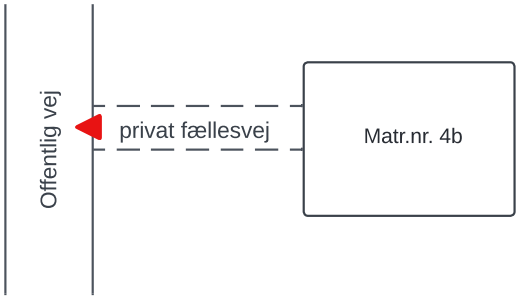
[19] LFF 1989-10-04 nr. 9, Folketingstidende 1989/90, Tillæg A, spalte 446
[20] LFF 1989-10-04 nr. 9, Folketingstidende 1989/90, Tillæg A, spalte 442
[21] LFF 1989-10-04 nr. 9, Folketingstidende 1989/90, Tillæg A, spalte 442
[22] LFF 1975-03-13 nr. 143, Folketingstidende 1974/75, Tillæg A, spalte 2857-2858
[23] LBKG 2015-11-04 nr. 1234
[24] L 2014-12-27 nr. 1520



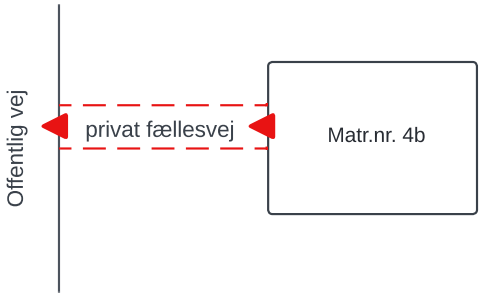
Figur 3.3. Lovlig vejadgang direkte til offentlig vej.

Vejadgangen til offentlig vej kan også ske via en privat fællesvej. Her er reglerne forskellige alt efter om det er i byen eller på landet. På landet findes der ikke adgangsbestemmelser for privat fællesveje. Det betyder, at der skal foreligge en adgangstilladelse fra vejmyndigheden til den offentlige vej tilsvarende, når der er direkte adgang til offentlig vej. En illustration af denne regel ses på figur 3.4.

Når der skal sikres lovlig vejadgang via privat fællesvej i byen, skal der foreligge op til fire tilladelser. På figur 3.5 er dette illustreret. Som ved de to første tilfælde skal der også foreligge en adgangstilladelse til den offentlige vej jf. vejloven §§ 49 og 50. Derudover skal der også være en adgangstilladelse til den private fællesvej, som godkendes af kommunen jf. privatvejsloven §§ 62, stk. 1 og 63, stk. 1. Hvis den lovlige vejadgang skal ske via en endnu ikke anlagt privat fællesvej, så skal kommunen også give en godkendelse af vejudlægget til den private fællesvej jf. privatvejsloven § 27, stk. 1. Den sidste tilladelse er når kommunen skal godkende, at den private fællesvej kan være adgangsvej til offentlig vej jf. privatvejsloven § 32, stk. 1. Det skal dog nævnes, at denne tilladelse ikke giver en ret til at benytte den private fællesvej.



Figur 3.4. Lovlig vejadgang til offentlig vej via privat fællesvej på landet.



Figur 3.5. Lovlig vejadgang til offentlig vej via privat fællesvej i byen.

Retten til at benytte en privat fællesvej er et privatretligt spørgsmål, som ikke er reguleret i vejlovgivningen og har derfor ikke en betydning for, hvorvidt en vejadgang er lovlig. Det kunne dog tænkes, at kommunen alligevel ønsker at undersøge om denne er sikret, da de

andre offentligretlige tilladelser ellers ikke kan anvendes.
Retten til at benytte en privat fællesvej kaldes en vejret jf. privatvejsloven § 10, stk. 1, nr. 5. Det er ejerne af de ejendomme, hvorpå den private fællesvej ligger, som skal give vejret til vejen jf. privatvejsloven § 26, stk. 1 i byområder og § 11, når det er på landet.

Baseret på ovenstående analyse er en vejadgang altså lovlig, når der er givet de nødvendige offentligretlige tilladeser. Disse tilladelser skal enten gives af kommunen eller af Vejdirektoratet.

Opsamling

Byggeloven § 10 A finder altså anvendelse, når der etableres flere enfamiliehuse på en samlet fast ejendom. Derudover regulerer byggeloven § 10 A, at når der fremkommer flere enfamiliehuse på en samlet fast ejendom skal det være muligt at udstykke hvert enfamiliehus, så de kan udgøre hver sin samlede faste ejendom. For at enfamiliehusene kan udstykkes skal der samtidigt tages højde for, at der er mulighed for at få etableret lovlig vejadgang. For at sikre en mulig fremtidig udstykning skal kommunen godkende en § 10 A plan, som skal vedlægges i forbindelse med byggeansøgningen.

3.4 Forandringer af enfamiliehuse

Byggeloven § 10 A finder ikke kun anvendelse ved opførelse af ny bebyggelse af enfamilieshuse til helårsbeboelse, men også i tilfælde, hvor der er: *"Mulighed for udstykning som nævnt i 1. pkt. skal også foreligge, når der ved til- eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus sker en opdeling af huset i flere enfamiliehuse."*.

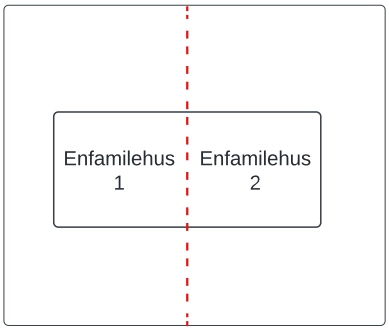
Hverken lovforslaget eller afgørelser kan anvendes til at forstå bestemmelsen og definitionerne af 'ombygning' eller 'tilbygning'. Der tages derfor udgangspunkt i vejledning 1991, BR18 og en vejledning tilhørende BR18.

Ombygning er ændringer, som sker inden for det eksisterende byggeri og som udgangspunkt ikke øger etagearealet [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 2022]. Det er ikke muligt at finde en definition af tilbygning i BR18, men det formodes ud fra ordlyden, at etagearealet øges ved en tilbygning.

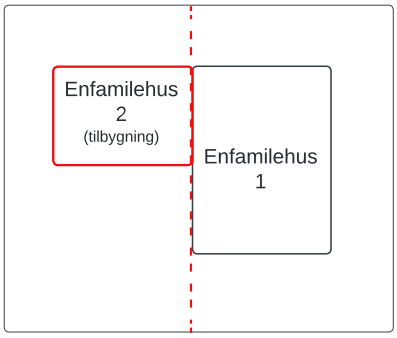
Ifølge vejledning 1991 kan bestemmelsen anvendes i to tilfælde[25]. Det første tilfælde er, når ét enfamiliehus ændres til at være to eller flere enfamiliehuse ved til- eller ombygning samt andre forandringer.

På figur 3.6 på modstående side er det illustreret, hvordan et enfamiliehus ved ombygning kan ændres til to enfamiliehuse, og på figur 3.7 på næste side er der illustreret en tilbygning til et enfamiliehus, som efterfølgende udgør to enfamiliehuse.

[25]VEJL 1991-07-05 nr. 122, afsnit 2-3



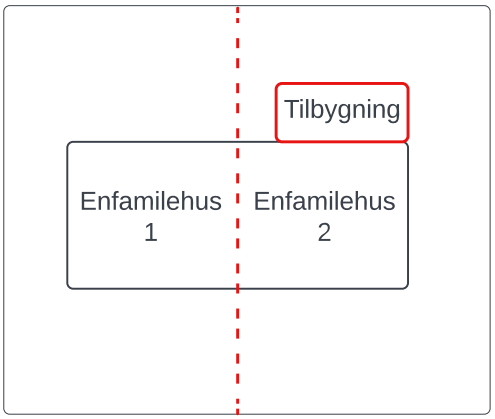
Figur 3.6. Ombygning af et enfamiliehus til to enfamiliehuse.



Figur 3.7. Tilbygning til et enfamiliehus, som efterfølgende bliver til to enfamiliehuse.

Det andet tilfælde er, når der på en ejendom, omfattet af byggeloven § 10 A, laves en tilbygning, ombygning eller andre forandringer, som ikke resulterer i, at der opstår nye enfamiliehuse. Ejendommen er omfattet af paragraffen, fordi den har mere end ét enfamiliehus, og placeringen af tilbygningen er derfor påvirket af kravene i § 10 A. Altså, at udstykning stadig skal være mulig.[26]

På figur 3.8 er det illustreret, hvordan en tilbygning til ét af enfamiliehusene på en ejendom kan være udformet.



Figur 3.8. Tilbygning til et enfamiliehus, som er beliggende på en ejendom, hvorpå der er mere end et enfamiliehus.

I begge tilfælde skal der ifølge vejledning 1991, hvis etagearealet forøges, søges om byggetilladelse. Til ansøgningen om byggetilladelse skal der vedlægges en § 10 A plan, som blev nærmere beskrevet i afsnit 3.3.1 på side 22[27]. Hvis etagearealet ikke øges i forbindelse med forandringer skal der jf. BR18 § 5, nr. 3 ikke søges om byggetilladelse til forandringen. I sådan et tilfælde skal ejeren selv sikre, at byggeloven § 10 A overholdes[28]. Der kan dog

[26] VEJL 1991-07-05 nr. 122, afsnit 3
[27] VEJL 1991-07-05 nr. 122, afsnit 3
[28] VEJL 1991-07-05 nr. 122, afsnit 3

stilles spørgsmål til, hvorvidt § 10 A overholdes i den slags tilfælde, da det stiller krav til ejerens kendskab til og forståelse af § 10 A.

Muligheden for udstykning skal altså ifølge byggeloven § 10 A sikres ved forandringer af bestående enfamiliehuse. Det kan enten være når ét enfamiliehus ved forandring ændres til to eller flere enfamiliehuse, og derved bliver omfattet af § 10 A, eller når der sker en forandring på en ejendom, som er omfattet af § 10 A, hvor ejendommen efter forandringen stadig er omfattet af § 10 A. Der skal kun søges om byggetilladelse såfremt en forandring medfører forøgelse af etagearealet, men muligheden for udstykning skal sikres ved forandringer uanset.

3.5 Undtagelser

I byggeloven § 10 A, stk. 2 er der en række undtagelser fra kravet om mulighed for udstykning: *Stk. 2. Reglerne i stk. 1 finder ikke anvendelse på private andelsboliger uden offentlig støtte, på boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og på landbrugsejendomme.".*

Undtagelserne i stk. 2 blev indført i 2001[29], altså 11 år efter kravene i stk. 1 blev vedtaget. Der er tre tilfælde hvor stk. 1 ikke gælder:

1. Private andelsboliger uden offentlig støtte
2. Boliger der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.
3. Landbrugsejendomme

Boliger i tilfælde 1 er omfattet af andelsboligforeningsloven[30]. En forudsætning er, at der på disse ejendomme skal eksistere et boligfællesskab, hvor deltagelse i fællesskabet giver brugsret til en beboelseslejlighed, så eksempelvis en andelsboligforening eller et boligaktieselskab jf. andelsboligforeningsloven § 1 a.

Boliger i tilfælde 2 er omfattet af almenboligloven[31]. Dette skyldes, at loven, nævnt i § 10 A, stk. 2, ændrede navn til almenboligloven i 2005.

Boliger i tilfælde 3 er omfattet af landbrugsloven[32]. En landbrugsejendom er defineret i lovens § 2 som værende en ejendom, der er noteret som landbrugsejendom i Matriklen.

Ifølge lovforslaget til § 10 A, stk. 2 fra 2000[33] har de tre nævnte tilfælde det tilfælles, at de er bebyggelser, hvor udstykning med tanke på efterfølgende salg af hver enkelt bolig ikke er normal praksis. Derfor giver det ikke mening at kræve udstykningsmulighed ved disse boligtyper.

[29]LFF 2000-10-11 nr. 44
[30]LBKG 2020-08-28 nr. 1281
[31]LBKG 2021-09-27 nr. 1877
[32]LBKG 2020-02-06 nr. 116
[33]LFF 2000-10-11 nr. 44, Folketingstidende 2000/01, Tillæg A, side 1334

3.6 Dispensation fra § 10 A

Foruden bestemmelserne i byggeloven § 10 A, så er der bestemmelser i lovens § 22, stk. 3, hvori der er mulighed for at dispensere fra § 10 A. Byggeloven § 22, stk. 3 er som følger:

> *" § 22, stk. 3. En dispensation til at opføre og anbringe bebyggelser anderledes end bestemt i § 10 A indbefatter samtidig, hvor kommunalbestyrelsen har kompetencen, dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som ville være til hinder for en udstykning og godkendelse af de kommende ejendommes vejadgang."*

Kommunalbestyrelsen har, med vedtagelsen af byggeloven § 22, stk. 3, mulighed for at give en dispensation fra § 10 A. Ifølge vejledning 1991 skal der være givet de nødvendige dispensationer fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser inden der kan gives en dispensation fra § 10 A[34]. Med dispensationen sikres det således, at ejendomme med mere end ét enfamiliehus på et senere tidspunkt kan udstykkes[35].

De bebyggelsesregulerende bestemmelser

De bebyggelsesregulerende bestemmelser dækker i BR18 over begreberne 'byggeret' og 'helhedsvurdering' [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 2020]. Byggeretten skal forstås som regler, der, hvis de er overholdt, sikrer retten til at få byggetilladelse til at opføre et byggeri jf. BR18 § 168. Reglerne fremgår af BR18 §§ 170-186 og omhandler krav til grundstørrelse, bebyggelsesprocent, afstand til skel, de skrå højdegrænseplaner og etageantal.

Hvis en byggeansøgning ikke kan overholde byggeretten skal der jf. BR18 § 187 foretages en helhedsvurdering af byggeprojektet af kommunalbestyrelsen. En helhedsvurdering foretages på baggrund af kriterier, som er opstillet i BR18 § 188, hvorfor der er tale om, at kommunalbestyrelsen laver et skøn, om hvorvidt byggeansøgningen kan tillades. Efter en helhedsvurdering er foretaget, kan der således enten gives tilladelse eller afslag på en byggeansøgning.

Naboorientering

Ydermere skal der jf. byggeloven § 22, stk. 2 ske en naboorientering, hvis der ansøges om dispensation med hjemmel i § 22, stk. 3. Ifølge byggeloven § 22, stk. 2 skal naboer orienteres inden der kan gives dispensation fra § 10 A, og naboer har 2 uger til at indgive synspunkter til ansøgningen om dispensation. I nogle tilfælde kan det dog være nødvendigt at foretage en partshøring efter reglerne i forvaltningsloven[36] § 19.

Forældelse af dispensation

Dispensationer givet med hjemmel i byggeloven § 22, stk. 3 er ifølge vejledning 1991 undtaget fra bestemmelsen om forældelse i byggeloven § 22, stk. 4[37]. Dette fremgår af

[34] VEJL 1991-07-05 nr. 122, afsnit 3
[35] LFF 1989-10-04 nr. 9, Folketingstidende 1989/90, Tillæg A, spalte 446-447
[36] LBKG 2014-04-22 nr. 433
[37] VEJL 1991-07-05 nr. 122, afsnit 3

udstykningsloven § 20, stk. 2, hvori det sikres, at en dispensation, der er givet til opførelse af mere end et enfamiliehus, aldrig vil bortfalde.

3.7 Opsamling

Igennem det nærværende kapitel blev der foretaget en retsdogmatisk analyse af byggeloven § 10 A med henblik på at opnå en forståelse for, hvornår og hvordan den anvendes. I analysen blev det fastlagt, at bestemmelserne finder anvendelse, når der på en samlet fast ejendom opføres mere end et enfamiliehus, som kan adskilles ved lodrette skel. Enfamiliehuset skal derudover benyttes som primær beboelse, der eksempelvis kan være kendetegnet ved at være angivet som folkeregisteradresse. Bestemmelserne finder ydermere anvendelse, når der foretages forandringer på en ejendom, hvor der efter forandringerne er mere end et enfamiliehus beliggende på ejendommen. Det kan eksempelvis være forandringer som ombygning og tilbygning.

Det blev desuden fastlagt, at indenfor anvendelsesområdet af byggeloven § 10 A er der krav om, at det skal være muligt at udstykke enfamiliehusene, så hvert enfamiliehus kan udgøre en samlet fast ejendom. For at udstykningen er mulig, skal der kunne etableres lovlig vejadgang. For at sikre at udstykning kan foretages skal kommunen godkende en § 10 A plan i forbindelse med byggeansøgningen til byggeriet. En byggetilladelse kan ikke gives før kommunen har godkendt § 10 A planen.

I analysen blev det også fastlagt, hvilke beboelsesejendomme, bestemmelserne ikke finder anvendelse på. Her er der tale om private andelsboliger uden offentlig støtte, boliger der opføres med støtte efter almenboligloven samt landbrugsejendomme.

Afslutningsvist blev mulighederne for dispensation fra byggeloven § 10 A klarlagt i analysen. Hvis det ikke er muligt at placere enfamiliehuse, således at de bebyggelsesregulerende bestemmelser kan overholdes, kan der søges om dispensation. Dispensationsmuligheden i byggeloven § 22, stk. 3 antages dog ikke at blive anvendt ofte, da der i dag foretages en helhedsvurdering af byggeprojektet i forbindelse med en byggetilladelse, hvis de bebyggelsesregulerende bestemmelser ikke kan overholdes.

Udfordringer med byggeloven § 10 A 4

Det følgende kapitel har til formål at afdække, hvilke udfordringer der kan være i forbindelse med byggeloven § 10 A.
Indledningvist vil der være en beskrivelse af tre landinspektørers arbejde med fokus på, hvilke udfordringer de møder i forbindelse med § 10 A. Herefter vil der være en række analyser, hvor udfordringerne, som landinspektørerne har påpeget, vil blive nærmere beskrevet. Afslutningsvist vil der være en beskrivelse af sammenhængen mellem de fundne udfordringer.

4.1 Tre landinspektørers arbejde med byggeloven § 10 A

I det følgende afsnit vil der være en kort beskrivelse af, hvordan de tre landinspektører møder byggeloven § 10 A i deres arbejde, og særligt hvilke udfordringer der opstår. Beskrivelserne baserer sig primært på interviewspørgsmålene 3-5 i interviewskabelonerne. Interviewskabelonerne for hver af de tre interviews fremgår i bilag 1. Herefter vil de udfordringer, som de møder i forbindelse med paragraffen blive listet, hvilket primært baserer sig på interviewspørgsmål 6. Efter hver listet udfordring fremgår en henvisning, som henviser til det afsnit, hvor udfordringen vil blive forklaret. Nogle af udfordringerne, som vil blive forklaret i afsnit 4.2 på den følgende side til 4.9 på side 34, går igen og bliver derfor påpeget af flere eller alle landinspektører.

Landinspektør 1

Landinspektør 1 støder ofte på byggeloven § 10 A igennem sit landinspektørarbejde. Det er ofte i forbindelse med, at der laves tæt-lav boligområder. § 10 A planer laver han ofte i dialog med kommunen. Som landinspektør har han en rådgivende rolle overfor bygherre, i forhold til bygherres ønsker til projektet, og hvad der i den forbindelse er muligt indenfor de bebyggelsesregulerende bestemmelser. [Landinspektør 1, 2022, sprg. 3, 4 og 5]

De udfordringer landinspektør 1 oplever i sit arbejde med anvendelsen af byggeloven § 10 A er følgende:

- Der er et manglende kendskab til § 10 A for bygherre *(4.5)*
- § 10 A planerne er overflødige i situationer, hvor udstykning aldrig er tiltænkt bebyggelsen *(4.4)*
- Har indtryk af, at der er en uens administration af § 10 A internt i kommuner og på tværs af kommuner *(4.8)*
- Det giver ikke mening at lave § 10 A planer for ejendomme, som både indeholder lodrette og vandrette skel *(4.2 og 4.4)*

Landinspektør 2

Landinspektør 2 møder ofte § 10 A i sit arbejde, hvor de har en del sager som 'barmarks'-projekter og i tættere byområder. Han støder ofte på § 10 A sent i projekter, især hvis der ikke har været en landinspektør indover, fordi der ikke er opmærksomhed på, at der skal foreligge en § 10 A plan. [Landinspektør 2, 2022, sprg. 3 og 4]

De udfordringer landinspektør 2 oplever i sit arbejde med anvendelsen af byggeloven § 10 A er følgende:

- § 10 A planer er unødvendige for boliger, der etableres på i forvejen bebyggede ejendomme med vandrette skel *(4.4)*
- Sikring af lovlig vejadgang f.eks. for bebyggelse i baggårde *(4.3)*
- § 10 A er udfordrende i områder, hvor der ikke er noget plangrundlag udover generelle retningslinjer i en kommuneplanramme *(4.9)*
- Mange bygherrer er ikke klar over at § 10 A findes *(4.5)*
- § 10 A er en bestemmelse, som er svær at forstå *(4.7)*

Landinspektør 3

Landinspektør 3 har ugentlige sager, hvor § 10 A er relevant. Det er overordnet i tre situationer, at han støder på § 10 A i sit arbejde. Det er i udviklingen af nye områder, opførelse af flere boligenheder i et eksisterende parcelhusområde og situationer, hvor kommunen kræver en § 10 A plan for projekter, der ikke er omfattet af § 10 A. [Landinspektør 3, 2022, sprg. 3 og 4]

De udfordringer landinspektør 3 oplever i sit arbejde med anvendelsen af byggeloven § 10 A er følgende:

- Afgrænsningen mellem vandret og lodret skel samt grænsen mellem definitionen af et enfamiliehus og tofamiliehus *(4.6)*
- Dårlig lokalplanlægning er skyld i udfordringer med § 10 A *(4.9)*
- Der er en uens administration af § 10 A, også internt i kommunen *(4.8)*
- Der er et manglende kendskab til § 10 A for bygherre og kommune *(4.5)*

4.2 Udfordring 1 - Virkeområderne for udstykning og ejerlejlighedsopdeling

Byggeloven § 10 A regulerer, at udstykning skal være mulig, når der etableres mere end et enfamiliehus på en ejendom. Derfor har reglerne om udstykning, og herunder hvornår det er muligt at udstykke, en betydning for forståelsen af § 10 A. Reglerne, om hvornår der kan foretages ejerlejlighedsopdeling, har imidlertid også en betydning i forhold til § 10 A, fordi disse regler påvirker de reelle muligheder for en efterfølgende udstykning af enfamiliehusene. En nærmere forklaring af dette følger herunder.

Udstykning og ejerlejlighedsopdeling har forskellige anvendelsesområder. I forhold til § 10 A skal udstykning ses i forbindelse med, at der på ejendommen ligger bebyggelse i form af enfamiliehuse. For at vurdere om udstykning er mulig for en ejendom med flere enfamilieshuse, er der en række forhold som tages i betragtning, herunder

de bebyggelsesregulerende bestemmelser og tilstedeværelsen af vandrette skel. Disse forhold vurderes i forhold til det enkelte enfamiliehus, hvorfor udstykning vurderes på bygningsniveau.[1]
Anderledes forholder det sig med ejerlejlighedsopdeling, der skal ske på en ejendom i sin helhed og kun må ske, hvis en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig jf. ejerlejlighedsloven[2] § 12. Ved ejerlejlighedsopdeling vurderes der på ejendomsniveau, hvorvidt det er muligt at opdele ejendommen i sin helhed i ejerlejligheder, hvorfor det derfor også vurderes på ejendomsniveau at udstykning ikke er mulig.

Hvis der er en ejendom, hvorpå der ligger bebyggelse med vandrette skel, og det ønskes at opføre et antal enfamiliehuse på denne ejendom, så kan der opstå overlap imellem virkeområderne for udstykning og ejerlejlighedsopdeling. Når der vurderes på bygningsniveau i forhold til udstykning, så er det muligt at udstykke enfamiliehusene, mens bebyggelsen med vandret skel ikke kan udstykkes. Hvis der vurderes på ejendomsniveau, så kan enfamiliehusene opdeles i ejerlejligheder, fordi der på ejendommen er bebyggelse med vandrette skel. [Landinspektør 1, 2022; Landinspektør 2, 2022, sprg. 6 og 7]
Det er derfor muligt at vælge mellem udstykning og ejerlejlighedsopdeling[3] i et sådant tilfælde. Der kan derfor stilles spørgsmålstegn til, om formålet med indførelsen af § 10 A så er opfyldt, eller om der burde stilles krav til at udstykke det bebyggelse, der kan udstykkes først og derefter opdele resten i ejerlejligheder?

4.3 Udfordring 2 - Lovlig vejadgang

Byggeloven § 10 A regulerer, at når udstykning skal være mulig i forbindelse med etablering af flere enfamiliehuse på en ejendom, så skal der samtidigt sikres lovlig vejadgang til de nye ejendomme, som skal være mulige at udstykke. En sådan vejadgang er først lovlig, når den er blevet godkendt af den pågældende vejmyndighed. Dette blev nærmere beskrevet i projektets afsnit 3.3.2 på side 22.

Der kan f.eks. ved udarbejdelse af § 10 A planer for et område med eksisternede karrebebyggelse opstå problemer, hvis der er et ønske om at etablere rækkehuse inde i baggården af karrebebyggelsen. Hvordan sikres lovlig vejadgang i sådan et tilfælde? Hvis vejadgangen eksempelvis skal foregå gennem en trappeopgang, er den så lovlig? [Landinspektør 2, 2022, sprg. 6]

4.4 Udfordring 3 - § 10 A planerne kan være overflødige

Udarbejdelsen af § 10 A planer kan ved de to boligtyper ejerlejligheder og lejeboliger skabe irritation og virke overflødige, fordi planen i disse tilfælde ikke er tiltænkt at skulle bruges efterfølgende og derfor kun skal laves for at opfylde kravet i byggeloven § 10 A [Landinspektør 1, 2022; Landinspektør 2, 2022, sprg. 6].

Lejeboliger kan være omfattet af § 10 A, hvis boligerne er enfamilieshuse og dermed ikke har vandrette skel. Formålet er dog ikke at udstykke boligerne enkeltvis til efterfølgende

[1] LFF 1989-10-04 nr. 9, Folketingstidende 1989/90, Tillæg A, spalte 447-448
[2] L 2020-06-18 nr. 908
[3] LFF 1989-10-04 nr. 9, Folketingstidende 1989/90, Tillæg A, spalte 447

salg, men at beholde boligerne samlet og udleje dem [Landinspektør 1, 2022, sprg. 6]. Det kan derfor være kilde til irritation, at der skal bruges tid og kræfter på at lave en § 10 A plan, som ikke tjener et reelt formål for byggeprojektet. [Landinspektør 1, 2022; Landinspektør 2, 2022, sprg. 6]

Boliger, der ønskes opdelt i ejerlejligheder, kan også være omfattet af § 10 A i en bestemt situation. Det knytter sig til problemstillingen beskrevet i udfordring 1 i afsnit 4.2 på side 30, hvor der på en ejendom med bebyggelse med vandrette skel ønskes opført et antal enfamilieshuse. Hensigten med disse enfamilieshuse kan være at opdele dem i ejerlejligheder, hvilket er muligt på grund af de vandrette skel på ejendommen, men fordi husene er omfattet af § 10 A, skal der udarbejdes en § 10 A plan for dem. Her kan § 10 A planen også synes overflødig og måske besværliggøre processen med at ejerlejlighedsopdele, da det jo er dokumenteret, at der kan udstykkes [Landinspektør 2, 2022, sprg. 6].

4.5 Udfordring 4 - Manglende kendskab til byggeloven § 10 A

I forhold til byggeloven § 10 A så kan der være udfordringer forbundet med at vide, hvornår den er gældende. Ved byggeprojekter ligger fokus tit på BR18 i stedet for byggeloven, og derfor ved mange bygherrer ikke, at § 10 A eksisterer. [Landinspektør 2, 2022, sprg. 6]

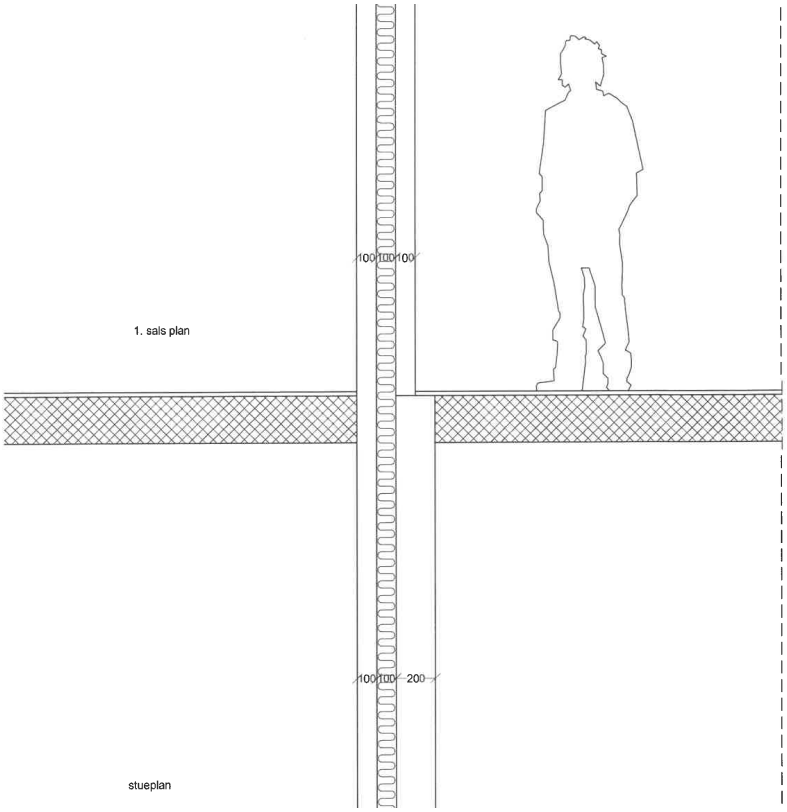
Udfordringen ved disse projekter ligger i, at der enten ikke inddrages en landinspektør i projektet eller at landinspektøren ikke inddrages fra begyndelsen. Det medfører, at bygherre først får kendskab til § 10 A sent i processen, hvilket vanskeliggør projektet, da kravene i § 10 A er nemmere at håndtere, hvis der planlægges efter disse fra starten af. [Landinspektør 2, 2022, sprg. 3]
Eksempler på projekter, hvor der er manglende kendskab til § 10 A for bygherre, kan være opførelse af udlejningsboliger og omdannelse af eksisterende bebyggelse for eksempel til indretning af ekstra lejeboliger [Landinspektør 1, 2022, sprg. 3].

Det er dog ikke kun bygherre, der kan have udfordringer med kendskabet til § 10 A. I kommunerne lader det til, at der også kan være udfordringer i forhold til at forstå afgrænsningen af paragraffen, hvilket kan medføre en uens administration af § 10 A internt i kommunerne [Landinspektør 1, 2022; Landinspektør 3, 2022, sprg. 6]. En manglende forståelse for afgrænsningen af § 10 A i kommunerne kan også medføre, at § 10 A forsøges håndhævet ved projekter, som ikke er omfattet af paragraffen. [Landinspektør 3, 2022, sprg. 6]. Eksempler på sådanne situationer kunne være ved ombygning af erhverv, erhvervsgrunde uden boliger og sommerhuse [Landinspektør 3, 2022, sprg. 3].

4.6 Udfordring 5 - Definitionsuklarheder

I forbindelse med byggeloven § 10 A er der nogle definitioner, som kan give anledning til udfordringer. Et eksempel handler om enfamiliehuse og tofamiliehuse og afgrænsningen mellem de to. [Landinspektør 3, 2022, sprg. 6]
Forskellen mellem de to definitioner er, at tofamiliehuse har vandret skel, mens enfamiliehuse ikke har, som skrevet i afsnit 3.2 på side 18. Der kan dog stilles spørgsmåltegn til, hvornår et skel kvalificerer sig til at være vandret?

I en afgørelse fra d. 23. oktober 2020, afviser Lyngby-Taarbæk Kommune en ansøgning om opførelse af et tofamilieshus på Lundtoftegårdsvej 127, 2800 Kongens Lyngby. Kommunen begrunder sin afvisning med, at en mindre forskydning i væggen ikke kan accepteres som vandret skel, og derfor vedrører projektet ikke et tofamilieshus. Forskydning af væggen kan ses på figur 4.1. [Lyngby-Taarbæk Kommune, 2022, s. 237]



Figur 4.1. Figur vedlagt ansøgningen om byggetilladelse af et tofamiliehus med vandret skel [Lyngby-Taarbæk Kommune, 2022, s. 183]

Mange af definitionerne i forbindelse med § 10 A fastlægges ved skøn, men der mangler en klar afgrænsning af, hvornår der er tale om skøn, og hvornår noget er fast defineret. Ydermere mangler der ved skøn en beskrivelse af de kriterier, der anvendes til at lave skøn. [Landinspektør 3, 2022, sprg. 6]

I praksis kan definitionerne variere mellem forskellige sagsbehandlere, da der ikke ligger en fast accepteret definition. Der mangler desuden noget officielt at henvise til, hvor definitionerne er fastlagt, hvad end det er en dom, lov eller noget lignende. [Landinspektør 3, 2022, sprg. 6]

4.7 Udfordring 6 - Byggeloven § 10 A kan være svær at forstå

En udfordring kan også være, at bestemmelserne i byggeloven § 10 A kan være svære at forstå [Landinspektør 2, 2022, sprg. 6]. At bestemmelserne kan være svære at forstå, antages at være sammenhængende med, at der kan være manglende kendskab omkring

bestemmelserne, samt at der kan være udfordringer med definitionerne i bestemmelserne.

4.8 Udfordring 7 - Uens krav til § 10 A planerne

Når der er et ønske om at opføre mere end et enfamilieshus eller at lave en tilbygning, ombygning eller anden forandring, der udvider arealet af et enfamiliehus og opdeler det i flere enfamilieshuse, skal der søges om byggetilladelse og vedlægges en § 10 A plan, hvilket også blev beskrevet i afsnittene 3.3.1 på side 22 og 3.4 på side 24. Ansøgningen skal indeholde oplysninger om bygningerne vedrørende placering, form og størrelse samt vejadgang, som bekræfter, at de senere kan udstykkes[4].

Kravet om disse planer kan dog skabe udfordringer, idet de behandles forskelligt fra kommune til kommune og på tværs af byggesagsbehandlere. Der lader altså til at være forskellige fortolkninger af, hvornår en § 10 A plan kræves, og hvordan den skal håndteres. [Landinspektør 1, 2022; Landinspektør 3, 2022, sprg. 6]

Denne udfordring henviser til lighedsprincippet, som betyder, at en myndighed skal vurdere og behandle to ens sager efter samme grundlag [J. A. Jensen, M. H. Jensen og Motzfeldt, 2015, s. 178]. Dette betyder, at der bør være samme krav til udarbejdelse af en § 10 A plan for ens projekter inden for samme kommune. Som nævnt i forbindelse med udfordring 5 i afsnit 4.6 på side 32 skal der i et byggeprojekt, foretages skøn bl.a. vedrørende type af bebyggelse. Hvorvidt bebyggelse kategoriseres som et enfamiliehus, tofamiliehus eller en etagebebyggelse bør derfor tage udgangspunkt i samme kriterier og hensyn. Denne udfordring antages derfor at være sammenhængende med udfordringen omkring definitionsuklarheder.

Ydermere er der ikke krav til § 10 A planens udformning jf. afsnit 3.3.1 på side 22. Da der ikke er krav til præcisionen for en § 10 A plan, kan det tænkes, at der kunne opstå problemer, når kommunen godkender en § 10 A plan, som tager udgangspunkt i et ikke præcist grundlag. Dette kan betyde, at kommunen har givet byggetilladelse med den tro, at grunden i alt har en vis størrelse. Ved efterfølgende opmåling kan grunden være væsentligt mindre end forventet ved godkendelse af byggeriet. I sådant et tilfælde har kommunen givet tilladelse til udstykning jf. byggeloven § 10 A, og der kan derfor opstå væsentligt mindre grunde end der var planlagt for et område.

4.9 Udfordring 8 - Mangel på godt plangrundlag

Mangel på godt plangrundlag kan være en udfordring i forhold til byggeloven § 10 A ved udvikling af områder, hvor der eksisterer en ældre lokalplan eller hvor der kun er de generelle retningslinjer fra en kommuneplan [Landinspektør 2, 2022, sprg. 6]. Ved planlægning af nye områder er det dog vurderet, at mange af udfordringerne med byggeloven § 10 A kan undgås ved at udarbejde en lokalplan, hvor det er bestemt, hvordan området må udstykkes [Landinspektør 3, 2022, sprg. 6]. Det vurderes derfor, at et godt plangrundlag, hvor der er taget højde for byggeloven § 10 A, kan være en løsning til udfordringer tilhørende § 10 A.

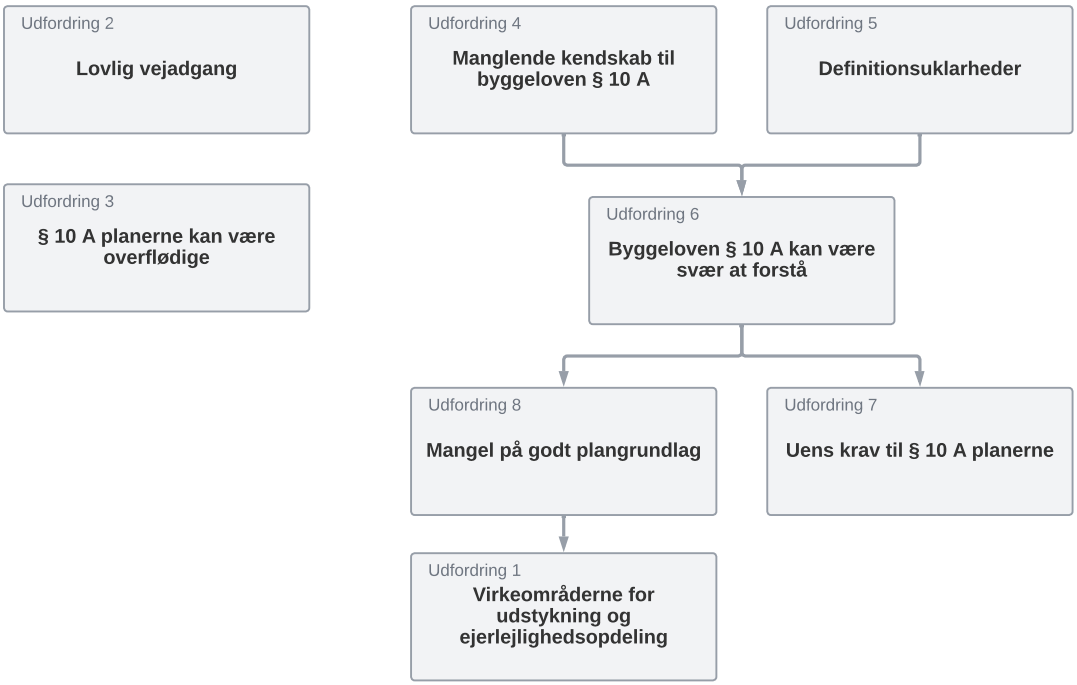
[4] VEJL 1991-07-05 nr. 122, afsnit 3

Byggeloven § 10 A har navnlig betydning i to af kommunernes afdelinger, når det kommer til, hvor udfordringerne for byggeprojekterne kan opstå. Der er tale om afdelingen, hvor der udarbejdes lokalplaner og afdelingen, hvor der sagsbehandles byggesager. Ved udarbejdelse af lokalplaner kan der fastsættes mål og rammer for udviklingen af et område, som efterfølgende har betydning for ansøgning om byggetilladelse. Det er i forbindelse med en byggesagsbehandling, at overholdelsen af § 10 A bliver kontrolleret. [Landinspektør 3, 2022, sprg. 6]
Det kan derfor antages, at der kunne opstå udfordringer med overholdelsen af byggeloven § 10 A hvis afdelingen, hvor der udarbejdes lokalplaner, ikke tager højde for § 10 A i deres planlægning, da det efterfølgende påvirker byggesagsafdelingen. [Landinspektør 3, 2022, sprg. 6]

4.10 Opsamling

Igennem dette kapitel er det forsøgt at klarlægge nogle af de udfordringer, der kan være med byggeloven § 10 A, baseret på interviews med tre landinspektører. Derigennem blev der fundet otte udfordringer, hvor nogle af udfordringerne blev nævnt af alle landinspektørerne og andre kun af en eller to af dem.

Igennem analyserne af udfordringerne blev det også klart, at flere af udfordringerne lader til at hænge sammen og måske ligefrem kan være afledt af hinanden. Derfor er der i figur 4.2 forsøgt at vise sammenhængen mellem de otte udfordringer, som baserer sig på den viden, der er opnået igennem analyserne i projektets foranalyse. Det skal dog påpeges, at der potentielt kan være andre udfordringer med byggeloven § 10 A end de otte, dette projekt fremhæver.



Figur 4.2. Sammenhængen mellem de otte beskrevne udfordringer for byggeloven § 10 A.

Udfordring 4 "manglende kendskab til byggeloven § 10 A" og udfordring 5 "definitionsuklarheder" vurderes at have en sammenhæng med udfordring 6 "byggeloven § 10 A kan være svær at forstå". Dette er vurderet på baggrund af, at hvis der er et manglende kendskab til § 10 A, så må det formodes, at det kan være udfordrende at forstå, hvad § 10 A regulerer og hvornår § 10 A finder anvendelse. Hvis definitioner i loven ikke er klart defineret må det samtidigt også formodes at have betydning for, at § 10 A kan være svær at forstå.

Det, at § 10 A kan være svær at forstå, vurderes at have betydning for udfordring 7 "uens krav til § 10 A planerne" og udfordring 8 "mangel på et godt plangrundlag". Årsagen til dette er, at det må formodes, at hvis § 10 A er svær at forstå, så kan det medføre, at kravene til § 10 A planerne ikke bliver ens, fordi § 10 A forstås forskelligt. Derudover kan det, at § 10 A er svær at forstå også medføre et dårligere grundlag for lokalplanlægning og kommuneplanlægning, fordi der er risiko for, at der ikke bliver taget højde for § 10 A i planlægningen af et område. Derudover vurderes det, at udfordring 1 "virkeområderne for udstykning og ejerlejlighedsopdeling" også kan have en sammenhæng med udfordring 8. Dette er vurderet på baggrund af, at hvis der ikke bliver taget højde for § 10 A i lokalplanlægningen og kommuneplanlægning, så vil der være en risiko for, at udfordring 1 kommer i spil, hvor det så kan blive muligt at vælge mellem udstykning og ejerlejlighedsopdeling.

Udfordring 2 "lovlig vejadgang" og udfordring 3 "§ 10 A planerne kan være overflødige" er i figuren ikke vist at have en sammenhæng med de andre udfordringer, hvorfor de står for sig selv.

Konklusion på foranalysen 5

Det nærværende projekt har indledningsvist analyseret byggeloven § 10 A, som er vedtaget i forbindelse med udstykningsreformen i 1991. Byggeloven § 10 A blev bl.a. vedtaget med et formål om en bedre afgrænsning og klarhed mellem udstykningsloven og ejerlejlighedsloven. Bestemmelserne blev vedtaget for at løse udfordringer, som eksisterede på daværende tidspunkt. Vedtagelsen af byggeloven § 10 A har dog resulteret i, at der er fremkommet andre udfordringer.

I projekts foranalyse er der blevet analyseret det initierende problem: *Hvilke udfordringer kan byggeloven § 10 A give anledning til ud fra en landinspektørs opfattelse?*

Ved en retsdogmatisk analyse af § 10 A er der fundet frem til hvornår den skal anvendes og hvad den regulerer. Anvendelsesområdet for § 10 A er for det første opførelsen af et eller flere enfamiliehuse, der resulterer i en samlet fast ejendom med flere enfamiliehuse. For det andet omfatter anvendelsesområdet også forandringer af et eller flere enfamiliehuse, som er beliggende på en samlet fast ejendom, hvor der efter forandringen er mere end ét enfamiliehus. Enfamiliehusene er defineret ved at have lodret skel og ved, at de benyttes til primær beboelse.

Indenfor anvendelsesområdet af byggeloven § 10 A blev det klart, at der i forbindelse med byggeansøgningen til byggeriet skal foreligge en § 10 A plan, som viser hvordan hvert enfamiliehus kan udstykkes. I forbindelse med byggeansøgningen skal der også gøres rede for, hvordan lovlig vejadgang er mulig for hvert enfamiliehus.

Til besvarelse af projektets initierende problemstilling er der foretaget interview med tre landinspektører med henblik på at finde udfordringer med byggeloven § 10 A. Til at analysere disse udfordringer, er den opnåede viden fra den retsdogmatiske analyse af § 10 A benyttet. På baggrund af analysen af udfordringerne er der opstillet følgende 8 udfordringer:

1. Virkeområderne for udstykning og ejerlejlighedsopdeling
2. Lovlig vejadgang
3. § 10 A planerne kan være overflødige
4. Manglende kendskab til byggeloven § 10 A
5. Definitionsuklarheder
6. Byggeloven § 10 A kan være svær at forstå
7. Uens krav til § 10 A planerne
8. Mangel på godt plangrundlag

De fleste af disse udfordringer har en tilsyneladende sammenhæng med hinanden, hvor udfordring 4 og 5 resulterer i udfordring 6, der forårsager udfordring 7 og 8. Yderligere ser

det ud til, at udfordring 1 kommer af udfordring 8. Udfordring 2 og 3 lader derimod til at stå alene uden sammenhæng til hinanden eller de andre udfordringer.

Til videre arbejde i projektet vil der blive dykket ned i udfordring 8 omkring manglen på godt plangrundlag, og dette fører derfor til følgende problemformulering for hovedanalysen:

Hvordan kan lokalplaner og kommuneplanrammer give udfordringer i overholdelsen af byggeloven § 10 A?

Del II

Hovedanalyse

Introduktion til hovedanalysen 6

Følgende kapitel vil være en introduktion til nærværende projekts hovedanalyse. Her vil der være en præsentation af, hvordan denne del af projektet vil blive udarbejdet med udgangspunkt i projektets opstillede problemformulering. Først vil der blive opstillet en række kriterier, som benyttes til at udvælge cases. Herefter vil der være en beskrivelse af nogle elementer, som er relevant baggrundsviden forud for caseundersøgelserne. Disse elementer er retsvirkningen for kommuneplanrammer og lokalplaner, byggeret og helhedsvurdering.

6.1 De udvalgte cases

Udgangspunktet for undersøgelsen i projektets hovedanalyse er problemformuleringen, der blev opstillet i konklusionen på foranalysen i kapitel 5 på side 37 og er som følger: *Hvordan kan lokalplaner og kommuneplanrammer give udfordringer i overholdelsen af byggeloven § 10 A?*

For at kunne besvare denne problemformulering er det valgt at indsamle empiri ved at undersøge en række cases, mere om denne metode kan læses i afsnit 2.4.1 på side 14. Til at udvælge cases til projektet er der opstillet en række kriterier.

Kriterierne er:

1. Den enkelte case skal indeholde byggeprojekter, der er omfattet af byggeloven § 10 A
2. Den enkelte case skal indeholde udfordringer med overholdelsen af byggeloven § 10 A
3. Den enkelte case skal have nok materiale til at understøtte en analyse
4. Casene skal tilsammen indeholde forskellige byggeprojekter i forhold til det materiale, det har været muligt at indsamle
5. Casene skal tilsammen være spredt geografisk i Danmark

Kriterierne kommer på baggrund af behovet for at sikre, at de valgte cases er relevante og så vidt muligt repræsentative for undersøgelsen af problemformuleringen. I forbindelse med at udvælge casene er der foretaget en screening af alle cases, som er blevet indsamlet, hvor de er vurderet på baggrund af de fem opstillede kriterier.

Det første kriterie er opstillet med det formål kun at medtage cases, hvor byggeloven § 10 A er omfattet. Det, som er afgørende for om en case er omfattet, er, at den ligger indenfor anvendelsesområdet af byggeloven § 10 A, hvilket blev nærmere defineret i nærværende projekts afsnit 3.2 på side 18 og 3.4 på side 24.

Det andet kriterie er opstillet for at sikre, at der kun medtages cases, hvor der har været udfordringer med at overholde byggeloven § 10 A. Med udfordringer menes, at der f.eks. har været korrespondancer mellem kommune og bygherre, om hvorfor § 10 A ikke er overholdt, eller afslag på byggeansøgninger, fordi § 10 A ikke er overholdt.

Det tredje kriterie er opstillet, fordi en forudsætning for at kunne lave en analyse af en case er, at der er materiale nok. Det skal derfor også påpeges, at der er cases, som er valgt fra, fordi det fremskaffede materiale ikke har været fyldestgørende til at lave en analyse.

Det fjerde kriterie er opstillet med det formål at udarbejde en så repræsentativ undersøgelse som muligt baseret på det materiale, det har været muligt at fremskaffe. Derfor er casene også valgt ud fra at få analyseret forskellige byggeprojekter, fordi det antages, at dette vil medføre flere forskellige udfordringer end hvis byggeprojekterne er ens.

Det femte og sidste kriterie er opstillet ligesom det tredje for at få så repræsentativ en undersøgelse som mulig baseret på det fremskaffede materiale. Derfor er det forsøgt så vidt muligt at vælge cases som er geografisk spredt i Danmark, da sandsynligheden for at finde forskellige udfordringer antages at være større på denne måde. Der er valgt cases fra store kommuner og små kommuner og fra storbyer og mindre byer som forsøg på at sikre forskellige udfordringer.

Kriterie 1-3 er altså krav til udvælgelse af de enkelte cases, hvor kriterie 4 og 5 er krav til summen af cases. Alle fem kriterier skal være overholdt for de cases, som er blevet udvalgt, og på baggrund af dette vurderes de 9 valgte cases at være repræsentative for undersøgelsen af projektets problemformulering. De valgte cases, som vil blive undersøgt i projektets hovedanalyse, fremgår i tabel 6.1.

Case nr.	**Casens adresse**	**Beskrivelse**
Case 1	Koldingvej 41	Opførelse af 5-6 rækkehuse
Case 2	Danmarksgade 21	Opførelse af et dobbelthus på en ejendom, hvor der i forvejen er et fritliggende enfamiliehus
Case 3	Lundsgård Bakke 2-16	Opførelse af flere rækkehuse
Case 4	Tjørringparken 8	Opførelse af 12 rækkehuse
Case 5	Irisvej 12	Opførelse af et dobbelthus og et fritliggende enfamiliehus
Case 6	Cypresvej 15 og 17	Opførelse af seks rækkehuse
Case 7	Vissenbjergvej 25B	Opdeling af enfamiliehus i to boligenheder
Case 8	Læssøegade 31	Etablering af en boligenhed mere på en ejendom, hvor der i forvejen er et fritiggende enfamiliehus
Case 9	Stationsvej 42A	Opførelse af 74 boliger med blandede boligtyper

Tabel 6.1. Overblik over de cases, som vil blive analyseret i projektets hovedanalyse.

6.2 Retsvirkningerne for kommuneplanrammer og lokalplaner

Da problemformuleringens fokus ligger på udfordringer med kommuneplanrammer og lokalplaner, vil der i dette afsnit være en gennemgang af retsvirkningerne af kommuneplanrammer og lokalplaner og deres indbyrdes forhold.

Kommuneplanrammer

Ifølge planloven[1] § 12, stk. 1 er kommuneplanen retsligt bindende for kommunalbestyrelsen der "skal virke for kommuneplanens gennemførelse". Det samme er dog ikke gældende for borgere, herunder grundejere og bygherre m.fl., for hvem kommuneplanen ikke er direkte bindende. Borgere er altså ikke forpligtede til at overholde kommuneplanen og der skal hermed ikke gives tilladelse efter den. Dette betyder, at der heller ikke gives dispensation efter kommuneplanen. [Miljøministeriet, 2008, s. 91 og 94]
I stedet har kommunen muligheden for at lave et kommuneplantillæg, hvor der kan foretages ændringer i kommuneplanen [Planinfo, 2022].

Kommuneplanen skal indeholde kommuneplanrammer, som sætter rammerne for lokalplanlægning jf. planloven § 11, stk. 2, nr. 3. Disse rammer er grundlaget for vurderingen af, hvorvidt en lokalplan er overensstemmende med kommuneplanen [Miljøministeriet, 2008, s. 42], da en lokalplan ikke må være modstridende kommuneplanen jf. § 13, stk. 1. I sommerhusområder og i byzoner har kommunen mulighed for at forbyde opførelse af byggeri eller ændring af anvendelsen af et byggeri eller ubebygget areal, hvis byggeriet er modstridende kommuneplanrammerne jf. planloven § 12, stk. 3. For at dette er muligt, skal kommuneplanrammerne dog være så præcise, at der ikke er tvivl om, at byggeriet eller anvendelse er i strid med bestemmelserne i kommuneplanrammen [Miljøministeriet, 2008, s. 92]. Forbuddet skal ske før anvendelsen eller bebyggelse er etableret, hvilket ofte vil ske i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse [Miljøministeriet, 2008, s. 92]. Det skal påpeges, at et forbud ikke er muligt, hvis der i forvejen er en lokalplan eller byplanvedtægt for området jf. planloven § 12, stk. 3.

Derudover har kommunen muligheden for at nedlægge et forbud jf. planoven § 14, hvis der er forhold som de ønsker at forhindre. De forhold der ønskes at hindre skal kunne reguleres igennem en lokalplan. Forbuddet kan nedlægges for højest et år, hvorfor lokalplanen også skal være tilvejebragt indenfor denne tidsramme, hvis forholdene ønskes forhindret. Udover, at det skal være muligt at forhindre forholdene med en lokalplan, så skal kommunens intention også være at udarbejde den lokalplan før § 14-forbuddet må anvendes [Miljøministeriet, 2009, s. 103]. Forbuddet bliver desuden tinglyst på den pågældende ejendom jf. planloven § 14.

Lokalplaner

Ifølge planloven § 18 må der ikke "retligt eller faktisk etableres forhold i strid med" lokalplanens bestemmelser, når den er offentliggjort. Lokalplaner er direkte bindende for borgere og nærmere bestemt ejere og brugere af de ejendomme, der er omfattet af den pågældende lokalplan. Denne binding medfører dog ikke en handlepligt, hvor borgerne er forpligtede til at realisere lokalplanen, men nærmere en pligt til at overholde lokalplanens bestemmelser, hvis der eksempelvis ønskes at opføre et byggeri eller udstykke en ejendom. Lokalplanen gælder desuden kun fremadrettet og anvendelse og bygninger, der er etableret før lokalplanens vedtagelse, er ikke reguleret af planen, medmindre der sker ændringer af disse. [Miljøministeriet, 2009, s. 13]

Det er muligt for kommunen at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan så

[1] LBKG 2020-07-01 nr 1157

længe, at dispensationen ikke strider mod lokalplanens principper jf. planloven § 19. Lokalplanens principper er selve formålet med lokalplanen, som er fastsat i lokalplanens formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelserne. Det skal dog nævnes, at der kan gives dispensationer fra anvendelsesbestemmelserne, men det er kun i særlige tilfælde, hvor anvendelsen fraviger i en lille grad fra det, som er tilladt. [Miljøministeriet, 2009, s. 98]

6.3 Byggeret og helhedsvurdering

I de følgende to afsnit vil begreberne byggeret og helhedsvurdering blive undersøgt nærmere i forlængelse af nærværende projekts afsnit 3.6 på side 27. De valgte cases er omhandlende enten opførelse af byggeri eller forandringer på eksisterende bebyggelse, hvortil der ofte skal foreligge en byggetilladelse fra kommunen. Når kommunen skal afgøre, hvorvidt der kan gives en byggetilladelse, vurderer kommunen bl.a. om byggeriet overholder byggeretten. Byggeretten sikrer, at grundejere har en ret til at bebygge deres ejendom, hvis de overholder specifikke regler som er fastsat i BR18. Hvis byggeriet ikke kan overholde disse regler, skal kommunen foretage en helhedsvurdring af byggeriet og deraf vurdere, hvorvidt de vil give en tilladelse til opførelse af byggeriet. Da flere af de valgte cases i hovedanalysen omhandler bebyggelse, som ikke er omfattet af byggeretten, og hvor der derfor skal foretages en helhedsvurdring, vil dette også blive undersøgt nærmere.

Byggeret

Byggeret er en ret til at få en byggetilladelse, hvis en række regler, som er fastsat i BR18 §§ 170-186, er overholdt for byggeriet jf. BR18 § 168. Da der er tale om en ret kan kommunalbestyrelsen derfor ikke nægte at give byggetilladelse til byggeri, som overholder disse regler jf. BR18 § 168. Dette blev også beskrevet tidligere i nærværende projekts afsnit 3.6 på side 27. Reglerne indenfor byggeretten handler blandt andet om bebyggelsesprocent, min. grundstørrelse for enfamiliehuse, maks. etageantal, maks. højde og min. afstand til skel jf. BR18 §§ 168-186. Hvis reglerne indenfor byggeretten ikke kan overholdes skal der for byggeriet foretages en helhedsvurdering jf. BR18 § 169. En nærmere forklaring af dette begreb følger i det næste afsnit.

Regler omkring byggeretten i BR18 finder dog kun anvendelse i det omfang, at der ikke er fastsat bestemmelser om netop disse regler i en lokalplan, byplanvedtægt eller reguleringsplan jf. BR18 § 166. Hvis en lokalplan ikke regulerer alle bestemmelserne i byggeretten er både lokalplanen og BR18 gældende [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 2020, s. 4].

Hvordan beregninger foretages for f.eks. etageareal og grundstørrelse er nærmere fastsat i BR18 kap. 23 omkring beregningen af bebyggelsesprocenten. Det skal dog påpeges, at disse beregningsregler altid er gældende og derfor kan en af de tre ovennævnte planer dermed ikke ændre på disse jf. BR18 § 167. Derudover skal det også nævnes, at hvis et byggeri f.eks. er omfattet af en lokalplan er det altid de beregningsreglerne fra det bygningsreglement, der var gældende for lokalplanens vedtagelse, som er gældende for byggeriet [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 2020, s. 3-4].

Helhedsvurdering

Kommunen skal foretage en helhedsvurdering i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse, hvis byggeriet ikke kan overholde byggeretten, hvilket også blev beskrevet i afsnit 3.6 på side 27. Det betyder altså, at hvis byggeriet kun overholder noget af byggeretten, så skal der også foretages en helhedsvurdring jf. BR18 § 187. Helhedsvurderingen er en vurdering kommunen foretager, for det specifikke byggeri, i forhold til dets påvirkning på omgivelserne [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 2020, s. 17].

Helhedsvurderingen skal vurderes på baggrund af en række kriterier og med hensyn til de bebyggelsesregulerende regler om bebyggelsesprocent, grundstørrelse, højde- og afstandsforhold, etageantal og indretningen af de ubebyggede arealer jf. BR18 § 187. Kriterierne, som skal indgå i helhedsvurderingen, er fastsat i BR18 § 188 og er følgende:

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig og svare til det som er sædvanligt for området
2) Tilfredsstillende lysforhold skal sikres for bebyggelsen og for nabobebyggelse derudover må der ikke være væsentlige indbliksgener til anden bebyggelse
3) Tilfredsstillende friarealer, herunder opholdsarealer jf. BR18 § 393
4) Tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for brugere og redningsberedskab jf. BR18 § 393
5) Tilstrækkelige parkeringsarealer jf. BR18 §§ 399-402
6) "Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse."

Alle seks kriterier skal vurderes med udgangspunkt i bebyggelsens anvendelse. Hvis forholdene indenfor de seks kriterier vurderes tilfredsstillende medfører det samtidigt en byggetilladelse til byggeriet [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 2020, s. 17]. Det skal nævnes, at det er bygherres ansvar at sikre at alle nødvendige oplysninger foreligger for at kommunen kan foretage en helhedsvurdering [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 2020, s. 17]. Derudover skal det også påpeges, at hvis der efterfølgende sker ændringer for bebyggelsen kan det ændre på grundlaget for den oprindelige helhedsvurdering, hvorfor der kræves, at en ny helhedsvurdering skal foretages [Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 2020, s. 18].

Case 1 - Koldingvej 41 7

Dette kapitel vil være en analyse af nærværende projekts case 1. Formålet med dette kapitel er for det første at finde udfordringer vedrørende lokalplaner og kommuneplanrammer i forbindelse med overholdelsen af byggeloven § 10 A. For det andet vil andre udfordringer med byggeloven § 10 A også blive medtaget, hvis de fremkommer i forbindelse med undersøgelsen af casen.
Der vil først være en introduktion af casen, hvor væsentlige oplysninger om casen vil blive præsenteret. Herefter vil der være en redegørelse af casens forløb med fokus på overholdelsen af byggeloven § 10 A. Afslutningsvis vil der blive foretaget en analyse af casen med henblik på at opstille udfordringer.

Introduktion af casen

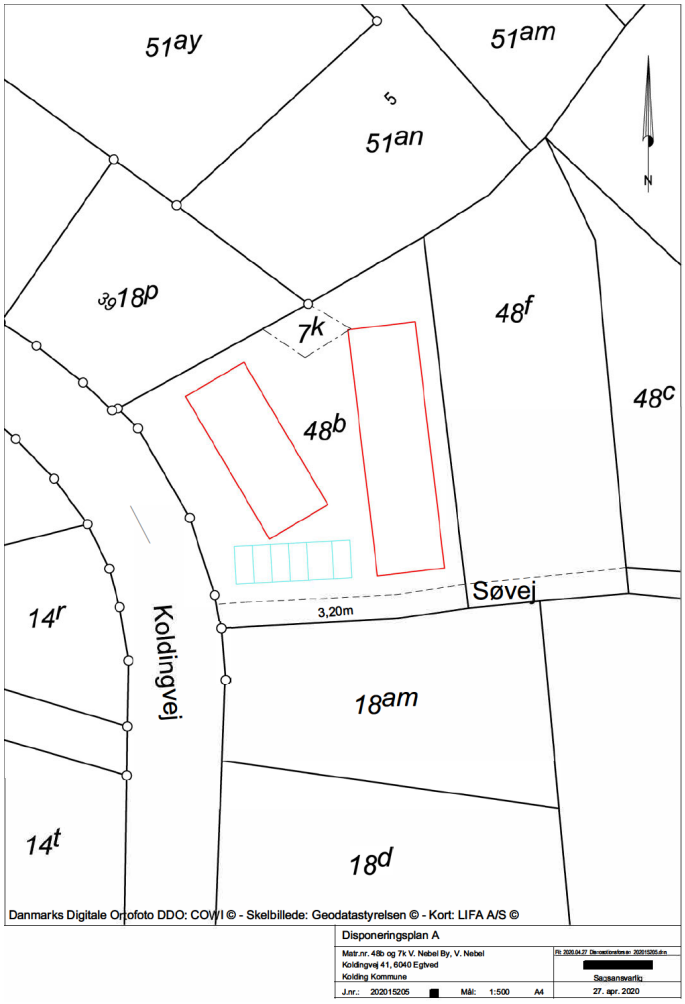
Case 1 er et projekt omhandlende et ønske om opførelse af 5-6 rækkehuse på Koldingvej 41, 6040 Egtved i Kolding Kommune [Kolding Kommune, 2020]. Projektet omfatter to ejendomme, matr.nr. 7k og 48b V. Nebel By, V. Nebel, som ifølge Tingbogen skal holdes forenet med henvisning til en påtegning af kommunen i 1999. Det skal dog bemærkes at matr.nrne. ikke er sammennoteret i Matriklen, og derfor udgør to samlede faste ejendomme. Ejendommene har tilsammen et areal på 1536 m^2 [Geodatastyrelsen, 2022a], og fremgår af figur 7.1. Projektet er omfattet af byggeloven § 10 A, fordi der er et ønske om at etablere flere rækkehuse på den samme samlede faste ejendom.

Figur 7.1. Oversigt over projektets matr.nre. i case 1.

For projektområdet er der ikke vedtaget nogen lokalplan. Området er omfattet af kommuneplanramme 0641.C1, hvori det er bestemt at ejendommene skal benyttes til centerformål. Ifølge kommuneplanrammen har området til formål at være et 'lokalcenter' for byen Vester Nebel [Kolding Kommune, 2022, s. 166], hvilket betyder, at der i området kan udlægges arealer til butiksformål jf. planloven § 5 n, stk. 2.

Casens forløb

I forbindelse med opstart af projektering af området, blev der d. 5. maj 2020 foretaget et møde mellem byggesagsafdelingen i Kolding Kommune og landinspektøren, som var blevet rekvireret af bygherre til opgaven. Til dette møde var der udarbejdet en skitse til placering af ny bebyggelse på ejendommen, som fremgår af figur 7.2. Af et mødenotat fremgår det, at der på ejendommen er en byggeret til enten at udstykke ejendomme med en grundstørrelse på 700 m^2 eller at opføre ét dobbelthus. Derudover blev det påpeget, at de to samlede faste ejendomme forventes at blive sammenlagt i forbindelse med realisering af projektet således, at de vil fremstå som en samlet fast ejendom i Matriklen. [Kolding Kommune, 2020]



Figur 7.2. Skitse til placering af bebyggelse på ejendommen [LIFA Landinspektører A/S, 2020].

Af mødenotatet er det påpeget, at hvis det ønskes at foretage et byggeri, som ikke er omfattet af byggeretten, så kan der bl.a. opstå udfordringer omkring vejadgang. Ydermere er det af notatet forventet, at en grundstørrelse på 300-400 m^2 vil blive godkendt.[Kolding Kommune, 2020]
Hvis det forventes at kunne godkende en grundstørrelse på 300 m^2 og grunden har en størrelse på 1536 m^2, må der derfor kunne være fem grunde. Af mødenotatet fremgår det dog, at der maksimalt må opføres fire boliger samt at landinspektøren skal indsende en revideret plan [Kolding Kommune, 2020].

Der er på nuværende tidspunkt ikke blevet indsendt en revideret plan til behandling hos kommunen, da bygherres ønsker til antallet af boligenheder ikke kunne opfyldes efter kommunens krav til området [LIFA Landinspektører A/S, 2022, s. 1-2].

Analyse af casen

På baggrund af beskrivelsen af denne case vil der i det følgende afsnit blive opstillet udfordringer baseret på en analyse af casen. Det er primært udfordringer, som vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer, men hvis andre udfordringer, vedrørende byggeloven § 10 A, fremkommer i casen vil disse også blive opstillet.

I denne case ønsker bygherre at opføre 5-6 rækkehuse på projektets ejendomme, men Kolding Kommune angiver, at de maksimalt vil godkende opførelsen af 4 boliger. Derudover forventer kommunen at kunne godkende grundstørrelser indenfor et interval på 300-400 m^2. Kommunen og bygherre er derfor uenige om hvor mange boligenheder, der skal opføres. Baseret på ovenstående opstilles den første udfordring: *Uenighed om antallet af boligenheder mellem kommune og bygherre.*

Derudover er der i nærværende case ikke vedtaget en lokalplan for projektområdet og ydermere fastsætter den gældende kommuneplanramme ikke nærmere bestemmelser vedrørende grundstørrelse og derved antallet af mulige boliger på den pågældende ejendom. Da der ikke foreligger en lokalplan oplyser kommunen om, at bygherre har en byggeret til at opdele ejendommen i to grunde eller at opføre et dobbelthus [Kolding Kommune, 2020], hvorfor det er reglerne i BR18 omkring de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er gældende for ejendommen. Det vil derfor blive undersøgt, hvad bygherres ret er i forhold til BR18, og det kommunen oplyser at bygherre har ret til. Da ejendommen i nærværende case har en grundstørrelse på 1536 m^2 er det muligt at opdele ejendommen i to grunde og samtidigt overholde en grundstørrelse på mindst 700 m^2, hvorfor der er en ret til at udstykke med henblik på at opføre to fritliggende enfamiliehuse jf. BR18 § 173.

Det lader dog ikke til, at der er en byggeret til at opføre et dobbelthus på ejendommen jf. BR18. I forbindelse med opførelse af et dobbelthus finder byggeloven § 10 A anvendelse og det skal derfor være muligt at udstykke dobbelthuset. I BR18 er der dog kun en byggeret i forbindelse med udstykning af fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse jf. BR18 § 175, hvorfor der altid skal foreligge en helhedsvurdering for opførsel af eksempelvis dobbelthuse og dermed er der ikke en byggeret til dobbelthuse jf. BR18. Hvilken hjemmel kommunen henviser til, når de oplyser, at bygherre har en byggeret til at opføre et dobbelthus på ejendommen, vides derfor ikke.

I kommuneplanrammen er anvendelsen i området fastsat til at være et lokalcenter. Byggeretterne for ejendommen, som kommunen oplyser om, er fritliggende enfamiliehuse og et dobbelthus. Der kan derfor stilles spørgsmål til, hvorvidt disse boligtyper kan gå under anvendelsen lokalcenter, som er fastsat i den gældende kommuenplanramme for ejendommen. Det vurderes derfor at være problematisk, at kommunen oplyser bygherre om en byggeret, der lader til at falde udenfor kommuneplanrammens anvendelse. Samtidig kan det også antages at være problematisk, hvis kommuneplanrammen er så bredt defineret, at enfamiliehuse og dobbelthuse kan falde indenfor kommuneplanrammens anvendelse. Problematikken ligger i, at hvis en kommuneplanramme ikke er nærmere defineret, kan det give udfordringer for kommunen i forhold til at afvise uønskede projekter, og for bygherre kan det være uklart, hvad grundlaget for udvikling er i området. På baggrund af ovenstående kan endnu en udfordring opstilles: *Mangel på plangrundlag.*

På baggrund af ovenstående analyse af case 1 har det været muligt at opstille to udfordringer, som begge er udfordringer vedrørende lokalplaner og kommuneplanrammer. Udfordringerne er:

- Uenighed om antallet af boligenheder mellem kommune og bygherre
- Mangel på plangrundlag

Case 2 - Danmarksgade 21 8

Dette kapitel vil være en analyse af nærværende projekts case 2. Formålet med dette kapitel er for det første at finde udfordringer vedrørende lokalplaner og kommuneplanrammer i forbindelse med overholdelsen af byggeloven § 10 A. For det andet vil andre udfordringer med byggeloven § 10 A også blive medtaget, hvis de fremkommer i forbindelse med undersøgelsen af casen.
Der vil først være en introduktion af casen, hvor væsentlige oplysninger om casen vil blive præsenteret. Herefter vil der være en redegørelse af casens forløb med fokus på overholdelsen af byggeloven § 10 A. Afslutningsvis vil der blive foretaget en analyse af casen med henblik på at opstille udfordringer.

Introduktion af casen

Case 2 er omhandlende en forespørgsel vedrørende opførelse af et dobbelthus på Danmarksgade 21, 7490 Aulum i Herning Kommune. På den pågældende ejendom er der en eksisterende bygning, som i BBR har anvendelse som "Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus"[Herning Kommune, 2022a]. I bygningen er der angivet et samlet boligareal på 235 m^2 samt et erhvervsareal på 160 m^2, hvilket giver et samlet bebygget areal på 395 m^2. Ejendommen består af de tre matr.nre. 1bn, 1cg og 4ar Kirkeby By, Avlum, som tilsammen har et areal på 809 m^2 [Herning Kommune, 2022a]. Ejendommen fremgår af figur 8.1 på næste side.
Projektet er omfattet af byggeloven § 10 A, fordi der er et ønske om at etablere et dobbelthus, så altså flere enfamiliehuse, på den samme samlede faste ejendom.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 8, som fastsætter anvendelse for området til centerformål [Herning Kommune, 1980]. Ejendommen er beliggende i delområde 1, hvori der må opføres bebyggelse til erhverv-, institutions- og boligformål jf. lokalplanens bestemmelse 3.2. I lokalplanen er der fastsat byggefelter for ejendommen som fremgår på figur 8.1 på den følgende side.

Figur 8.1. Oversigt over projektets matr.nre. i case 2 og visualisering af byggelinjer, som de fremgår af lokalplanen.

Casens forløb

Denne case er beskrevet på baggrund af to vejledende udtalelser fra Herning Kommune til bygherre. Den første udtalelse, som er dateret til d. 20. januar 2021, er udarbejdet på baggrund af en forespørgsel til kommunen vedrørende opførelse af et dobbelthus på 120 m^2. Dobbelthusets ønskede placering på ejendommen fremgår af skitsen på figur 8.2 på næste side. På skitsen er der ligeledes vist placering af seks parkeringspladser samt oplyst, at der ved opførelse af dobbelthuset vil være udendørs opholdsareal på 207 m^2. [Herning Kommune, 2021b, s. 1-3]

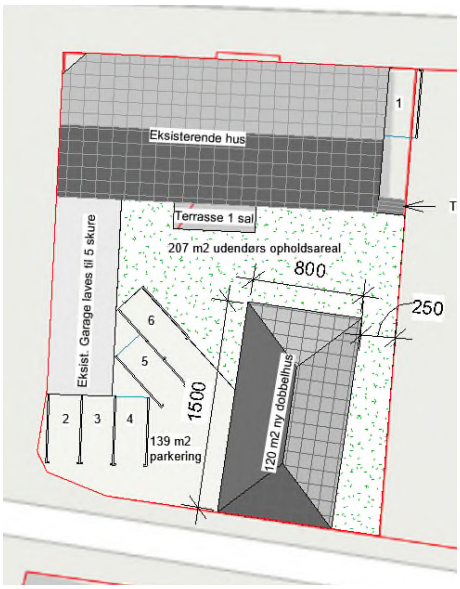
Det første indsendte projekt blev vurderet ikke at kunne godkendes af Herning Kommune. Denne vurdering bestod af flere elementer, hvor det første er, at dobbelthuset er placeret udenfor byggefeltet, som er fastsat i lokalplanens bestemmelse 6.2. Til dette element oplyste kommunen dog, at denne bestemmelse kan fraviges, hvis der udarbejdes en ny lokalplan for området. [Herning Kommune, 2021b, s. 1]

Det andet element er antallet af parkeringspladser på ejendommen. I lokalplanen er der fastsat regler for beregning af antallet af parkeringspladser, hvortil kommunen gør opmærksom på, at der inden opførelse af nyt byggeri skal være seks parkeringspladser på ejendommen, baseret på den eksisterende ejendoms bygningsareal. Derudover påpeger kommunen, at hvis det pågældende dobbelthus skal opføres, skal der efterfølgende være 10 parkeringspladser. Det vil altså kræve, at der yderligere kan etableres fire parkeringspladser på ejendommen. [Herning Kommune, 2021b, s. 1]

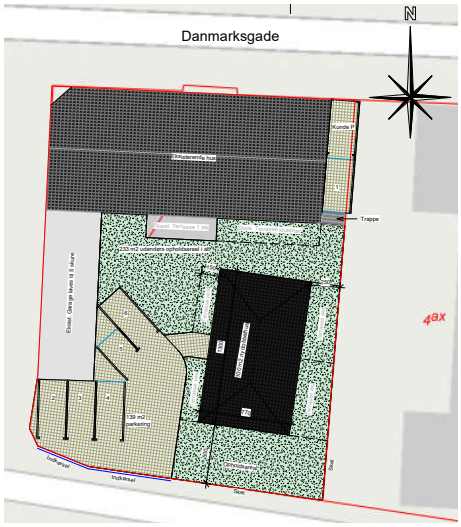
Det tredje element er arealet af det udendørs opholdsareal. I lokalplanens bestemmelse 6.7 er det fastsat, at opholdsarealer skal udgøre 50 % af bygningsarealet og ved opførelse af det pågældende dobbelthus vil bygningsarealet samlet blive 515 m^2. Dette betyder, at der minimum skal være et udendørs opholdsareal på 257,5 m^2, hvilket det udlagte areal på

207 m^2 ikke overholder. [Herning Kommune, 2021b, s. 2]

Det sidste element er, at der ved opførelse af et dobbelthus skal udarbejdes en udstykningsplan jf. byggeloven § 10 A. I udtalelsen er det beskrevet, at retningslinjerne for Herning Kommune er, at tæt-lav boliger skal have en grundstørrelse på minimum 400 m^2 [Herning Kommune, 2018]. [Herning Kommune, 2021b, s. 2]
Da ejendommen er over 800 m^2, vil det derfor være muligt at udstykke ejendommen i to grunde, som kan overholde kravet om mindste grundstørrelse. Dette er dog ikke muligt, når der i forvejen er bebyggelse på ejendommen, som benytter grundens areal.



Figur 8.2. Skitse til placering af bebyggelse på ejendommen - version 1 [Herning Kommune, 2021b, s. 3]



Figur 8.3. Skitse til placering af bebyggelse på ejendommen - version 2 [Herning Kommune, 2021b, s. 6].

Der er efter kommunens første vejledende udtalelse indsendt en ny forespørgsel på samme ejendom. En skitse af projektet fremgår af figur 8.3. Forskellen på dette projekt og det første projekt er, at dobbelthuset vil opføres med et areal på 100 m^2 og at det udendørs areal vil være 233 m^2. I den nye vejledende udtalelse er det ligeledes kommunens vurdering, at det ikke er muligt at opføre dobbelthuset. Denne vurdering er også foretaget på baggrund af flere elementer. [Herning Kommune, 2021b, s. 4-6]
I den nye udtalelse ser det ud til, at der er forhold, som stadig gør sig gældende, og derfor opstilles de i elementer tilsvarende dem for den første udtalelse.

Det første element, angående at dobbelthuset ikke er placeret indenfor byggefeltet, er stadig ikke overholdt på den nye plan. Derudover påpeger Herning Kommune, at projektet ikke er af en karakter, hvor de har i sinde, at udarbejde en ny lokalplan, hvor byggefelterne kan fraviges. [Herning Kommune, 2021b, s. 4]

Det andet element omkring manglen på parkeringspladser er ligeledes ikke overholdt på den nye plan. Angående det tredje element, omhandlende opholdsarealer, har kommunen ikke angivet hvorvidt dette er overholdt på den nye plan.

Det sidste element omkring, at det ikke er muligt at overholde en mindste grundstørrelse på

400 m^2, som er kommunens retningslinjer for tæt-lav byggeri, er også stadig gældende for den nye plan. I den vejledende udtalelse er det nævnt, at da projektet ikke kan overholde grundstørrelsen, så kan der foretages en helhedsvurdering i forbindelse med en eventuel byggesag. Det er dog kommunens vurdering, at en helhedsvurdering ikke ville være positiv og derved medføre byggetilladelse til projektet. Derudover efterspørger kommunen en § 10 A plan for projektet. [Herning Kommune, 2021b, s. 4-5]

Analyse af casen

På baggrund af beskrivelsen af denne case vil der i det følgende afsnit blive opstillet udfordringer baseret på en analyse af casen. Det er primært udfordringer, som vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer, men hvis andre udfordringer, vedrørende byggeloven § 10 A, fremkommer i casen vil disse også blive opstillet.

I nærværende case er der flere elementer i projektet, som ikke er i overensstemmelse med den gældende lokalplan. Dette er, at dobbelthuset er udenfor byggefeltet, at der er manglende parkeringspladser og at de udendørs opholdsarealer er for små. Disse elementer gør, at kommunen vurderer, at det foreslåede projekt ikke kan realiseres. På baggrund af dette kan den første udfordring i denne case opstilles: *Projektet er modstridende lokalplanen.*

Ydermere henviser Herning Kommune til retningslinjerne for tæt-lav boligbebyggelse i kommunen, som er, at der ikke gives tilladelse til udstykning af grunde, som er mindre end 400 m^2. Det vil derfor ikke være muligt at få godkendt en § 10 A plan for det pågældende projekt, da grunden er for lille. Kommunen påpeger i forlængelse heraf, at grundens størrelse gør, at der ikke er plads til et dobbelthus så længe den eksisterende bygning samtidigt er på ejendommen [Herning Kommune, 2021b, s. 4]. Det må derfor antages, at kommunen har et andet ønske om antallet af boligenheder end bygherre. På baggrund af ovenstående er den anden udfordring opstillet: Udfordringen er: *Uenighed om antallet af boligenheder mellem kommune og bygherre.*

På baggrund af ovenstående analyse af case 2 har det være muligt at opstille to udfordringer. Begge opstillede udfordringer vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer.

- Projektet er modstridende lokalplanen
- Uenighed om antallet af boligenheder mellem kommune og bygherre

Case 3 - Lundsgård Bakke 2-16

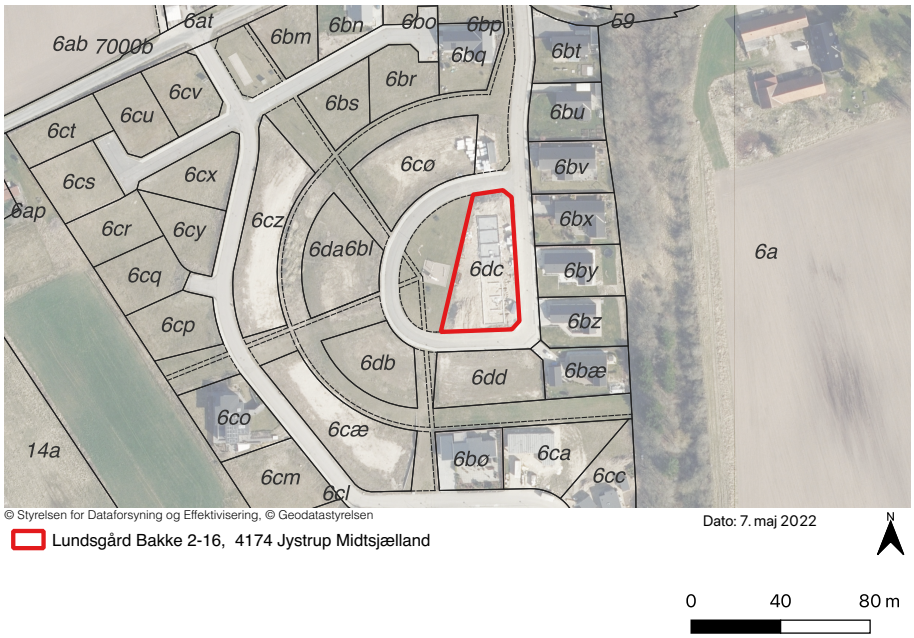
9

Dette kapitel vil være en analyse af nærværende projekts case 3. Formålet med dette kapitel er for det første at finde udfordringer vedrørende lokalplaner og kommuneplanrammer i forbindelse med overholdelsen af byggeloven § 10 A. For det andet vil andre udfordringer med byggeloven § 10 A også blive medtaget, hvis de fremkommer i forbindelse med undersøgelsen af casen.
Der vil først være en introduktion af casen, hvor væsentlige oplysninger om casen vil blive præsenteret. Herefter vil der være en redegørelse af casens forløb med fokus på overholdelsen af byggeloven § 10 A. Afslutningsvis vil der blive foretaget en analyse af casen med henblik på at opstille udfordringer.

Introduktion af casen

Case 3 er omhandlende et projekt, hvor der skal opføres flere rækkehuse i et nyere område omkring Ålbækvej og Lundsgård Bakke, 4174 Jystrup i Ringsted Kommune. I forbindelse med ønsket om opførelse af bebyggelsen, blev der i 2007 vedtaget lokalplan nr. 204 for området. I lokalplanen er det bestemt, at området kan bestå af ca. 80 boliger med en kombination af parcelhuse og rækkehuse [Ringsted Kommune, 2007].

Denne case omhandler udbygningen af 8 rækkehuse på matr. nr. 6dc Jystrup By, Jystrup, der placeres i midten af lokalplanområdet, hvilket er overensstemmende med lokalplanen. Ejendommen fremgår på figur 9.1 på næste side. Projektet i denne case er omfattet af byggeloven § 10 A, fordi der er et ønske om at etablere flere rækkehuse på matr.nr. 6dc.



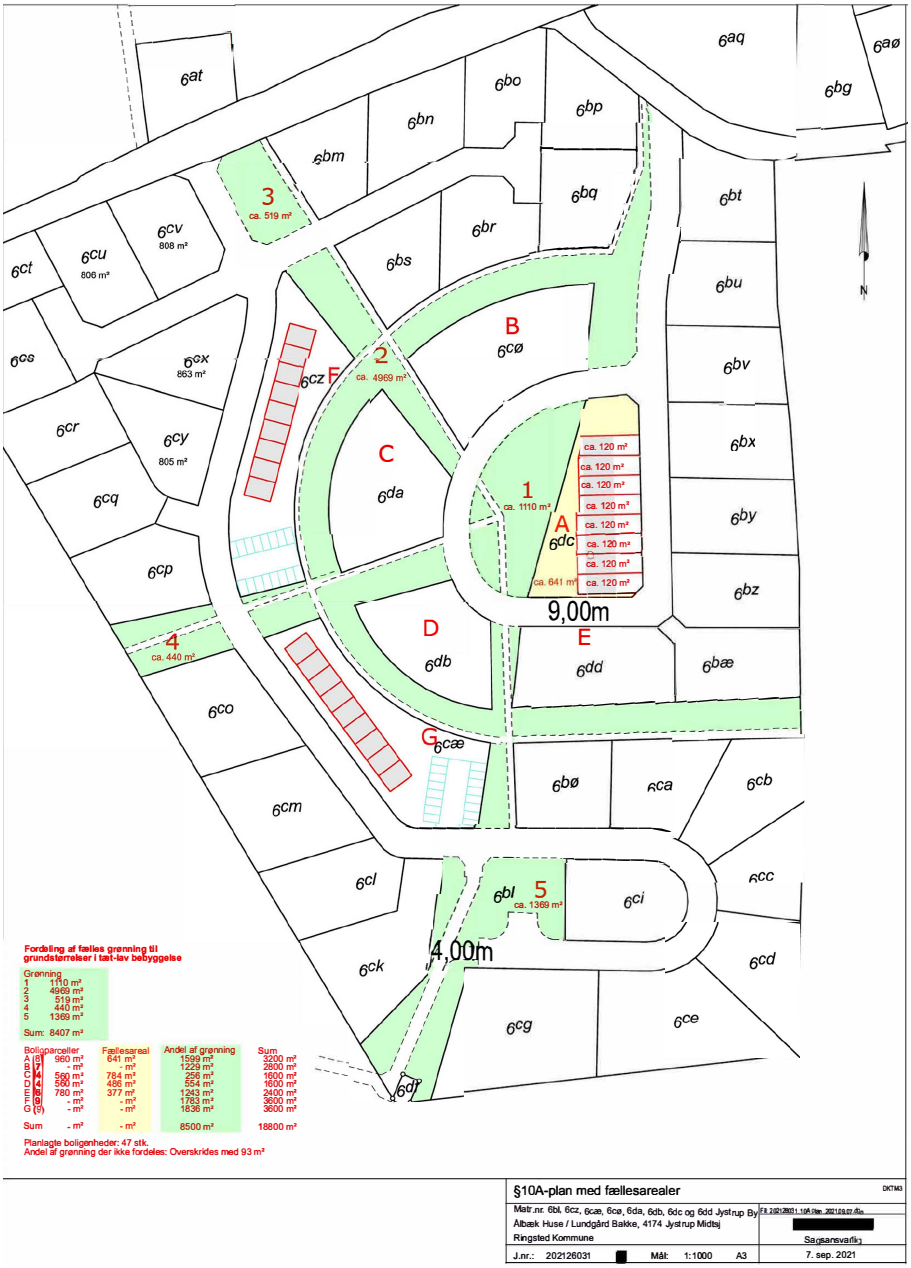
Figur 9.1. Oversigt over projektets matr.nr. i case 3.

Casens forløb

Siden vedtagelse af lokalplanen i 2007 er dele af området blevet udbygget. I 2021 kontakter en landinspektør, på vegne af ejeren af matr. nr. 6dc, Ringsted Kommune. Ejeren ønsker at sælge dele af området, heriblandt det pågældende matr. nr. 6dc og i forbindelse med salget, ønsker han at få fastsat hvor mange rækkehuse, som kan opføres på matr.nr. 6dc. På figur 9.2 på modstående side er det illustreret, hvordan 8 rækkehuse kan placeres i område A. [LIFA Landinspektører A/S og Ringsted Kommune, 2021]

Hvor mange rækkehuse ejer kan opføre på matr. nr. 6dc afhænger af, hvad der kan medregnes, når grundstørrelserne for rækkehusene skal beregnes. I landinspektørens korrespondance med Ringsted Kommune handler det særligt om hvorvidt stierne kan defineres som rekreative og de dermed kan tælles med i beregningen af rækkehusenes grundstørrelse. Stierne ses på figur 9.2 på næste side som de stiplede linjer. Ejer af grundene har beskrevet, at stierne ikke er anlagt, men derimod skal fremkomme ved leg og hundeluftning. Hvorvidt stiernes areal kan medregnes betyder, i dette tilfælde, om der er byggeret til opførelse af 48 eller 49 tæt-lav boliger og vil derfor have betydning for værdien af grundene. Til denne henvendelse har kommunen godkendt, at hvis stierne er rekreative, så kan de medregnes i det samlede fælles friareal. [LIFA Landinspektører A/S og Ringsted Kommune, 2021]

Det skal påpeges, at der ikke er søgt om byggetilladelse på nuværende tidspunkt, hvorfor det ikke er muligt at sige om den forelagte udstykningsplan vil blive godkendt.



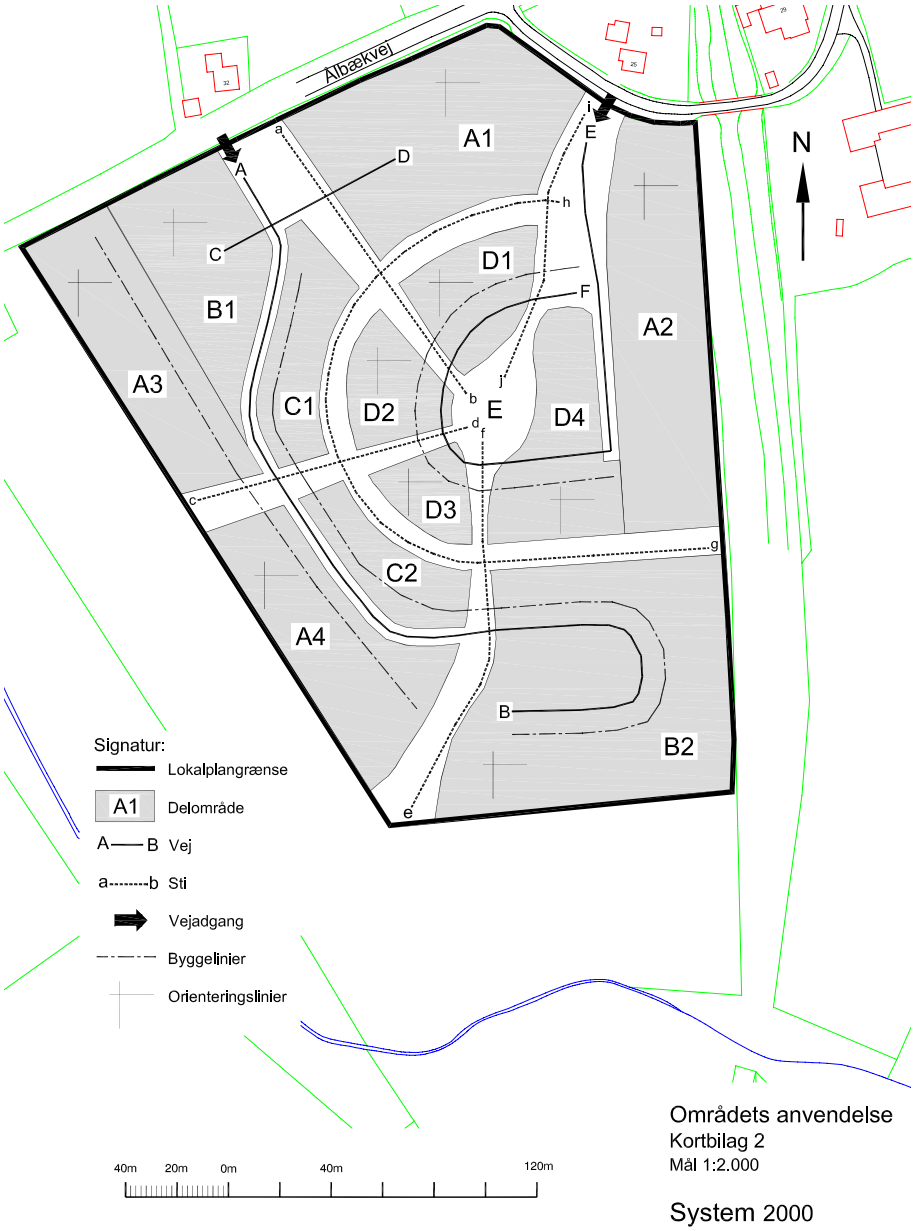
Figur 9.2. § 10 A plan samt beregning af arealer [LIFA Landinspektører A/S, 2021].

Analyse af casen

På baggrund af beskrivelsen af denne case vil der i det følgende afsnit blive opstillet udfordringer baseret på en analyse af casen. Det er primært udfordringer, som vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer, men hvis andre udfordringer, vedrørende byggeloven § 10 A, fremkommer i casen vil disse også blive opstillet.

I den gældende lokalplan for området er der i lokalplanens bestemmelse 4.2 fastsat, at tæt-lav bebyggelse skal have en grundstørrelse på 400 m^2 inklusiv andel i fælles friareal. Denne måde at beregne grundstykkets areal på er overensstemmende med det, der stod i bilag a i det bygningsreglement, der var gældende ved lokalplanens vedtagelse, omtalt

som Småhusreglementet 1998[1]. Hverken i lokalplanen eller i Småhusreglementet 1998 er det nærmere defineret, hvad fælles friareal er. Af figur 9.2 på forrige side fremgår der flere grønne områder. Disse er fastsat som fælles friarealer jf. lokalplanens kortbilag 2, der fremgår af figur 9.3. De fælles friarealer er på denne figur angivet som delområde E.



Figur 9.3. Kortbilag 2 i Lokalplan 204, som viser områdets anvendelse [Ringsted Kommune, 2007].

I de fælles friarealer er der udlagt stier som private fællesveje, hvilket betyder, at de er optaget i Matriklen. Disse udlagte stier fremgår af oversigtskortet på figur 9.1 på side 54. Stierne er udlagt efter principper fastsat i lokalplanens bestemmelse 5.4 og 5.5 og skal have en bredde på 2 meter, men der er ingen krav til, at stierne skal anlægges med fast belægning. Stiernes placering og forløb fremgår af figur 9.3, og er vist med stiplede linjer

[1]BKG 1998-06-25 nr. 60027

mellem små bogstaver, hvorimod veje er vist med linjer mellem blokbogstaver.

I nærværende case har kommunen givet tilladelse til, at stier for området må indgå i det samlede areal for det fælles friareal, hvis disse er rekreative. Det er dog ikke yderligere begrundet, hvad definitionen af en rekreativ sti er i tilladelsen, så hvornår en sti kan indgå i arealet af det fælles friareal, vides ikke.

Derudover kan der stilles spørgsmål til, hvorvidt stierne burde være udlagt i Matriklen som private fællesveje, da private fællesveje har til formål at være adgangsvej for anden ejendom jf. privatvejsloven § 10, stk. 1, nr. 3. I området er der ligeledes udlagt private fællesveje med anvendelse som veje, og det antages derfor, at stierne ikke skal benyttes som adgangsvej. Derfor kan det overvejes, om dette er årsag til, at kommunen har tilladt at stierne indgår i det fælles friareal, men det vides ikke med sikkerhed. Det skal dertil påpeges, at der i afsnit 2.2.1 i tillæg 1 til småhusreglementet 1998 er fastsat, at vejareal ikke må medregnes i grundens areal i forbindelse med udstykning, matrikulering eller arealoverførsel[2], og da stierne er udlagt som privat fællesvej, må det derfor antages, at disse indgår som "vejareal" ifølge småhusreglementet 1998. På baggrund af ovenstående er følgende udfordring for case 3 blevet opstillet: *Beregning af grundstørrelse*

På baggrund af ovenstående analyse af case 3 har det være muligt at opstille en udfordring. Udfordringen relaterer sig til udfordringer vedrørende lokalplaner og kommuneplanrammer.

- Beregning af grundstørrelse

[2]BKG 2001-09-24 nr. 12252

Case 4 - Tjørringparken 8

10

Dette kapitel vil være en analyse af nærværende projekts case 4. Formålet med dette kapitel er for det første at finde udfordringer vedrørende lokalplaner og kommuneplanrammer i forbindelse med overholdelsen af byggeloven § 10 A. For det andet vil andre udfordringer med byggeloven § 10 A også blive medtaget, hvis de fremkommer i forbindelse med undersøgelsen af casen.
Der vil først være en introduktion af casen, hvor væsentlige oplysninger om casen vil blive præsenteret. Herefter vil der være en redegørelse af casens forløb med fokus på overholdelsen af byggeloven § 10 A. Afslutningsvis vil der blive foretaget en analyse af casen med henblik på at opstille udfordringer.

Introduktion af casen

Case 4 vedrører et projekt, hvor det ønskes at opføre 12 rækkehuse på adressen Tjørringparken 8, 7400 Herning [Herning Kommune, 2021a]. Ejendommen består af matr.nr. 2cn Tjørring, Herning Jorder og har et registreret areal på 4456 m^2. Ejendommen fremgår på figur 10.1 på modstående side. Under matrikeloplysninger kan det ses, at der for nylig er sket en ændring i oplysningerne for ejendommen. [Geodatastyrelsen, 2022a]

Dette skyldes, at arealet er blevet større, fordi matr.nr. 2ea Tjørring, Herning Jorder er blevet inddraget under matr.nr. 2cn i forbindelse med projektet i denne case [Herning Kommune, 2021a]. Casen er omfattet af byggeloven § 10 A, da den omhandler opførelsen af mere end et enfamiliehus, i form af 12 rækkehuse.

Figur 10.1. Oversigt over projektets matr.nr. i case 4 og visualisering af lokalplanens delområder.

Ejendommen matr.nr. 2cn er reguleret af lokalplan nr. 41.BL1.3 [Herning Kommune, 2015]. Lokalplanområdet er ifølge bestemmelse 2.2 inddelt i 5 delområder, hvor matr.nr. 2cn er omfattet af delområde 1, se figur 10.1. I dette delområde er anvendelsen boligområde, i form af tæt-lav boligbebyggelse jf. bestemmelse 3.2 og den maksimale bebyggelsesprocent er 40 jf. bestemmelse 6.2. Den del af matr.nr. 2cn der før var matr.nr. 2ea er omfattet af delområde 5, se figur 10.1. Anvendelsen for dette delområde er boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse jf. bestemmelse 3.10 og der er en maksimal bebyggelsesprocent på 35 jf. bestemmelse 6.6. [Herning Kommune, 2015]

Casens forløb

Som vist på figur 10.2 på næste side er udgangspunktet for projektet i case 4 at opføre 12 rækkehuse, hvor hver bolig har sine egen parkerings- og terrassemuligheder. Vejadgang skal etableres midt gennem området med 6 boliger på hver side. [Herning Kommune, 2021a]

For at redegøre for denne case er der gjort brug af udklip fra mails sendt fra Herning Kommune til bygherre, hvor kommunen vejleder bygherre i forhold til projektet [Herning Kommune, 2021a, s. 1-2]. Kommunen kan ikke godkende den første situationsplan, da en række elementer ikke er opfyldt. For det første kan projektet ikke godkendes, da grundene er under mindste grundstørrelsen på 400 m^2, som er fastsat i kommunens retningslinjer for tæt-lav boligbyggeri [Herning Kommune, 2018].

Figur 10.2. Den første situationsplan som ikke blev godkendt [Herning Kommune, 2021a].

For det andet er bebyggelsesprocenten på 40 ligeledes overskredet. Der er også for lidt fællesareal til at opveje problemet med grundstørrelserne og der er for lidt udendørs opholdsareal til hver bolig. Herudover påpeger kommunen, at terrasserne for de vestlige grunde er placeret så tæt på naboskel, at det kan give problemer ved fremtidig bebyggelse, selvom naboejendommen er ubebygget på tidspunktet. Kommunen specificerer dog ikke, hvilke problemer det kan medføre. Det ønskede projekt vil altså ifølge kommunen medføre en meget tæt bebyggelse af grunden, hvor de vurderer at forholdene for beboerne ikke er gode nok. [Herning Kommune, 2021a]

Kommunen foreslår at opføre boligerne i to etager, men til det nævner bygherre, at efterspørgslen lige netop er efter små grunde med egen parkering og en-etages huse, så at opføre boligerne i to etager for at frigøre plads til opholdsarealer og parkering er ikke en ønsket løsning. [Herning Kommune, 2021a]

Løsningen bliver derfor som vist på figur 10.3 på modstående side at fjerne fire boliger

og opføre dobbelthuse i stedet for rækkehusene. Vejen bliver i stedet etableret vest for boligerne og matr.nr. 2ea, der grænser op til projektets ejendom i vest, bliver sammenlagt med denne for at skabe et større fællesareal for ejendommen end på den første situationsplan. Den nye plan bliver godkendt og får ifølge ejendommens BBR-meddelelse byggetilladelse d. 28. oktober 2021 [Herning Kommune, 2022b]. [Herning Kommune, 2021a]

Figur 10.3. Den endelige situationsplan som blev godkendt [Herning Kommune, 2021a].

Analyse af casen

På baggrund af undersøgelsen af denne case vil der i det følgende afsnit blive opstillet udfordringer baseret på en analyse af casen. Det er primært udfordringer, som vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer, men hvis andre udfordringer, vedrørende byggeloven § 10 A, fremkommer i casen vil disse også blive opstillet.

Udgangspunktet for nærværende case er et ønske om at opføre 12 rækkehuse. Dette viser sig ikke at være muligt, da Herning Kommune har en anden holdning til hvor mange boliger, der kan være på projektets ejendom i forhold til grundstørrelser, friarealer og placeringen af terrasser i tilknytning til boligerne. Kommunen foreslår bygherre at opføre boligerne i to etager, men dette vil bygherre ikke grundet efterspørgslen, der er efter boliger i et plan. Dette kan tyde på, at udfordringen også handler om valget af boligtype, for hvis

bygherre havde valgt at opføre boligerne i 2 etager i stedet, så kunne det måske have været muligt at få godkendt opførelsen af alle 12 boligenheder. Bygherre vælger dog at lave en omprojektering af projektet, som betyder en nedjustering i antallet af boligenheder fra 12 til 8. Derfor er den første udfordring i denne case: *Uenighed om antallet af boligenheder mellem kommune og bygherre.*

I nærværende case er der indsendt en situationsplan sammen med ansøgningen om byggetilladelse. Den første plan har dog ikke kunnet godkendes, da den ikke overholder kravene i byggeloven § 10 A. Det kan derfor antages, at bygherre måske har manglet kendskab omkring byggeloven § 10 A. Der kan kun gisnes om, hvorvidt denne mangel på kendskab betyder, at der ikke har været kendskab til eksistensen af § 10 A eller om det betyder, at bestemmelserne har været svære at forstå. På baggrund af ovenstående er den anden udfordring for nærværende case: *Manglende kendskab til byggeloven § 10 A for bygherre.*

På baggrund af ovenstående analyse af case 4 har det være muligt at opstille to udfordringer. Den første udfordring vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer, hvor anden udfordring vedrører andre udfordringer end lokalplaner og kommuneplanrammer. Udfordringerne er:

- Uenighed om antallet af boligenheder mellem kommune og bygherre
- Manglende kendskab til byggeloven § 10 A for bygherre

Case 5 - Irisvej 12 11

Dette kapitel vil være en analyse af nærværende projekts case 5. Formålet med dette kapitel er for det første at finde udfordringer vedrørende lokalplaner og kommuneplanrammer i forbindelse med overholdelsen af byggeloven § 10 A. For det andet vil andre udfordringer med byggeloven § 10 A også blive medtaget, hvis de fremkommer i forbindelse med undersøgelsen af casen.
Der vil først være en introduktion af casen, hvor væsentlige oplysninger om casen vil blive præsenteret. Herefter vil der være en redegørelse af casens forløb med fokus på overholdelsen af byggeloven § 10 A. Afslutningsvis vil der blive foretaget en analyse af casen med henblik på at opstille udfordringer.

Introduktion af casen

Case 5 handler om et projekt, hvor der er et ønske om opførelse af et dobbelthus og et fritliggende enfamiliehus på Irisvej 12, 7490 Aulum i Herning Kommune [Herning Kommune, 2020]. Adressen er beliggende på matr.nr. 1pl Kirkeby By, Avlum. Ejendommen har et grundareal på 1017 m^2 og fremgår på figur 11.1.
Byggeloven § 10 A har betydning i denne sag, fordi der ønskes opført tre enfamiliehuse på en ejendom, altså mere end et enfamiliehus, som er kravet, for at § 10 A finder anvendelse.

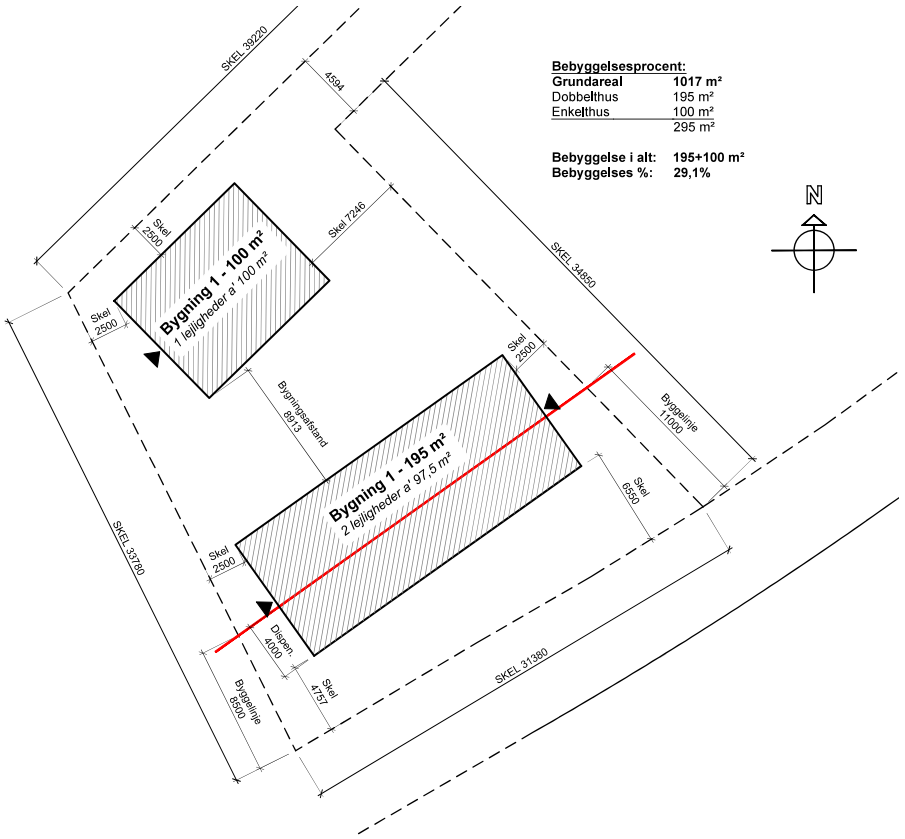
Figur 11.1. Oversigt over projektets matr.nr. i case 5.

For den pågældende ejendom gælder lokalplan 1.41 [Herning Kommune, 1998]. Ifølge

lokalplanens bestemmelse 8.01 og 8.02 er der fastsat en bebyggelsesprocent på 40 for tætlav bebyggelse og en bebyggelsesprocent på 25 for fritliggende bebyggelse. Derudover står der, jf. lokalplanens bestemmelse 10.04, at matr.nr. 1pl kan anvendes til fællesareal eller legeplads. Fordi der står "kan udlægges" i lokalplanen kan kommunens byggesagsafdeling ikke afvise en etablering af boliger på arealet. Der kan dog alligevel stilles spørgsmålstegn til om etablering af boliger på ejendommen var hensigten, da lokalplanen blev lavet.

Casens forløb

Casen tager udgangspunkt i en forespørgsel til Herning Kommune omkring muligheden for realisering af projektet [Herning Kommune, 2020], hvor der er vedlagt en plan for projektet. Denne plan fremgår på figur 11.2. Det fremgår af planen, at det fritliggende enfamiliehus vil komme til at udgøre 100 m^2 og dobbelthuset vil komme til at udgøre 195 m^2.



Figur 11.2. Planen som var udgangspunktet for forespørgslen til Herning Kommune [Herning Kommune, 2020, s. 3]

På baggrund af forespørgslen er Herning Kommune kommet med en vejledende udtalelse d. 19. november 2020. Her påpeger kommunen blandt andet, at bygherre skal være opmærksom på, at ved en ansøgning skal der redegøres for, hvordan en udstykning er mulig jf. byggeloven § 10 A for de tre enfamiliehuse, som ønskes etableret. [Herning Kommune, 2020]

Derudover påpeger Herning Kommune, at der i lokalplan 1.41 er fastsat nærmere regler for udstykning i lokalplanområdet, hvilket bygherre skal være opmærksom på, når der ved en mulig ansøgning skal redegøres for, hvordan enfamiliehusene kan udstykkes [Herning Kommune, 2020].
I lokalplanen står der, jf. lokalplanens bestemmelse 4.01 og 4.03, at der for det første ikke må udstykkes grunde til fritliggende boligbebyggelse, som har en grundstørrelse, der er mindre end $500\,m^2$. For det andet må der ikke udstykkes grunde til tæt-lav bebyggelse, der er mindre end $300\,m^2$.
Derudover påpeger Herning Kommune, at der i lokalplanen også er fastsat nærmere regler om parkeringsforhold for hver enkelt bolig, hvilket også har betydning for en fremtidig mulig udstykning af boligerne. I lokalplanen står der, jf. lokalplanens bestemmelse 6.01, at der som udgangspunkt skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig, men at der ved boliger til enlige, pensionister eller boliger som etableres som tæt-lav bebyggelse skal være mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

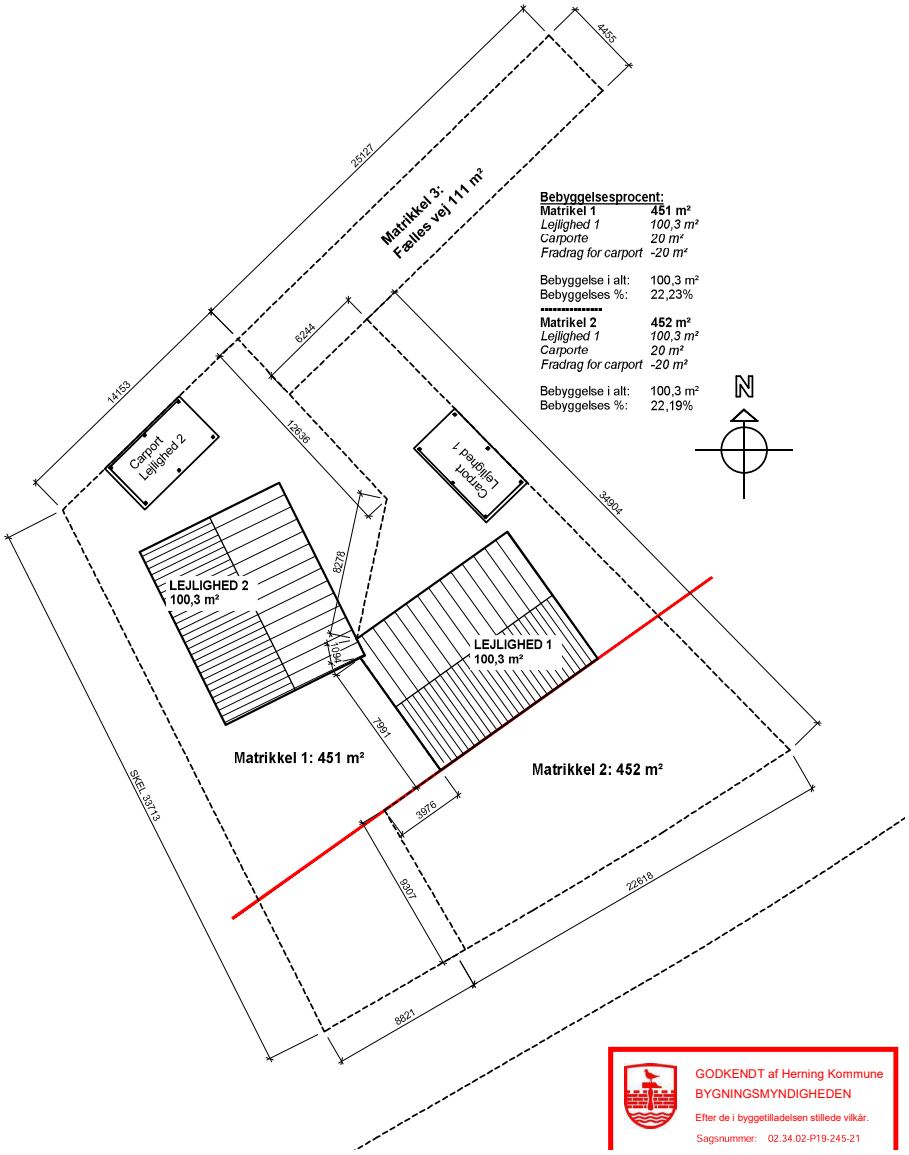
Et andet forhold, som Herning Kommune påpeger er, at de umiddelbart ikke er positive overfor at dispensere fra byggelinjen i lokalplanen [Herning Kommune, 2020]. Denne byggelinje er også markeret som en rød linje på planen på figur 11.2 på forrige side og er fastsat i kortbilag 2 i lokalplan 1.41. Der står dog ikke nærmere i lokalplanen, hvad denne byggelinje betyder og hvad der gælder på hver side af byggelinjen. Da der er bebyggelse nord for byggelinjen på alle ejendommene i lokalplanområdet, som er omfattet af byggelinjen, må det antages, at der ikke må etableres bebyggelse på ejendommen syd for linjen. Det ses på planen, at dobbelthuset, som ønskes etableret, overskrider denne byggelinje, hvorfor der også er tale om en dispensation fra byggelinjen. Begrundelsen, for at Herning Kommune ikke er positive overfor en dispensation fra byggelinjen, er, at matr.nr. 1pl er den ejendom, som er mindst arealmæssigt berørt af byggelinjen. Derudover er der ingen af de andre ejendomme, som er berørt af byggelinjen, der er bebygget på den sydlige del af ejendommen, hvorfor det påpeges, at en bebyggelse indenfor byggelinjen vil være usædvanligt for området. [Herning Kommune, 2020]

Til sidst kommer kommunen med en udtalelse omkring, at boligerne, som ønskes opført, er imod lokalplanens anvendelsesbestemmelser [Herning Kommune, 2020]. Ifølge lokalplanens bestemmelse 3.01, må bebyggelsen i området kun bestå af henholdsvis række-kæde bebyggelse og lignende tæt-lav bebyggelse eller fritliggende bebyggelse med kun en bolig. Herning Kommune påpeger, at de tre boliger skal være sammenbyggede, for at det kan betragtes som række-kæde hus [Herning Kommune, 2020].

På baggrund af disse udtalelser fra Herning Kommune bliver der udarbejdet en ny plan, som fremgår af figur 11.3 på den følgende side, hvor der bliver taget højde for de nævnte bemærkninger fra kommunen. De tre enfamiliehuse bliver blandt andet reduceret til to, så der er plads til at bebyggelsen kan ligge udenfor byggelinjen. Derudover rører bebyggelsen hinanden i hjørnet, så de kommer til at gå under kategorien tæt-lav bebyggelse. Der kan dog stilles spørgsmålstegn til om bebyggelse kun skal 'snitte' hinanden før der er tale om, at boligerne er sammenbygget. Ifølge Herning Kommunes retningslinjer omkring tæt-lav boligbebyggelse [Herning Kommune, 2018, s. 4] er der på den endelige plan tale om et kædehus, fordi boligbebyggelsen er forskudt for hinanden, så der i skellet mellem boligerne kun delvist er lodret lejlighedsskel, hvorfor der må være tale om tæt-lav bebyggelse på den

endelige plan.

Derudover er der vist, hvordan det er muligt at udstykke de to boliger, som henholdsvis "matrikkel 1" og "matrikkel 2" på den nye plan. Fordi boligerne er tæt-lav bebyggelse skal grundene være mindst $300\,m^2$, jf. lokalplanens bestemmelse 4.03, og have en bebyggelseprocent på maksimalt 40 jf. lokalplanens bestemmelse 8.01. Begge forhold er vist overholdt på den nye plan. Derudover er der også angivet carporte til hver lejlighed, så der er sikret en parkeringsplads pr. bolig jf. lokalplanens bestemmelse 6.01. Der er også vist med "matrikkel 3", hvordan lovlig vejadgang er sikret for begge boliger ved en mulig udstykning.
Bygherre ender med at indsende en ansøgning om byggetilladelse til Herning Kommune omkring projektet på baggrund af planen med Herning Kommunes rettelser. Herning Kommune giver byggetilladelse til projektet d. 23. marts 2021.



Figur 11.3. Den endelige udstykningsplan [Herning Kommune, 2020, s. 4]

Analyse af casen

På baggrund af undersøgelsen af denne case vil der i det følgende afsnit blive opstillet udfordringer på baggrund af en analyse af casen. Det er primært udfordringer, som vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer, men hvis andre udfordringer, vedrørende byggeloven § 10 A, fremkommer i casen vil disse også blive opstillet.

I nærværende case er ønsket for projektet fra start at opføre et enfamiliehus og et dobbelthus på samme ejendom. Dette ønske viste sig dog at være imod anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen, som projektejendommen er reguleret af. Fordi projektet er imod anvendelsesbestemmelserne kan Herning Kommune ikke dispensere fra dette, fordi dette ikke er tilladt ifølge planloven § 19 som beskrevet i afsnit 6.2 på side 41. Derudover er der byggelinjen, som projektet også overskrider og som bygherre ønsker at få en dispensation fra, hvilket Herning Kommune ikke ønsker at give. Derfor er bygherre nødt til at foretage en omprojektering af projektet for at overholde bestemmelserne i lokalplanen og byggeloven § 10 A, hvilket medfører at de tre enfamiliehuse bliver erstattet med to. På baggrund af ovenstående er den første udfordring i denne case: *Projektet er modstridende lokalplanen.*

Derudover er der ved den første plan med de tre enfamiliehuse ikke indtænkt, hvordan projektet kan overholde byggeloven § 10 A. Dette bliver først vist på den anden plan efter Herning Kommune har påpeget, at byggeloven § 10 A finder anvendelse for projektet og det dermed skal vises på planen, hvordan projektet kan overholde denne paragraf. Dette vidner om, at der fra bygherres side er et manglende kendskab til eksistensen af byggeloven § 10 A. På baggrund af ovenstående er den anden udfordring i denne case: *Manglende kendskab til byggeloven § 10 A for bygherre.*

På baggrund af ovenstående analyse af case 5 har det være muligt at opstille to udfordringer. Den første udfordring vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer, hvor anden udfordring vedrører andre udfordringer end lokalplaner og kommuneplanrammer. Udfordringerne er:

- Projektet er modstridende lokalplanen
- Manglende kendskab til byggeloven § 10 A for bygherre

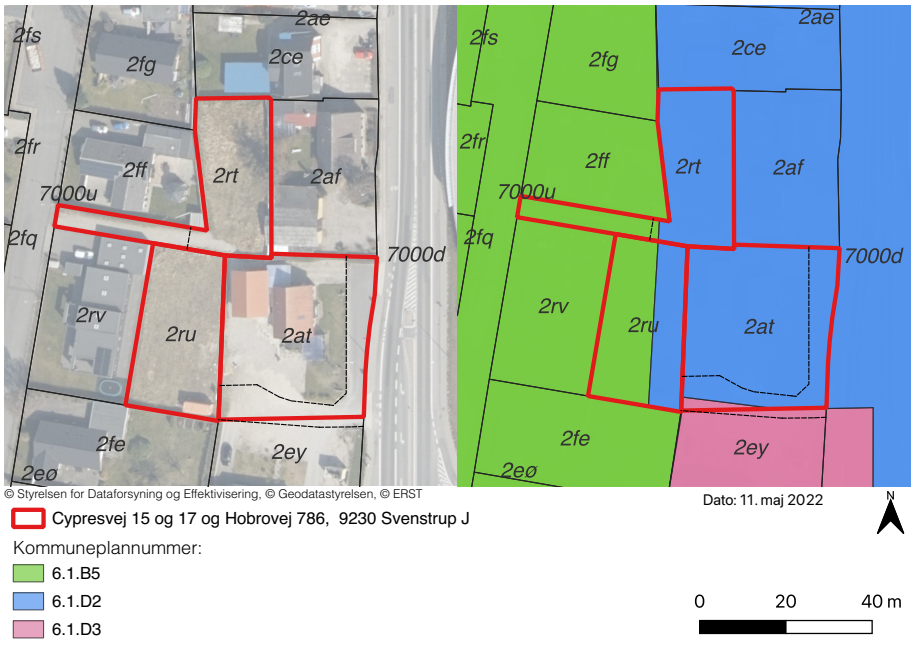
Case 6 - Cypresvej 15 og 17

12

Dette kapitel vil være en analyse af nærværende projekts case 6. Formålet med dette kapitel er for det første at finde udfordringer vedrørende lokalplaner og kommuneplanrammer i forbindelse med overholdelsen af byggeloven § 10 A. For det andet vil andre udfordringer med byggeloven § 10 A også blive medtaget, hvis de fremkommer i forbindelse med undersøgelsen af casen.
Der vil først være en introduktion af casen, hvor væsentlige oplysninger om casen vil blive præsenteret. Herefter vil der være en redegørelse af casens forløb med fokus på overholdelsen af byggeloven § 10 A. Afslutningsvis vil der blive foretaget en analyse af casen med henblik på at opstille udfordringer.

Introduktion af casen

Case 6 omhandler et projekt, hvor der ønskes opført 6 rækkehuse med tilhørende skur på Cypresvej 15 og 17 og Hobrovej 786, 9230 Svenstrup J i Aalborg Kommune. Adresserne er beliggende på matr.nrne. 2rt, 2ru og 2at Sdr. Svenstrup By, Svenstrup. Området for projektet kan ses på kortet på figur 12.1. Matr.nrne. har sammenlagt et areal på 2808 m^2 [Geodatastyrelsen, 2022a]. Byggeloven § 10 A finder anvendelse, fordi der er et ønske om at opføre mere end et enfamiliehus på samme ejendom.



Figur 12.1. Oversigt over projektets matr.nre. i case 6 og visualisering af kommuneplanrammer.

Der er ikke vedtaget en lokalplan for projektområdet, men der er i stedet to kommuneplanrammer. Kommuneplanramme 6.1.D2 og kommuneplanramme 6.1.B5.
For kommuneplanramme 6.1.D2 skal anvendelse for boliger være åben-lav og tæt-lav og bygninger skal etableres som fritliggende huse med saddeltag [Aalborg Kommune, 2021c].
For kommuneplanramme 6.1.B5 skal områdets anvendelse primært være boliger, hvor området samtidigt skal fremstå grønt [Aalborg Kommune, 2021b].

Casens forløb

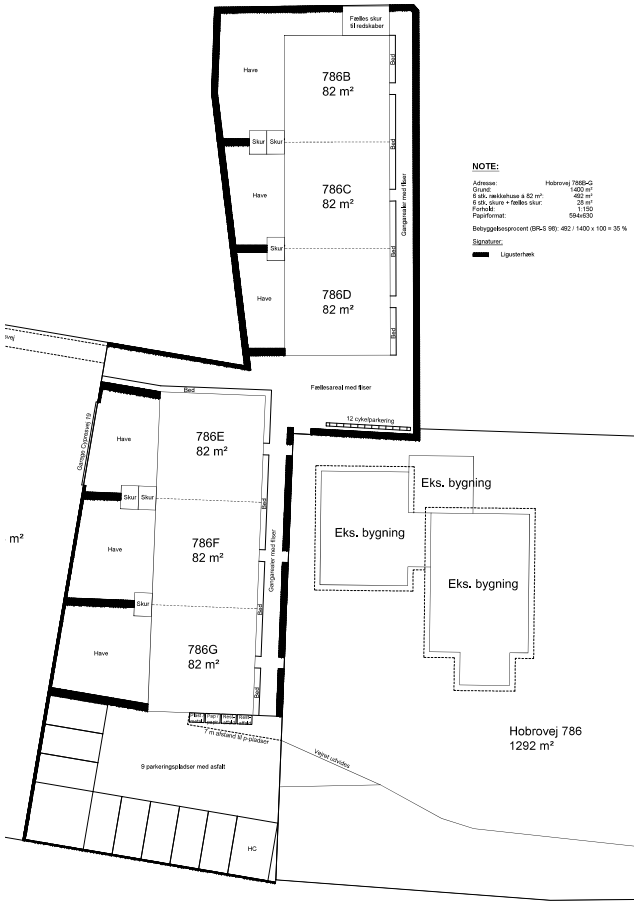
I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse af projektet, anmoder ansøger Aalborg Kommune om at få foretaget en helhedsvurdering af projektet [Aalborg Kommune, 2021a, s. 2]. Til anmodningen er der en plan, som fremgår af figur 12.2 på næste side. Det, at der skal foretages en helhedsvurdering for projektet, betyder, at projektet ikke ligger indenfor byggeretten som nærmere beskrevet i afsnit 6.3 på side 43.

På baggrund af anmodningen om en helhedsvurdering af projektet giver Aalborg Kommune afslag d. 26. august 2021 til etablering af de seks rækkehuse. Til afslaget giver Aalborg Kommune samtidigt flere begrundelser for, hvorfor de ikke kan godkende projektet. Til afslaget er der begrundelser vedrørende samtlige af de seks kriterier, som skal indgå, når kommunen skal foretage en helhedsvurdering jf. BR18 § 188, som er beskrevet i afsnit 6.3 på side 43. Eksempler på nogle af Aalborg Kommunes begrundelser er:

Indbliksgener for grundens beboere og naboer vurderes at overskride den naboretlige tålegrænse i det udbyggede område med enfamiliehuse.
Adgangsvejene til de enkelte boliger er placeret foran facaden, så der er direkte indkig til boligerne, så der ikke er er tilstrækkelig privathed for hver bolig.
Opholdsarealer er ikke tilstrækkelige, når haverne tilknyttet boligerne er små. Opholdsarealerne skal sikre ophold, som de små haver ikke kan sikre.
Parkeringsforhold kan ikke godkendes, fordi det vurderes, at der ikke er tilstrækkelig areal til kurver og manøvrering. [Aalborg Kommune, 2021a, s. 3]

Udover begrundelser indenfor de seks kriterier påpeger kommunen, at boligernes placering i forhold til afstand til skel og vejadgang gør, at en fremtidig udstykning for rækkehusene ikke er mulig [Aalborg Kommune, 2021a, s. 3], hvilket betyder, at reglerne i byggeloven § 10 A ikke kan overholdes.

Derudover slutter Aalborg Kommune deres helhedsvudering af med en konklusion, hvor de påpeger, at projektet: "bære præg af, at formålet er at placere så mange boligenheder som muligt, på bekostning af kvaliteten for det samlede boligprojekt og de enkelte boliger hver for sig" [Aalborg Kommune, 2021a, s. 4]. Kommunen har altså givet afslag på byggeansøgningen, fordi bygherres ønskede antal af boliger ikke stemmer overens med kommunens ønsker for området.



Figur 12.2. Plan for projektet [Aalborg Kommune, 2021a].

Analyse af casen

På baggrund af undersøgelsen af denne case vil der i det følgende afsnit blive opstillet udfordringer baseret på en analyse af casen. Det er primært udfordringer, som vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer, men hvis andre udfordringer, vedrørende byggeloven § 10 A, fremkommer i casen vil disse også blive opstillet.

I nærværende case er der givet et afslag på byggeansøgning på baggrund af en helhedsvurdering. Afslaget er bl.a. begrundet med, at der ønskes opført et antal boliger på grunden, som vil betyde en væsentlig fortætning af det bestående kvarter [Aalborg Kommune, 2021a, s. 4]. Denne begrundelse stemmer i nogen grad overens med anvendelsen, som er fastsat i kommuneplanramme 6.1.D2. I kommuenplanrammen er det beskrevet, at bygninger skal etableres som fritliggende huse med sadeltage [Aalborg Kommune, 2021c]. Dette betyder, at hvis der er et ønske om at etablere rækkehuse og andet tæt-lav bebyggelse i området, så skal det fremstå som fritliggende huse med sadeltag. Dertil er der ligeledes en bemærkning i afslaget om, at Aalborg Kommune vurderer, at de pågældende ejendomme bedst er egnet til to fritliggende enfamiliehuse, hvorimod bygherre ønsker at etablere 6 rækkehuse [Aalborg Kommune, 2021a, s. 3 og 16]. På baggrund af ovenstående er følgende udfordring for case 6 blevet opstillet: *Uenighed om antallet af boligenheder mellem kommune og bygherre.*

Ovenstående analyse af case 6 har resulteret i én udfordring, som vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer og er:

- Uenighed om antallet af boligenheder mellem kommune og bygherre

Case 7 - Vissenbjergvej 25B

13

Dette kapitel vil være en analyse af nærværende projekts case 7. Formålet med dette kapitel er for det første at finde udfordringer vedrørende lokalplaner og kommuneplanrammer i forbindelse med overholdelsen af byggeloven § 10 A. For det andet vil andre udfordringer med byggeloven § 10 A også blive medtaget, hvis de fremkommer i forbindelse med undersøgelsen af casen.
Der vil først være en introduktion af casen, hvor væsentlige oplysninger om casen vil blive præsenteret. Herefter vil der være en redegørelse af casens forløb med fokus på overholdelsen af byggeloven § 10 A. Afslutningsvis vil der blive foretaget en analyse af casen med henblik på at opstille udfordringer.

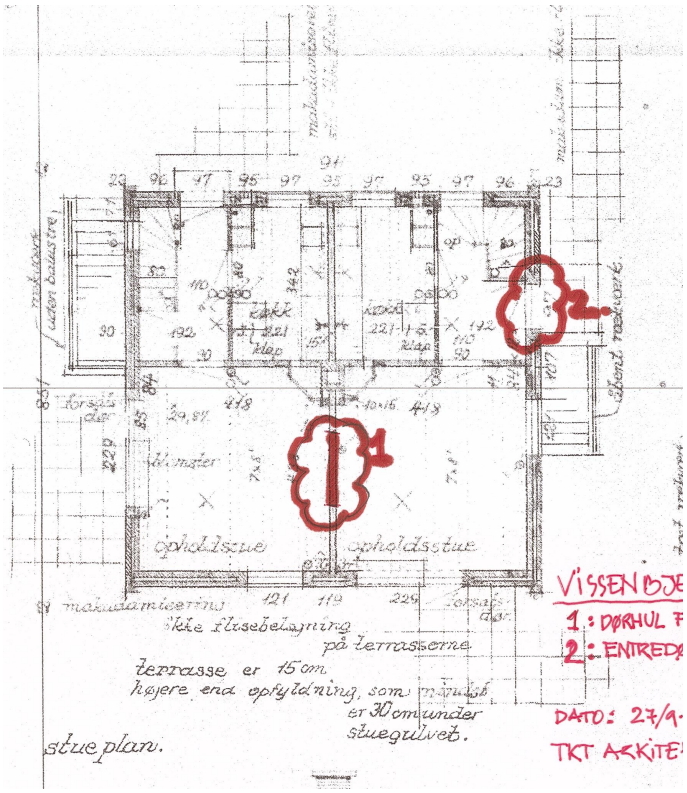
Introduktion af casen

Case 7 handler om et projekt på adressen Vissenbjergvej 25B, 5230 Odense M, hvor det ønskes at opdele et enfamiliehus i to boligenheder ved lodret lejlighedsskel, altså et dobbelthus [Odense Kommune, 2021, s. 44-45]. Casen er omfattet af byggeloven § 10 A, eftersom det er en forandring af et enfamiliehus, der resulterer i flere enfamiliehuse, se afsnit 3.4 på side 24.

Casens ejendom består af matr.nr. 1vu Kragsbjerg, Odense Jorder, se figur 13.1 på næste side, og har et registreret areal på 536 m^2 [Geodatastyrelsen, 2022a]. Ifølge ejendommens BBR-meddelelse er enfamiliehusets samlede boligareal på 120 m^2 [Odense Kommune, 2022a].

Figur 13.1. Oversigt over projektets matr.nr. i case 7.

Enfamiliehuset blev oprindeligt opført i 1950-52 som et dobbelthus, hvorefter det i 1979 blev sammenlagt til et enfamiliehus. Forandringen, der ønskes lavet, er at genetablere væggen mellem husets to stuer samt entredøren, som vist med rødt på figur 13.2. [Odense Kommune, 2021, s. 44-45]



Figur 13.2. Situationsplan for enfamiliehuset, hvor ønskede ændringer er indtegnet med rødt [Odense Kommune, 2021, s. 39].

Der foreligger ikke en lokalplan for ejendommen, men den er omfattet af kommuneplanramme 12.B.7 i Odense Kommuneplan. Området, kommuneplanrammen dækker, benævnes Munkebjergkvarteret og er udlagt til boligområde og nærmere bestemt til tæt-lav boligbyggeri, åben-lav boligbyggeri eller erhverv. Der må maksimalt bygges 2 etager og den maksimale bebyggelsesprocent er 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse samt erhverv. [Odense Kommune, 2022b]

Casens forløb

Der blev ansøgt om byggetilladelse til at opdele enfamiliehuset i et dobbelthus den 28. september 2021. I ansøgningen er anført, at byggeriet opføres indenfor rammerne af byggeretten, men at der ansøges om dispensation fra de tekniske bestemmelser i BR18 og nærmere bestemt kapitel 5 omkring brand. [Odense Kommune, 2021, s. 40-46]

Den 2. december 2021 oplyser Odense Kommune ansøger om, at der mangler supplerende oplysninger i sagen. Disse oplysninger udgøres af: en § 10 A plan, arealoplysninger i BBR, om sagen er omfattet af kap. 11, 17 og 19 i BR18, oplysninger vedrørende nødvendigheden af en byggeskadeforsikring og oplysninger om bygningens brandklasse. Kommunen påpeger endvidere, at en § 10 A plan med grundstørrelse under $300\,m^2$ ikke vil blive godkendt. [Odense Kommune, 2021, s. 10-13]

Der gives frist indtil 11. januar 2022 til at fremskaffe oplysningerne, men da Odense Kommune ikke modtager anmodede oplysninger indenfor fristen kontakter de ansøgers advokat. [Odense Kommune, 2021, s. 9 og 10-13]

Den 13. januar 2022 er der telefonisk kontakt mellem Odense Kommune og ansøgers arkitekt og landinspektør. Begge parter er blevet informeret om at kommunen gerne vil have tilsendt en § 10 A plan for sagen. [Odense Kommune, 2021, s. 8]

Den 24. februar 2022 afsluttes sagen om byggetilladelse til at opdele enfamiliehuset på foranledning fra ansøgers advokat. Dette sker fordi ansøger har trukket sig fra købet og fordi ansøger aldrig er vendt tilbage med supplerende oplysninger som anmodet af Odense Kommune. [Odense Kommune, 2021, s. 2-3 og 5-7]

Analyse af casen

På baggrund af undersøgelsen af denne case vil der i det følgende afsnit blive opstillet udfordringer baseret på en analyse af casen. Det er primært udfordringer, som vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer, men hvis andre udfordringer, vedrørende byggeloven § 10 A, fremkommer i casen vil disse også blive opstillet.

I denne case angiver Odense Kommune en mindste grundstørrelse på $300\,m^2$, hvis de skal godkende en § 10 A plan for projektet. Casens ejendom har dog kun et registreret areal på $536\,m^2$, så udstykning af ejendommen i to grunde kan ikke umiddelbart påvises at være muligt på en § 10 A plan, da grundstørrelserne vil blive for små. Hvorvidt dette kan være en årsag til, at projektet ikke bliver realiseret, kan ikke vides med sikkerhed. Projektområdet har ikke en lokalplan, og da mindste grundstørrelsen ikke er angivet i kommuneplanrammen, kan der her påvises en udfordring med, at der mangler

plangrundlag. På baggrund af ovenstående vurderes den første udfordring derfor at være: *Mangel på plangrundlag.*

I forbindelse med ansøgningen om tilladelse til at opdele enfamiliehuset i to enfamiliehuse, anmoder Odense Kommune om at bygherre fremsender en § 10 A plan, da denne ikke var vedhæftet den oprindelige ansøgning. Af den grund kan det formodes, at der, for ansøger og måske dennes eventuelle rådgivere, er manglende kendskab til byggeloven § 10 A og dens betydning for projektet i denne case. Manglen på kendskab underbygges ydermere af, at ansøger i sin ansøgning om byggetilladelse lægger vægt på at projektet omhandler en tilbageførsel til husets tidligere tilstand som dobbelthus. Det antages derfor, at ansøger anser processen med at få byggetilladelse som mindre kompliceret. Da huset er bygget før udstykningsreformen i 1991 kunne det også antages, at ansøger ikke er opmærksom på, at byggeloven § 10 A gælder for huset selvom det er en tilbageførsel til en tilstand fra før paragraffens indførelse. På baggrund af ovenstående vurderes den anden udfordring at være: *Manglende kendskab til byggeloven § 10 A for bygherre.*

I forlængelse af manglende kendskab omkring at projektet skal overholde § 10 A, kan det antages, at bygherre mangler kendskab om, at ombygningen ikke kræver byggetilladelse, da den ikke resulterer i en udvidelse af etagearealet. Det skal dog bemærkes, at det ikke vides om der er andre forhold i dette projekt, som kræver en byggetilladelse. Som beskrevet i afsnit 3.4 på side 24 er det i disse tilfælde ejers eget ansvar at § 10 A overholdes, hvilket betyder, at det ikke bliver kontrolleret af kommunen, hvorvidt § 10 A overholdes. På baggrund af dette og bygherres manglende kendskab til § 10 A, kan der være tvivl om, hvorvidt § 10 A bliver overholdt ved ombygning, hvor etagearealet ikke øges. På baggrund af ovenstående vurderes den tredje udfordring at være: *Ombygning som ikke kræver byggetilladelse.*

På baggrund af ovenstående analyse af case 7 har det være muligt at opstille tre udfordringer. Den første udfordring vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer, hvor den anden og tredje udfordring vedrører andre udfordringer end lokalplaner og kommuneplanrammer. Udfordringerne er:

- Mangel på plangrundlag
- Manglende kendskab til byggeloven § 10 A for bygherre
- Ombygning som ikke kræver byggetilladelse

Case 8 - Læssøegade 31 14

Dette kapitel vil være en analyse af nærværende projekts case 8. Formålet med dette kapitel er for det første at finde udfordringer vedrørende lokalplaner og kommuneplanrammer i forbindelse med overholdelsen af byggeloven § 10 A. For det andet vil andre udfordringer med byggeloven § 10 A også blive medtaget, hvis de fremkommer i forbindelse med undersøgelsen af casen.
Der vil først være en introduktion af casen, hvor væsentlige oplysninger om casen vil blive præsenteret. Herefter vil der være en redegørelse af casens forløb med fokus på overholdelsen af byggeloven § 10 A. Afslutningsvis vil der blive foretaget en analyse af casen med henblik på at opstille udfordringer.

Introduktion af casen

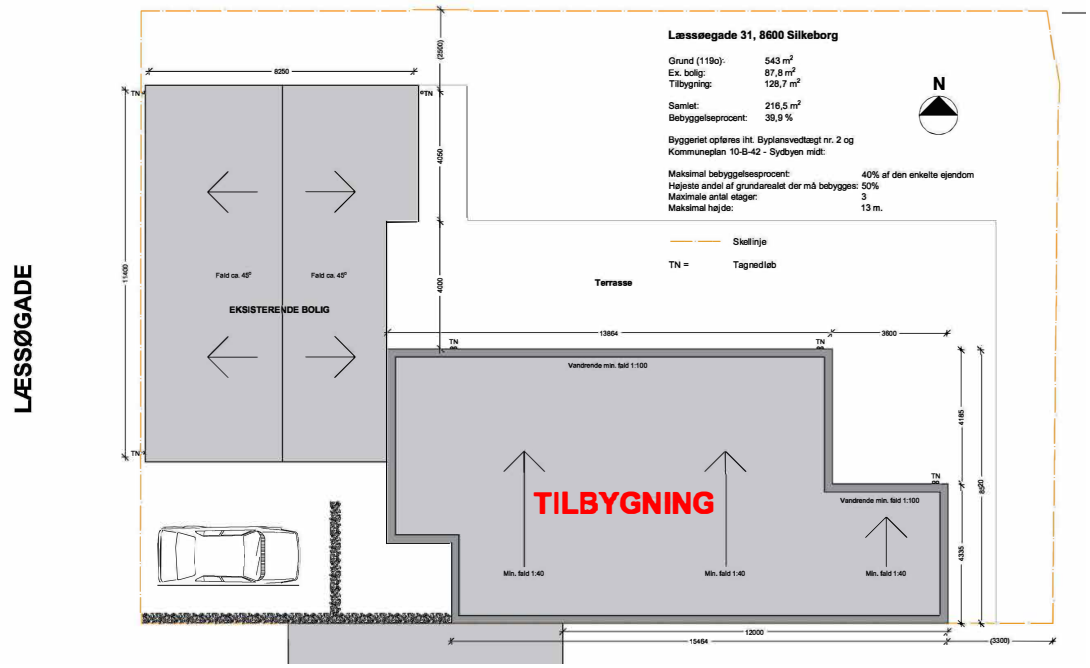
Case 8 handler om et renoveringsprojekt af et enfamiliehus på adressen Læssøegade 31, 8600 Silkeborg. Adressen er tilknyttet ejendom matr.nr. 119o Silkeborg Markjorde, se figur 14.1. I forbindelse med renoveringen skal der etableres en boligenhed mere, så ejendommen efter renovering vil have to boligenheder. Byggeloven § 10 A finder anvendelse på dette projekt, fordi der sker en ombygning, som medfører at der fremkommer mere end et enfamiliehus på en ejendom, se afsnit 3.4 på side 24.
Ejendommen har et grundareal på 543 m^2 [Geodatastyrelsen, 2022a], hvoraf det eksisterende enfamiliehus udgør 102 m^2 [Silkeborg Kommune, 2022a].

Figur 14.1. Oversigt over projektets matr.nr. i case 8.

For ejendommen er der vedtaget en byplanvedtægt, som er fra 1954, der fastsætter rammerne for et nyt boligbyggeri i området. Ifølge byplanvedtægten § 4, stk. 2 skal bebyggelse være på 3 etager uden udnyttet tagetage og på matr.nr. 119o er der ydermere mulighed for at bygge mere end tre etager på en kortere strækning. Det skal dog bemærkes, at det byggeri, som var planlagt ved byplanvedtægtens vedtagelse aldrig er blevet opført på projektets ejendom. [Silkeborg Kommune, 1954]
Det er begrænset, hvad der er reguleret igennem byplanvedtægten, hvorfor kommuneplanrammen vil blive undersøgt. Kommuneplanramme 10-B57 dækker området for projektet, hvor anvendelsen skal være boligområde, som blandet tæt-lav, åben lav og etagebebyggelse, og daginstitutioner. For området er der en bebyggelsesprocent på 60 og en maksimal etagehøjde på 3. [Silkeborg Kommune, 2022b]

Casens forløb

Renoveringsprojektet for Læssøegade 31 starter den 8. marts 2019, hvor Silkeborg Kommune giver byggetilladelse til etablering af en tilbygning på 128,7 m^2 til det eksisterende enfamiliehus. Ved denne tilbygning fremkommer der ikke en ekstra boligenhed, hvorfor byggeloven § 10 A ikke var aktuel i forbindelse med byggeansøgningen. Tilbygningen fremgår af figur 14.2.



Figur 14.2. Situationsplan over tilbygningens placering i forhold til den eksisterende bolig [Silkeborg Kommune, 2019, s. 13].

Et år efter, at byggetilladelsen er givet, stiller banken som krav, pga. covid-19 pandemien, at hvis ejer skal kunne låne penge til projektet, så skal projektet indeholde to boliger, så det er muligt at hver bolig kan frasælges. I den forbindelse ser banken helst, at boligerne bliver registreret som 1) rækkehuse, 2) ejerlejligheder eller 3) ideelle anparter. [Silkeborg Kommune, 2020, s. 13]

På baggrund af bankens krav henvender ejer sig til et landinspektørfirma for at få rådgivning omkring, hvad der kan lade sig gøre. Her anbefaler landinspektøren, at der først undersøges, hvorvidt Silkeborg Kommune vil tillade, at udstykke ejendommen i to grunde, en til hver bolig. Hvis ikke det er muligt rådgiver landinspektøren om, at en ejerlejlighedsopdeling for de to boliger burde være mulig. [Silkeborg Kommune, 2020, s. 12-13]

Ud fra landinspektørens rådgivning bliver der rettet henvendelse til Silkeborg Kommune for at få deres vurdering af, hvorvidt ejendommen kan udstykkes eller opdeles i ejerlejligheder. Til dette svarer kommunen, at byggeloven § 10 A finder anvendelse på projektet, når en til- eller ombygning medfører, at der fremkommer mere end et enfamiliehus på en ejendom. Der påpeges samtidigt, at der i vejledning 1991[1] afsnit 7 er angivet, at hvis udstykning ikke er muligt, så kan der foretages opdeling i ejerlejligheder, hvis reglerne i ejerlejlighedsloven ellers er opfyldt.
Silkeborg Kommune afviser, at projektet kan udstykkes, fordi de to grunde så vil blive for små, fordi hele ejendommen kun har en samlet grundstørrelse på 543 m^2. Derfor meddeler Silkeborg Kommune samtidigt, at de er positivt indstillet overfor en ejerlejlighedsopdeling af de to boliger. [Silkeborg Kommune, 2020, s. 9-10]

Analyse af casen

På baggrund af undersøgelsen af denne case vil der i det følgende afsnit blive opstillet udfordringer baseret på en analyse af casen. Det er primært udfordringer, som vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer, men hvis andre udfordringer, vedrørende byggeloven § 10 A, fremkommer i casen vil disse også blive opstillet.

I nærværende case er der sendt en forespørgsel til Silkeborg Kommune om mulighederne for at opdele et enfamiliehus i to boligenheder i forbindelse med en ombygning. Kommunen påpeger, at udstykning ikke er muligt, fordi hver grund vil blive for lille, hvorfor valget bliver ejerlejlighedsopdeling af de to boligenheder. Kommunens afvisning bygger dog ikke på en mindste grundstørrelse angivet i byplanvedtægten eller kommuneplanrammen for projektområdet. Det bliver usikkert på hvilket grundlag kommunen afviser udstykning fordi der ikke er angivet en mindste grundstørrelse i en lokalplan eller kommuneplanramme. På baggrund af ovenstående er første udfordring for nærværende case dermed: *Mangel på plangrundlag*

Undervejs i projektet opstår der et behov for at opdele enfamiliehuset i to boliger, hvorfor byggeloven § 10 A træder i kraft, efter der er givet byggetilladelse. Opdelingen af de to boliger vil ikke medføre, at etagearealet forøges, hvorfor dette ikke kræver en byggetilladelse, som beskrevet i tidligere afsnit 3.4 på side 24. Fordi opdelingen først ønskes efter byggetilladelsen er givet har Silkeborg Kommune ikke haft mulighed for at vurdere en § 10 A plan for projektet, hvorfor der ikke er en plan, som sikrer at udstykning er mulig.

Hvis der var ansøgt om at opdele enfamiliehuset i forbindelse med byggeansøgningen om tilbygningen, kan det antages, at kommunen ikke ville have givet byggetilladelsen til projektet. Dette er fordi projektet i denne situation er omfattet af § 10 A, og kommunen

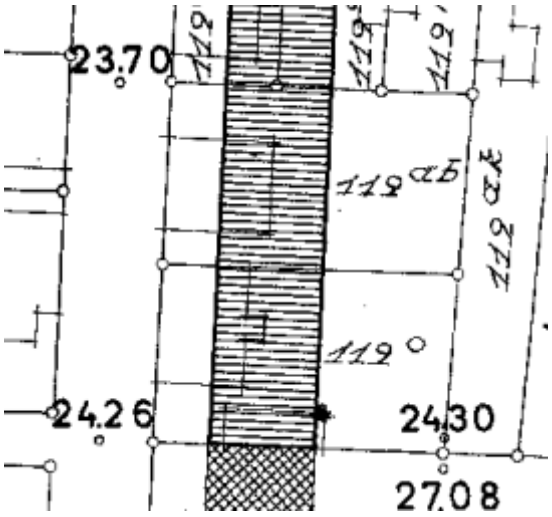
[1] VEJL 1991-07-05 nr. 122

skal derfor påse, at udstykning er mulig for projektet. Grunden til, at det kan formodes, at kommunen ikke ville have givet byggetilladelsen er derfor, at kommunen tidligere har givet udtryk for, at udstykning ikke er mulig, fordi de udstykkede grunde vil blive for små.

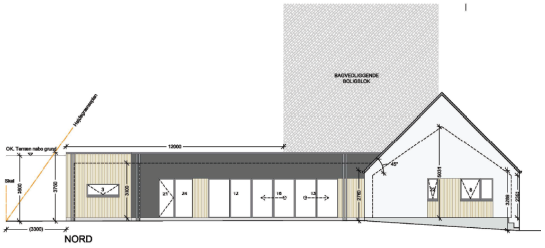
Denne case belyser altså en situation, hvor mulighederne for at opføre byggeri er forskellige alt efter om du bygger før eller efter der udstykkes. På baggrund af ovenstående, kan der stilles spørgsmål til om byggeloven § 10 A netop ikke havde til formål at undgå situationer som denne. Udfordringen ligger derfor i, at der ved ombygning, der ikke kræver byggetilladelse, er mulighed for at formålet med indførelse af § 10 A ikke er sikret. På baggrund af ovenstående er anden udfordring i denne case blevet opstillet: *Ombygning som ikke kræver byggetilladelse*

Projektejendommen er, som beskrevet i et tidligere afsnit, reguleret af en byplanvedtægt og en kommuneplanramme. Byplanvedtægten beskriver at bebyggelse opføres i 3 etager og at der for projektejendommen på en kortere strækning må bygges højere end 3 etager jf. byplanvedtægtens § 4, stk. 2 og 3 [Silkeborg Kommune, 1954]. Kommuneplanrammen fastsætter derimod, at der maksimalt må bygges i 3 etager, og at der kun gives tilladelse til at bygge i 3 etager i nærmere definerede områder [Silkeborg Kommune, 2022b, s. 2]. Dette er projektejendommen ikke en del af, hvorfor det må formodes, at der ifølge kommuneplanrammen ikke kan gives tilladelse til at bygge i 3 etager. Det virker altså til, at der er nogle modstridende bestemmelser, når de to planer sammenlignes. På baggrund af dette er den tredje udfordring opstillet for denne case: *Byplanvedtægt og kommuneplanramme er modstridende*

I forlængelse af den tredje udfordring, står der ydermere beskrevet i byplanvedtægten, at bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplanen jf. § 4, stk. 1 og at bebyggelsen skal etableres med 3 etager og uden udnyttet tagetage jf. § 4, stk. 2. Et udsnit af bebyggelsesplanen, hvor projektejendommen matr.nr. 119o er omfattet ses på figur 14.3 på næste side. På figuren er der vist eksisterende etagebebyggelse med ternet signatur og fremtidig etagebebyggelse med stribet signatur. Desuden ses omridset af eksisterende bebyggelse. [Silkeborg Kommune, 1954, s. 4]
På figur 14.4 på den følgende side fremgår en illustration af tilbygningen. Bagved tilbygningen fremgår den eksisterende etagebebyggelse, som en grå firkant. Denne etagebebyggelse fremgår også af figur 14.3 på næste side med ternet signatur. Ud fra figur 14.4 på den følgende side og kravene i byplanvedtægten, antages det at tilbygningen ikke er i overensstemmelse med byplanvedtægten i forhold til etageantal og bebyggelsesplanen.



Figur 14.3. Udsnit af bebyggelsesplan fra byplanvedtægt nr. 2 [Silkeborg Kommune, 1954, s. 4]



Figur 14.4. Udsnit af plan for tilbygning [Silkeborg Kommune, 2019, s. 14]

I byplanvedtægtens § 7 er dog beskrevet, at det er muligt at foretage lempelser i bestemmelserne, herunder særligt i bebyggelsesplanen. Det er dog med den forudsætning, at lempelserne ikke ændre karakteren af det område, som det ønskes at skabe med byplanvedtægten. [Silkeborg Kommune, 1954]
Hvorvidt der er givet en lempelse fra byplanvedtægten til tilbygningen i denne case, fremgår ikke i byggeansøgningen eller i det fremsendte materiale. På baggrund af ovenstående vurderes den fjerde udfordring i nærværende case alligevel at være: *Projektet er modstridende byplanvedtægten*

På baggrund af ovenstående analyse af case 8 har det være muligt at opstille fire udfordringer. Den første udfordring og de sidste to udfordringer vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer, hvor anden udfordring vedrører andre udfordringer end lokalplaner og kommuneplanrammer. Udfordringerne er:

- Mangel på plangrundlag
- Ombygning som ikke kræver byggetilladelse
- Byplanvedtægt og kommuneplanramme er modstridende
- Projektet er modstridende byplanvedtægten

Case 9 - Stationsvej 42A

15

Dette kapitel vil være en analyse af nærværende projekts case 9. Formålet med dette kapitel er for det første at finde udfordringer vedrørende lokalplaner og kommuneplanrammer i forbindelse med overholdelsen af byggeloven § 10 A. For det andet vil andre udfordringer med byggeloven § 10 A også blive medtaget, hvis de fremkommer i forbindelse med undersøgelsen af casen.
Der vil først være en introduktion af casen, hvor væsentlige oplysninger om casen vil blive præsenteret. Herefter vil der være en redegørelse af casens forløb med fokus på overholdelsen af byggeloven § 10 A. Afslutningsvis vil der blive foretaget en analyse af casen med henblik på at opstille udfordringer.

Introduktion af casen

Denne case omhandler et projekt, hvor der ønskes at opføre 74 boliger på Stationsvej 42A, 5792 Årslev. Casen omfatter de to ejendomme på matr.nrne. 27n og 27o Sdr. Nærå By, Sdr. Nærå, se figur 15.1, der begge blev udstykket fra matr.nr. 27g Sdr. Nærå By, Sdr. Nærå i forbindelse med projektet [Faaborg-Midtfyn Kommune, 2021a, s. 22 og 32-33]. Ejendommene har et registreret areal på henholdsvis 6271 m^2 og 5236 m^2 [Geodatastyrelsen, 2022a].

Figur 15.1. Oversigt over projektets matr.nre. i case 9.

Projektet er en del af udviklingen af en ny bydel i Årslev fordelt på tre klynger [Faaborg-Midtfyn Kommune, 2020a, s. 5-6], hvoraf projektet i denne case vedrører klynge 1. I klynge 1 er det planlagt, at der skal være fem gårdområder [Faaborg-Midtfyn Kommune, 2020b, s. 8-9], hvoraf dette projekt omhandler de første to. De anvendte boligtyper i projektet er rækkehuse, dobbelthuse og etageboliger, som er fordelt i 18 boligblokke, der er placeret i de to gårdområder med en vej imellem, se figur 15.2. Gårdområderne er i projektet benævnt "Gård 1.1 Blåfuglen", som er beliggende på matr.nr. 27n, og "Gård 1.2 Admiralen", som er beliggende matr.nr. 27o. [Faaborg-Midtfyn Kommune, 2021a, s. 7 og 220-221]
Dette projekt er omfattet af byggeloven § 10 A, fordi det ønskes at opføre mere end et enfamiliehus i form af rækkehuse og dobbelthuse på en ejendom, se afsnit 3.2 på side 18.

Figur 15.2. Oversigtlig situationsplan for projektets to gårdområder [Faaborg-Midtfyn Kommune, 2021a, s. 233].

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 2020-1 [Faaborg-Midtfyn Kommune, 2020b], som ifølge bestemmelse 2.3 indeholder de to delområder A og B. Projektets gårdområder ligger i delområde B, hvis anvendelse ifølge bestemmelse 3.3 er boligformål samt fælleshus og parkering. Der er i bestemmelse 4.3 fastsat et interval for, hvor store eller små grundstørrelserne skal være, for at der må udstykkes. Dette interval er på $125\,m^2$ - $300\,m^2$ uden andel i fællesareal. I lokalplanen er der ikke fastsat en maksimal bebyggelsesprocent, men i kommuneplanrammen for området, Års.B.13, er der fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 80 [Faaborg-Midtfyn Kommune, 2019]. Formålet med området er ifølge bestemmelse 1.1 i lokalplanen, at det skal være et boligområde med forskellige typer af boliger samt bebyggelse, der er varieret i hver enkelt gård. Der er altså

ikke interesse for et alt for ensformigt område. [Faaborg-Midtfyn Kommune, 2020b]

Casens forløb

Casen starter med, at der ansøges om byggetilladelse d. 19. maj 2021 til at opføre boligerne i gård 1.1 og gård 1.2. Det nævnes, at boligerne får tildelt hver sin terrasse og hvert sit forareal belagt med fliser og delvis beplantning. Herudover etableres der fælles opholdsarealer med bl.a. legeområder i overensstemmelse med bestemmelse 8.7 i lokalplanen. Til ansøgningen om byggetilladelse vedlægges der en dispensationsansøgning på baggrund af løbende dialog med Faaborg-Midtfyn Kommune i april og maj 2021. Der søges om dispensation fra lokalplanen i forhold til kravet om udstykning ved tæt-lav boligerne i projektet, fordi grundstørrelserne for disse boliger ikke lever op til mindste grundstørrelsen på 125 m^2 fastsat i lokalplanen. [Faaborg-Midtfyn Kommune, 2021a, s. 220-226]

Det forholder sig dog sådan på tidspunktet, hvor byggetilladelsen søges, at kommuneplanramme Års.B.13 for projektområdet indeholder den samme mindste grundstørrelse på 125 m^2 som i lokalplanen [Faaborg-Midtfyn Kommune, 2021b, s. 5], så hvis det skal være muligt at dispensere fra lokalplanen, skal der laves et kommunplantillæg. Dette er fordi dispensationen fra lokalplanen ikke må stride mod kommuneplanrammen jf. afsnit 6.2 på side 41.

Faaborg-Midtfyn Kommune vælger derfor at udarbejde et kommuneplantillæg, der muliggør dispensation fra mindste grundstørrelsen i lokalplanen. Som argument for dette siger kommunen, at de gerne vil støtte udviklingen i Årslev med henblik på deres udviklingsstrategi og mål om øget tilflytning til kommunen. [Faaborg-Midtfyn Kommune, 2021b, s. 5]

Kommuneplantillægget vedtages d. 17. august 2021 [Faaborg-Midtfyn Kommune, 2021b, s. 2] og herefter kan kommunen give den ønskede dispensation og byggetilladelse til projektet, begge d. 16. september 2021 [Faaborg-Midtfyn Kommune, 2021a, s. 19-21 og 27-28]. Hertil skal det bemærkes, at hvor dispensationen gives til begge ejendomme, så retter byggetilladelsen sig kun mod ejendommen for gård 1.1.

Analyse af casen

På baggrund af beskrivelsen af denne case vil der i det følgende afsnit blive opstillet udfordringer baseret på en analyse af casen. Det er primært udfordringer, som vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer, men hvis andre udfordringer, vedrørende byggeloven § 10 A, fremkommer i casen vil disse også blive opstillet.

I den nærværende case er der både i lokalplanen og kommuneplanrammen for projektområdet fastsat en mindste grundstørrelse. Bestemmelserne vedrørende mindste grundstørrelse forhindrer, at det er muligt for bygherre at udstykke grunde tilsvarende det ønskede antal af boligenheder. Hvis planerne for gård 1.1 undersøges for henholdsvis projektet og lokalplanen, se figurer 15.3 på næste side og 15.4 på den følgende side, kan det ses, at projektets plan er meget lig det, der foreslås i lokalplanen. Projektet lever også op

til lokalplanens formål ved at blande forskellige boligtyper for at opnå et varieret udtryk i området. Der kan stilles spørgsmålstegn til, om det at projektet ligner lokalplanens skitser har noget at sige i forhold til at få lov til at realisere projektet.

Figur 15.3. Udklip af projektets plan over gård 1.1 [Faaborg-Midtfyn Kommune, 2021a, s. 234].

Figur 15.4. Plan over gård 1.1 i lokalplan nr. 2020-1 [Faaborg-Midtfyn Kommune, 2020b, s. 48].

For at muliggøre projektets udformning vælger kommunen at udarbejde et kommuneplantillæg. Dette giver kommunen mulighed for at dispensere fra lokalplanens bestemmelse om mindste grundstørrelsen og stadig virke for kommuneplanen. Det kan antages, at kommunen, med vedtagelse af kommuneplantillægget, skifter holdning til mindste grundstørrelsen for projektområdet. Hvad kommunen lægger til grund for sit umiddelbare holdningsskift, vides ikke med sikkerhed. Kommuneplantillægget har som mål at øge tilflytningen til kommunen, så det kunne antages, at de har en stor interesse i at få projektet gennemført, trods at det strider mod plangrundlaget på nævnte punkt. På baggrund af ovenstående vurderes der at være to udfordringer vedrørende: *Projektet er modstridende lokalplanen* og *Projektet er modstridende kommuneplanrammen*

På baggrund af ovenstående analyse af case 9 har det være muligt at opstille to udfordringer. Udfordringerne vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer. Udfordringerne er:

- Projektet er modstridende lokalplanen
- Projektet er modstridende kommuneplanrammen

Udfordringer fra casene 16

Dette kapitel har til formål at samle op og diskutere de udfordringer, som er blevet opstillet undervejs i de analyserede cases i nærværende projekt. Først vil der være en gennemgang af de opstillede udfordringer fra casebeskrivelserne, hvor det vil blive fremhævet, hvor ofte udfordringen er forekommet og det vil blive diskuteret, hvad udfordringen generelt handler om i relationen til byggeloven § 10 A. Til sidst vil der være en beskrivelse af sammenhænge mellem udfordringerne indenfor hver af de opstillede kategorier.

16.1 Opsamling på cases

De 8 udfordringer, fundet igennem casene, er blevet inddelt i tre kategorier, se tabel 16.1 på næste side. Kategorierne er baseret på to forhold. For det første om udfordringerne har relation til lokalplaner og kommuneplanrammer eller ej, og for det andet om udfordringerne har direkte betydning for byggeloven § 10 A eller ej. På denne baggrund fordeler udfordringerne sig sådan, i kategorierne, at fem af udfordringerne vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer og har direkte betydning for byggeloven § 10 A. To af udfordringerne vedrører andet end lokalplaner og kommuneplanrammer og har direkte betydning for byggeloven § 10 A og én udfordring vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer, men har ikke direkte betydning for byggeloven § 10 A. Derudover er det på figur 16.1 på den følgende side vist, hvilke cases de forskellige udfordringer fremkommer i.

	Case 1	Case 2	Case 3	Case 4	Case 5	Case 6	Case 7	Case 8	Case 9
Udfordringer vedr. lokalplaner og kommuneplanrammer									
Uenighed om antallet af boligenheder mellem kommune og bygherre	X	X		X		X			
Mangel på plangrundlag	X						X	X	
Beregning af grundstørrelse			X						
Projektet er modstridende lokalplan		X			X			X	X
Projektet er modstridende kommuneplanramme									X
Udfordringer vedr. andet end lokalplaner og kommuneplanrammer									
Manglende kendskab til byggeloven § 10 A for bygherre				X	X		X		
Ombygning som ikke kræver byggetilladelse							X	X	
Udfordringer der ikke direkte vedr. byggeloven § 10 A									
Byplanvedtægt og kommuneplanramme er modstridende								X	

Tabel 16.1. De opstillede udfordringer fra de 9 cases fordelt på tre kategorier.

Uenighed om antallet af boligenheder mellem kommune og bygherre

Udfordringen "uenighed om antallet af boligenheder mellem kommune og bygherre" fremkommer i fire af de ni analyserede cases og vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer, fordi kommunens holdninger kan komme til udtryk igennem de to plantyper. I case 1 er der et ønske fra bygherre om at opføre 5-6 rækkehuse. I denne case vil kommunen dog kun tillade opførelse af op til 4 boliger på den pågældende ejendom. Derudover henviser kommunen til, at de vil godkende en grundstørrelse på 300-400 m^2.
I case 2 ønsker bygherre at opføre et dobbelthus på en ejendom, hvor der eksisterer bebyggelse med to boligenheder og erhverv. Kommunen henviser i den forbindelse til retningslinjerne for grundstørrelse ved tæt-lav boligbyggeri. I casen er det kun muligt at overholde retningslinjerne, hvis det eksisterende bebyggelse nedrives, hvorfor der dermed ikke bliver opført flere boligenheder på ejendommen.
I case 4 vil bygherre gerne opføre 10 rækkehuse og et dobbelthus, hvor kommunen giver byggetilladelse til opførelse af 8 boliger i form af fire dobbelthuse. Til denne case er kommunens begrundelse, at placeringen af boligerne på ejendommen giver indbliksgener for naboer samt at grunden tilhørende boligerne ikke overholder kommunens retningslinjer for tæt-lav.
I case 6 ønsker bygherre at opføre seks rækkehuse. Kommunen vil i denne case give tilladelse til opførelse af to fritliggende enfamiliehuse. Kommunen begrunder deres tilladelse med, at bygherres projekt ikke kan godkendes efter en helhedsvurdering.

I case 4 fremsender bygherre en ny § 10 A plan til kommunen, hvor antallet af boliger er reduceret til otte, og derved opfylder kommunens krav. I case 1, 2 og 6 bliver der dog ikke fremsendt nye forslag til projekterne og det antages, at kommunernes krav til områderne derfor ikke kan forenes med bygherrernes ønsker. I forbindelse med udvikling af et område

antages det, at der ofte er en dialog mellem kommune og bygherre inden et projekt kan godkendes. Dialogen antages at være nødvendig, da det formodes, at bygherre har en økonomisk årsag til at opføre flest mulige boliger på en ejendom, hvorimod kommunen skal overholde de regler og krav, som der er opstillet til området igennem planlægningen.

Det at bygherre "presser" kommunens krav til antallet af boliger og derved den planlagte udvikling af et område skal dog ikke udelukkende ses som en udfordring. I områder, hvor der er en ældre lokalplan eller kommuneplanramme, antages det, at en byggeansøgning om et projekt, som falder uden for kommunens krav, kan betyde, at kommunen derved genbesøger planen og kan overveje om denne skal ændres ved at udarbejde en ny lokalplan eller et kommuneplantillæg for området. Det kan altså betyde, at plangrundlaget for et område bliver opdateret således at et område følger med samfundsudviklingen.

Mangel på plangrundlag

Udfordringen "mangel på plangrundlag" fremkommer i tre af de ni cases og har relation til lokalplaner og kommuneplanrammer. I case 1 er der ikke en lokalplan for projektområdet. Bygherre har her et ønske om opførelse af 5-6 rækkehuse i et område som er udlagt som lokalcenter i kommuneplanrammen. I kommuneplanrammen er der dog ikke nærmere bestemt, hvordan området skal udvikles og bygherre kan derfor ikke være sikker på, at kommunen vil godkende de ønskede grundstørrelser tilhørende rækkehusene. Kommunen afviser også, at bygherres foreslåede projekt kan godkendes.

I case 7 vil bygherre opdele et enfamiliehus i et dobbelthus, men grundstørrelsen er for lille til at en opdeling vil kunne overholde kommunens mindste grundstørrelse. Projektområdet har ikke en lokalplan og mindste grundstørrelsen er ikke angivet i kommuneplanrammen. I case 8 er der ønske om at opføre en tilbygning til et enfamiliehus og derefter at opdele enfamiliehuset med tilbygning i to boligenheder. Denne opdeling ønskes udført ved udstykning, men fordi grundene ved udstykning ifølge kommunen bliver for små, er udstykning ikke mulig. Der er dog hverken angivet en mindste grundstørrelse i byplanvedtægten eller kommuneplanrammen for projektområdet.

I forhold til case 1 og 7 omhandler udfordringen, at der ikke er en lokalplan for et område og at den tilknyttede kommuneplanramme mangler nærmere definerede bestemmelser såsom uddybning af anvendelse og grundstørrelse. I case 8 er der både en byplanvedtægt og en kommuneplanramme for projektområdet, men udfordringen kommer af at begge planer mangler nærmere definerede bestemmelser omkring mindste grundstørrelsen.

Dette kan medføre udfordringer for både bygherre og kommunen. For bygherre kan det være en udfordring ikke at kende kommunens krav og ønsker til området og derved også, hvordan bygherre kan udvikle og bebygge området. For kommunen kan det være en udfordring, da de derved ikke altid har mulighed for at afvise en byggeanmodning med hjemmel i bestemmelser i en lokalplan eller kommuneplanramme. Der findes i den forbindelse to bestemmelser i planloven, som kommunen kan anvende.

For det første, hvis projektet modstrider anvendelsen i kommuneplanrammen kan kommunen afvise projektet med hjemmel i planloven § 12, stk. 3. Dette forbud kan dog kun benyttes hvis rammebestemmelserne er så præcise, at der ikke er tvivl om at projektet strider mod kommuneplanrammen [Miljøministeriet, 2008, s. 92].

For det andet, hvis projektet ikke modstrider kommuneplanrammen, men ikke opfylder kommunens ønsker til området, kan kommunen nedlægge et § 14-forbud, som betyder at kommunen har 1 år til at vedtage en lokalplan for området jf. planloven § 14. Hvis lokalplanen ikke er vedtaget inden for denne periode, har kommunen derved ikke hjemmel til at afvise en byggeanmodning. Der er dog nogle forhold som skal gøre sig gældende, for at et § 14-forbud kan nedlægges. Dette indebærer bl.a. at forbuddet kun kan nedlægges, hvis et projekt kan forhindres ved en lokalplan, og hvis kommunens hensigt er at udarbejde en lokalplan. Derudover kan § 14-forbuddet også kun nedlægges før et projekt er lovligt påbegyndt, så hvis der er givet byggetilladelse, men byggeriet ikke er påbegyndt, kan forbuddet ikke nedlægges. [Miljøministeriet, 2009, s. 103-105]

Beregning af grundstørrelse

Udfordringen "beregning af grundstørrelse" optræder i én ud af de ni cases og relaterer sig til lokalplaner og kommuneplanrammer. Hvis det skal være muligt at udstykke, som nævnt i byggeloven § 10 A, skal grundstørrelsen overholde krav om mindste grundstørrelsen, der kan være fastsat i en lokalplan, kommuneplanramme eller BR18. Da det, ifølge § 10 A, skal være muligt at udstykke hver boligenhed, har grundstørrelsen altså en betydning for hvor mange boliger, der kan opføres på en ejendom. Det er derfor relevant at fastsætte, hvad der må medtages i grundens størrelse, eksempelvis hvorvidt grunden har andel i et fælles friareal.

I case 3 er der i det fælles friareal udlagt stier som private fællesveje i Matriklen efter principper i lokalplanen. Hvorvidt stiernes areal må medtages i beregning af det fælles friareals størrelse, afhænger af en dialog mellem bygherre og kommune.

Udfordringen består i, at der i bestemmelsen vedrørende beregning af grundstørrelse i de forskellige bygningsreglementer[1] er begrebet "vejareal" ikke nærmere defineret. I bestemmelserne er det fastsat, at vejareal ikke skal indgå som en del af grundstørrelsen. Det skal påpeges, at det vil være muligt for kommunen at fastsætte andre regler for beregningen af grundstørrelsen, da denne bestemmelse er en del af byggeretten, og derved kan ændres i en lokalplan, som beskrevet i afsnit 6.3 på side 43. I case 3 er der stier som er udlagt som private fællesveje i Matriklen. Dertil kan der stilles spørgsmål om disse så skal indgå i beregningen, da de er registreret som vejareal, men i virkeligheden benyttes som stier. Det antages, at hvis kommunen havde fastsat regler i lokalplanen om, at stier, som er udlagt som private fællesveje i Matriklen, må medregnes i grundstørrelsen for det fælles friareal, så ville der ikke have været en udfordring i case 3.

Byplanvedtægt og kommuneplanramme er modstridende

Denne udfordring er opstillet i én ud af ni analyserede cases og er en udfordring, der vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer. Denne udfordring har dog ikke en direkte betydning for byggeloven § 10 A. Udfordringen er opstillet i case 8, hvor der for projektejendommen er en gældende byplanvedtægt og kommuneplanramme, som er modstridende hinanden. Byplanvedtægten beskriver, at der i området skal bygges i 3 etager, hvor der samtidigt for projektejendommen er mulighed for at bygge i mere end 3

[1] Småhusreglementet 1998, tillæg 1 afsnit 2.2.1 og BR18 § 174

etager. Kommuneplanrammen beskriver derimod, at der maksimalt må bygges i 3 etager og kommunen vil samtidigt kun tillade byggeri i 3 etager i områder, som projektejendommen ikke er en del af.
Dermed har bygherre ifølge byplanvedtægten en ret til at etablere byggeri i 3 etager med mulighed for flere, men ret til at bygge færre etager ifølge kommuneplanrammen. Selvom de to planer er modstridende hinanden, så er bygherre kun forpligtet til at overholde byplanvedtægten jf. planloven § 18, hvorfor bygherre har mulighed for at udnytte at bygge i mindst tre etager på projektejendommen. Hvis bygherre havde forsøgt at udnytte denne mulighed i byplanvedtægten, forholder det sig dog sådan, at kommunen ville have været nødt til at modsætte sig. Dette er fordi, kommunen er forpligtet til at virke for kommuneplanen jf. planloven § 2, stk. 1 og lokalplaner eller byplanvedtægter må ikke være modstridende kommuneplanen jf. planloven § 13, stk. 1, nr. 1. En mulighed kommunen havde for at modsætte sig situationen var at nedlægge et forbud efter planloven § 14 som blev nærmere beskrevet ved udfordringen "Mangel på plangrundlag".

Under alle omstændigheder antages det, at et modstridende plangrundlag kan give anledning til forvirring fra bygherres side i forhold til, hvad der er reguleret for ejendommen. Derudover antages det, at det også kan medføre en udfordring for kommunen, fordi modstridende planer kan gøre det sværere for kommunen at håndhæve deres mål for et område.

Projektet er modstridende lokalplanen

Udfordringen "projektet er modstridende lokalplanen" optræder i fire ud af i alt ni analyserede cases og er en udfordring, som er i kategorien "udfordringer vedrørenede lokalplan og kommuneplanramme". Udfordringen omhandler, at nogle projekter er modstridende en gældende lokalplan, hvorfor overholdelse af byggeloven § 10 A ikke er mulig. Dette er fordi, at hvis udstykning skal være muligt i fremtiden, som byggeloven § 10 A regulerer, så skal reglerne i en lokalplan også være overholdt efter denne udstykning.

I case 2 overholder projektet ikke den gældende lokalplan blandt andet, fordi der er et ønske om at bygge udenfor byggefeltet, der mangler parkeringspladser og der er ikke nok udendørs opholdsarealer.
For case 5 er projektet modstridende den gældende lokalplan i forhold til bebyggelsens anvendelse, overskridelse af byggelinjen og manglende parkeringspladser.
I case 8 er projektet modstridende byplanvedtægten for ejendommen. Byplanvedtægten regulerer, at ny bebyggelse skal etableres i 3 etager og i overensstemmelse med bebyggelsesplanen og det pågældende projekt skal kun etableres i 1 etage og ikke i overensstemmelse med bebyggelsesplanen.
I case 9 er det grundstørrelsen fastsat i lokalplanen, som projektet ikke kan overholde.

Hvorvidt det kan ses som en udfordring, at projekter er modstridende en lokalplan afhænger af, hvilket synspunkt der tages. For bygherre er det en udfordring, da det derved ikke er muligt at realisere ønskerne til udvikling af området. For kommunen kan det være en fordel, da en lokalplan samtidigt giver muligheden for at afvise projekter, som ikke er i overensstemmelse med lokalplanen. Årsagen til at nogle af de ovenstående projekter ikke overholder lokalplanen skyldes derfor også en uenighed mellem bygherre og kommune i forhold til, hvor meget der ønskes bebygget, som også er en opstillet udfordring, der er

beskrevet tidligere i dette afsnit. Hertil skal det dog nævnes at udfordringen ligeledes kan være en ulempe for kommunen, hvis de ønsker den udvikling i området, som bygherres projekt kan skabe.

Det vurderes dog, at udfordringen omkring, at et projekt modstrider en lokalplan også ville eksistere, hvis byggeloven § 10 A ikke var vedtaget.

Projektet er modstridende kommuneplanrammen

Udfordringen "projektet er modstridende kommuneplanrammen" optræder i én ud af i alt ni analyserede cases og er en udfordring, som er i kategorien "udfordringer vedrørende lokalplan og kommuneplanramme".

Udfordringen omhandler, at nogle projekter er modstridende en gældende kommuneplanramme, hvorfor overholdelse af byggeloven § 10 A kan blive udfordrende. I case 9 er projektet modstridende kommuneplanrammen på grund af grundstørrelsen, hvor der i projektet ønskes en mindre grundstørrelse end det, som der er tilladt i kommuneplanrammen.

Som nævnt i afsnit 6.2 på side 41 blev det beskrevet, at kommuneplanen ikke er retligt bindende for borgere, men at kommunen skal virke for kommuneplanen jf. planloven § 12, stk. 1. Denne udfordring kan i nogen grad sammenlignes med udfordringen, omkring at projekter modstrider lokalplanen, da begge udfordringer er omhandlende, at et projekt modstrider et plangrundlag.

Fra kommunens synspunkt kan det både være en fordel og en ulempe, at et projekt modstrider kommuneplanrammen. I det tilfælde at kommunen ikke har et ønske om at tillade projektet, har de hjemmel til at afvise projektet med et forbud efter planloven §§ 12, stk. 3 eller 14, som beskrevet i afsnit 6.2 på side 41. Hvis kommunen derimod ønsker at give tilladelse til et byggeri som modstrider kommuneplanrammen, så er udfordringen derimod, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, før de kan give byggetilladelse.

Manglende kendskab til byggeloven § 10 A for bygherre

Udfordringen "manglende kendskab til byggeloven § 10 A for bygherre" fremkommer i tre cases ud af i alt ni analyserede cases og er en udfordring, som ikke vedrører lokalplaner og kommuneplanrammer. I casene 4, 5 og 7 fremkommer udfordringen, da der til byggeansøgningen ikke er vedhæftet en § 10 A plan for projektet. I case 4 og 5 fremsendes der en § 10 A plan efter kommunens forespørgsel, som indeholder ændringer i forhold til det oprindelige indsendte projekt. I begge cases er antallet af boligenheder formindsket. I case 7 blev der efterfølgende ikke fremsendt en § 10 A plan, da projektets byggeansøgning blev annulleret af bygherre.

Når der ikke er en § 10 A plan vedlagt, den oprindelige byggeansøgning, antages det at betyde, at bygherre enten ikke er bekendt med eller ikke forstår bestemmelserne i byggeloven § 10 A.

Ombygning som ikke kræver byggetilladelse

Denne udfordring optræder i to ud af i alt ni analyserede cases og er en udfordring, der ikke som udgangspunkt er ledt efter i casene, men som er opstået på baggrund af, at casene er

blevet analyseret. Udfordringen omhandler en ombygning af et eksisterende enfamiliehus, som ikke kræver byggetilladelse, hvor der efterfølgende er mere end et enfamiliehus på en ejendom.

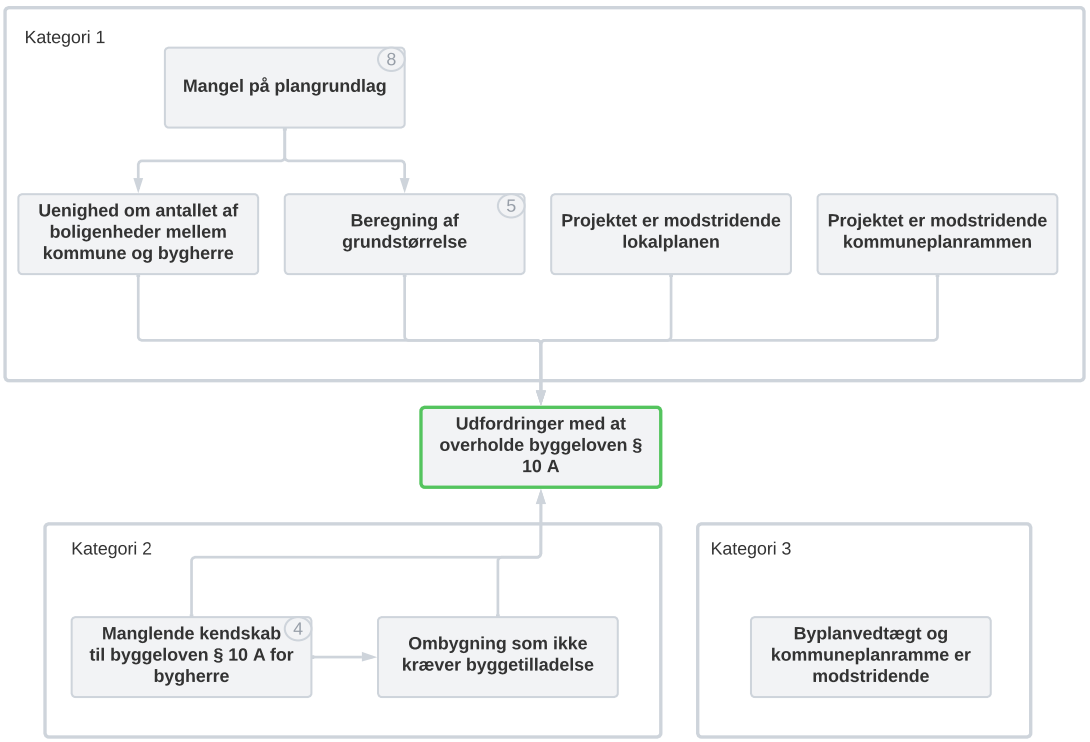
I case 7 kommer udfordringen til udtryk ved, at et eksisterende enfamiliehus på en ejendom, som tidligere har udgjort to enfamiliehuse, ønskes opdelt i to enfamiliehuse igen. I case 8 kommer udfordringen til udtryk ved, at der foretages en tilbygning til et eksisterende enfamiliehus, hvorefter der er et ønske om at lave en ombygning, så der fremkommer to enfamiliehuse. I begge tilfælde kræves der ikke en byggetilladelse, som beskrevet i afsnit 3.4 på side 24. I og med at der ikke skal foreligge en tilladelse i sådanne situationer er det derfor ejers eget ansvar, at byggeloven § 10 A bliver overholdt. Set i relationen til, at der samtidigt lader til at være et manglende kendskab til byggeloven § 10 A for bygherre i flere af casene kan der stilles spørgsmålstegn til, hvorvidt ejer er opmærksom på at byggeloven § 10 A skal overholdes.

Derudover giver den manglende byggetilladelse også muligheden for at omgå byggeloven § 10 A, fordi kommunen ikke skal godkende, at udstykning er mulig. Dette er fordi, at det lader til at være muligt at foretage en tilbygning af et enfamiliehus, som der er givet byggetilladelse til, hvorefter enfamiliehuset kan opdeles i flere enfamiliehuse uden, at selve opdelingen kræver en byggetilladelse. Hvis denne opdeling var tiltænkt i forbindelse med tilbygningen af enfamiliehuset ville kommunen ikke kunne give byggetilladelse uden, at de samtidigt havde godkendt en § 10 A plan. Dette er fordi, at projektet så ville være omfattet af byggeloven § 10 A, da forandringen ville medføre, at flere enfamiliehuse ville fremkomme på samme ejendom. Det, at kommunen ikke skal godkende en § 10 A plan, kan samtidigt medføre, at det i fremtiden ikke er muligt at udstykke hver boligenhed, fordi der ikke foreligger en godkendt § 10 A plan. Dette er et problem, fordi hensigten med byggeloven § 10 A dermed ikke er sikret.

16.2 Sammenhængen mellem udfordringerne

I det følgende afsnit vil sammenhængen mellem de opstillede udfordringer fra casene blive beskrevet. På figur 16.1 på næste side er det illustreret, hvordan udfordringerne fra casene er sammenhængende. Af de foregående analyser af udfordringerne er nogle af udfordringerne fra foranalysen også fremkommet. På figuren er de udfordringer, som også fremkom af foranalysen, markeret med et tal i øverste højre hjørne tilsvarende nummeret for udfordringen. I den forbindelse er det vigtigt at nævne, at udfordringerne ikke kan sammenlignes en til en. Det skal ydermere bemærkes, at det ikke er alle udfordringer fra foranalysen, som er fremkommet i casene, samt at der er fremkommet nye udfordringer på baggrund af casene.

På figuren er udfordringerne inddelt i tre kategorier svarende til inddelingen på figur 16.1 på side 86. Udfordringerne i kategori 1 og 2 er illustreret ved at have en betydning for overholdelsen af § 10 A, som er vist med en grøn kasse på figuren, hvorimod udfordringen i kategori 3 ikke er vurderet at have en direkte betydning for § 10 A.



Figur 16.1. Sammenhængen mellem de 8 udfordringer fra casene.

I kategori 1 optræder fem udfordringer. Fælles for disse fem udfordringer er, at de fremkommer af lokalplaner og/eller kommuneplanrammer samt at det er kommunen, som er ansvarlig for at byggeloven § 10 A overholdes. Udfordringen "mangel på plangrundlag" kan i nogen grad sammenlignes med udfordring 8 fra foranalysen, som er omhandlende mangel på godt plangrundlag. Begge udfordringer omhandler mangel på bestemmelser og regler fra enten en lokalplan eller en kommuneplanramme. Denne udfordring formodes at have betydning for udfordringerne "uenighed om antallet af boligenheder mellem kommune og bygherre" og "beregning af grundstørrelse". Udfordringen omkring beregning af grundstørrelse kan sammenlignes med udfordring 5 fra foranalysen, som omhandler definitionsuklarheder.
Udfordringerne vedrørende, at projekter modstrider lokalplaner eller kommuneplanrammer, antages også at have betydning for byggeloven § 10 A, da der i disse planer, som nævnt tidligere, kan fastsættes bestemmelser vedrørende de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

I kategori 2 optræder to udfordringer. Disse to udfordringer fremkommer ikke af lokalplaner eller kommuneplanrammer. Udfordringerne "manglende kendskab til byggeloven § 10 A for bygherre" og "ombygning som ikke kræver byggetilladelse" er sammenhængende, da det vurderes, at manglende kendskab kan have betydning for viden omkring, at ombygning ikke kræver en byggetilladelse, men at ejer stadig skal overholde byggeloven § 10 A. Udfordringen omkring manglende kendskab fremkom også i udfordring 4 fra foranalysen.

Kategori 3 består af udfordringen "byplanvedtægt og kommuneplanramme er modstridende". Denne udfordring har ikke en direkte betydning for overholdelsen af byggeloven § 10

A, men er medtaget som en generel udfordring i forhold til udfordringer med lokalplaner og kommuneplanrammer.

Konklusion 17

Emnet for dette projekt har været udfordringer med byggeloven § 10 A. Formålet med at indføre § 10 A i byggeloven i 1991 har været at sikre, at mulighederne for byggeri er de samme uanset om der bygges eller udstykkes først. Dette sikres ved, at udstykning skal være mulig, når der foretages forandringer eller opføres byggeri på ejendomme, der falder indenfor anvendelsesområdet af byggeloven § 10 A. Omkring 30 år efter indførelsen af § 10 A, i 2021, er det blevet nævnt af to landinspektørfirmaer, at der er udfordringer med byggeloven § 10 A i praksis, hvilket har ført til projektets emne.

Det er blevet konkluderet gennem projektets foranalyse, at byggeloven § 10 A finder anvendelse, når der opføres mere end et enfamiliehus på en samlet fast ejendom, eller når der laves forandringer af et eller flere enfamiliehuse på en samlet fast ejendom, hvor der efterfølgende er mere end et enfamiliehus. Ved denne anvendelse skal muligheden for udstykning, af hver enkelt boligenhed, sikres, og hertil skal der være lovlig vejadgang. Dertil skal det bemærkes, at i forbindelse med en byggeansøgning påser kommunen at § 10 A overholdes igennem en § 10 A plan.

På baggrund af analyse af interviews med tre landinspektører er det blevet konkluderet, at der kan opstilles en række udfordringer med byggeloven § 10 A, hvoraf det er blevet vurderet at nogle har sammenhæng med hinanden. Baseret på disse sammenhænge er det valgt at gå i dybden med udfordring 8: "Mangel på godt plangrundlag", hvilket har ført til projektets problemformulering:

Hvordan kan lokalplaner og kommuneplanrammer give udfordringer i overholdelsen af byggeloven § 10 A?

Til at finde udfordringer, som kommer på baggrund af kommuneplanrammer og lokalplaner, er der analyseret 9 cases, hvoraf der er fundet 8 udfordringer. Af de 8 udfordringer, kan det konkluderes, at fem af disse er vedrørende lokalplaner og kommuneplanrammer og samtidigt har en betydning for overholdelsen af byggeloven § 10 A:

1. Uenighed om antallet af boligenheder mellem kommune og bygherre
2. Mangel på plangrundlag
3. Beregning af grundstørrelse
4. Projektet er modstridende lokalplanen
5. Projektet er modstridende kommuneplanrammen

På baggrund af de opstillede udfordringer, kan det konkluderes, at lokalplaner og kommuneplanrammer kan give udfordringer i forhold til, at et projekt kan overholde byggeloven § 10 A. Det kan konkluderes, at udfordringer med § 10 A kan opstå, når det skal sikres, at boligenheder kan udstykkes og derved overholde de regler, som er fastsat

i lokalplaner og kommuneplanrammer. I nærværende projekt kan det konkluderes, at det især er kravene til mindste grundstørrelse, som har vist sig at være udfordrende at overholde i forhold til bygherres ønskede antal af boligenheder.

Det kan desuden konkluderes, at der både kan opstå udfordringer, når der er et plangrundlag og når der er mangel på et. Når der er et plangrundlag for et område, kan der opstå udfordringer, hvis et projekt er modstridende dette. Hvorvidt dette reelt er en udfordring, er afhængigt af, om der er tale om kommunens eller bygherres synspunkt. Det kan dertil konkluderes, at det ikke udelukkende er § 10 A, som er skyld i denne udfordring. Det må også antages, at udfordringen kan være relateret til, at bygherre og kommunen repræsenterer to modstående parter, der ikke altid har samme holdninger til udviklingen i et område. Hvis bygherres projekt derfor ikke kan overholde byggeloven § 10 A, fordi det eksempelvis strider mod en lokalplan, så kan dette ikke påvises at være på grund af § 10 A, men rettere på grund af enten lokalplanen eller projektet, og dette afhænger så af, hvad kommunen kan og vil tillade.

Hvorvidt det, at der mangler et plangrundlag, er en udfordring, afhænger også af, om der er tale om kommunens eller bygherres synspunkt. Ved denne udfordring kan der drages paralleller til udfordring 8, omkring manglen på godt plangrundlag, i nærværende projekts foranalyse. I foranalysen blev det antaget, at et godt plangrundlag kan løse nogle af de udfordringer, som kan være relateret til § 10 A, men hvis løsningen på disse problemer er et godt plangrundlag, hvad er så et godt plangrundlag? Hvor specifik eller bred skal eksempelvis en lokalplan være for at være et godt plangrundlag?

Et eksempel hvor mangel på plangrundlag kan give udfordringer, også i forhold til byggeloven § 10 A, er i sammenhæng med beregning af grundstørrelsen. Igennem nærværende projekts casebeskrivelser er det blevet klart, at der ikke er en definition af vejareal i BR18. Dette betyder, at der kan opstå situationer, hvor det er uklart, hvad der kan medregnes i grundstørrelsen især i situationer, hvor der ikke er et plangrundlag, der nærmere definerer dette.
Uklarheder med definitioner i byggeloven og BR18 er desuden blevet påpeget som en udfordring i projektets foranalyse. Her blev det påpeget, at der kan være udfordringer med at definere hvornår noget er vandret skel, og heraf afgrænsningen mellem enfamiliehuse og tofamiliehuse. Hvis der eksisterede en klar definition af uklare begreber i byggeloven og BR18, må det formodes, at det samtidigt ville medføre færre udfordringer med byggeloven § 10 A.

På baggrund af nærværende projekt er det også oplagt at foretage en vurdering af byggeloven § 10 A, og hvorvidt den fungerer efter hensigten. Igennem projektets analyser er der fundet frem til en situation, hvor det vurderes, at der er risiko for, at hensigten med § 10 A ikke bliver opfyldt. Det er i tilfælde, hvor der foretages en ombygning, som ikke kræver en byggetilladelse. Fordi der ikke kræves byggetilladelse, er det ejers eget ansvar at overholde § 10 A, og der kan stilles spørgsmålstegn til, hvorvidt dette bliver gjort, når det samtidigt virker til at § 10 A er ukendt for ejer. Hvis der efterfølgende ønskes at foretage en udstykning af hvert enfamiliehus er der derfor også en chance for, at dette ikke kan lade sig gøre, hvis der ikke er taget højde for § 10 A i forbindelse med ombygningen. For at sikre hensigten med indførelsen af § 10 A kan man derfor stille spørgsmålstegn til, hvorvidt der burde kræves byggetilladelse i netop sådanne situationer.

På baggrund af nærværende projekt lader det dog til, at en væsentlig udfordring med byggeloven § 10 A er manglende kendskab til bestemmelserne sammenholdt med dens kompleksitet. Byggeloven § 10 A er kompleks i den forstand, at det, den regulerer, berører forskellig lovgivning, som kan være medvirkende til, at den kan være svær at forstå. I den sammenhæng lader det også til, at § 10 A i nogle situationer bliver anset for at medføre, at udvikling af et område bliver udfordrende eller går helt i stå. I disse situationer kan det overvejes, om § 10 A virker efter hensigten og sikrer muligheden for udstykning.

Perspektivering 18

Igennem det nærværende projekt er der opnået forståelse og viden omkring byggeloven § 10 A, samt hvilke udfordringer bestemmelserne kan medvirke. Det har i projektet ikke været muligt at inddrage alle elementer, som er relevante i forhold til at undersøge udfordringer, hvorfor der i det følgende kapitel vil blive præsenteret elementer, som kan have betydning for en videre undersøgelse af emnet. Først vil det overvejes, hvordan andre perspektiver kunne inddrages i analyse af casene. Derefter vil der være en overvejelse af, hvordan udstykning kan være sikret med en § 10 A plan af kommunen.

Det første element omhandler, hvordan der kunne foretages en videre undersøgelse af de udvalgte cases. Det kunne være interessant at foretage interviews med de parter, som er vurderet til at være relevante i den enkelte case. Det antages, at ved interview ville det være muligt at stille spørgsmål omkring de dele af casene, som er uklare, samt at få belyst parternes holdninger til og forståelse af de fundne udfordringer. Derudover kunne interviews med kommunerne bidrage med viden omkring administrationen af en byggetilladelse, hvilket kan give en bedre forståelsesramme for udfordringerne opstillet i casene.

For det andet kan der stilles spørgsmål til, hvorvidt der, ved godkendelse af en § 10 A plan altid sikres, at en ejendom senere kan udstykkes. Kommunens godkendelse af, at udstykning er mulig, tager udgangspunkt i kommunens myndighedsområder. I forbindelse med at registrere en udstykning skal der i de fleste tilfælde foreligge tilladelser fra andre myndigheder og aktører. Et eksempel kan være, at når kommunen godkender, at der er lovlig vejadgang i forhold til de offentligretlige tilladelser, så skal kommunen ikke påse, at der er en privatretlig tilladelse til at benytte vejen. Da udstykning ikke må modstride anden lovgivning jf. udstykningsloven § 20, skal Geodatastyrelsen modtage dokumentation på, at både de offentligretlige og privatretlige tilladelser er givet, inden udstykning kan registreres. Der kan derfor stilles spørgsmåltegn til, om der kan forekomme tilfælde, hvor det ikke er muligt at udstykke en ejendom, som er omfattet af byggeloven § 10 A, selvom kommunen har godkendt en § 10 A plan?

Litteraturliste

Andersen, Ib (2019). *Den skinbarlige virkelighed*. 6. udgave. Samfundslitteratur, 2019. ISBN: 978-87-593-2959-7.

By- og Boligministeriet (2000). *Betænkning om den kommunale byggesagsbehandling*. 1. udgave, 1. oplag. Kailow Tryk A/S, 1. jul. 2000. ISBN: 89-601-88-41-3. URL: https://www.xn--betnkninger-c9a.dk/wp-content/uploads/2021/02/1387.pdf.

Bygnings og Boligregisteret (2007a). „BBR-instruks“ (14. mar. 2007). URL: https://instruks.bbr.dk/instruks/0/30. (Læst d. 24-04-2022).

Bygnings og Boligregisteret (2007b). „Generelle bemærkninger“ (31. okt. 2007). URL: https://instruks.bbr.dk/genereltet/0/30. (Læst d. 24-04-2022).

Bygnings og Boligregisteret (2020a). „BBR-instruks: 2.2.3 Niveau for bolig- eller erhvervsenheder“ (22. sep. 2020). URL: https://instruks.bbr.dk/instruks/0/31. (Læst d. 24-04-2022).

Bygnings og Boligregisteret (2020b). „BBR-instruks: 5.2. Retningslinjer for brugen af bygnings- og enhedsanvendelseskoder (felt 203)“ (22. sep. 2020). URL: https://instruks.bbr.dk/instruks/0/31. (Læst d. 24-04-2022).

Enemark, Stig (1989). „Koordinering af de ejendomsretlige systemer“. *Landinspektøren* (sep. 1989), s. 595–601.

Evald, Jens (2011). *At tænke juridisk*. 4. udgave, 7. oplag. Nyt Juridisk Forlag, 2011. ISBN: 978-87-7673-231-8.

Faaborg-Midtfyn Kommune (2019). „Kommuneplanramme Års.B.13 - Boligområde i Årslev / Sdr. Nærå“ (2019). URL: https://fmk.cowiplan.dk/kommuneplan2019/rammer/%C3%A5rslev-sdr-naeraa/%C3%A5rsb13/. (Læst d. 12-05-2022).

Faaborg-Midtfyn Kommune (2020a). „Lokalplan 2019-5 - Rammelokalplan for ny bydel i Årslev-Sdr. Nærå“ (18. feb. 2020). URL: https://dokument.plandata.dk/20_9688003_1582201772287.pdf. (Læst d. 27-05-2022).

Faaborg-Midtfyn Kommune (2020b). „Lokalplan 2020-1 - Ny bydel, Klynge 1, Årslev“ (8. sep. 2020). URL: https://dokument.plandata.dk/20_9731757_1600173284356.pdf. (Læst d. 12-05-2022).

Faaborg-Midtfyn Kommune (2021a). „Byggesag vedr. Stationsvej 42, 5792 Årslev - journalnr. 450“ (2021). (Dokumenterne kan findes i bilag 11 - Case 9).

Faaborg-Midtfyn Kommune (2021b). „Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2019 - Års.B.13 Boligområde i Årslev - Sdr. Nærå“ (17. aug. 2021). URL: https://dokument.plandata.dk/12_10814518_1629287953059.pdf. (Læst d. 12-05-2022).

Geodatastyrelsen (2022a). „Matrikelinfo“ (2022). URL: https://mingrund.gst.dk/. (Læst d. 03-05-2022).

Geodatastyrelsen (2022b). „Ord og forkortelser“ (2022). URL: https://gst.dk/media/2918823/ord-og-forkortelser-nyhedsbrev-2.pdf. (Læst d. 25-05-2022).

Grage, Torben W. (2012). „Den Store Danske - Samfundsvidenskab“ (29. okt. 2012). URL: https://denstoredanske.lex.dk/samfundsvidenskab. (Læst d. 25-05-2022).

Herning Kommune (1980). „Lokalplan nr. 8 - Centerområde omkring Danmarksgade i Aulum“ (12. aug. 1980). URL: https://dokument.plandata.dk/20_182709_APPROVED_1363182064135.pdf.

Herning Kommune (1998). „Lokalplan nr. 1.41 - for et område til boligformål ved Irisvej i Aulum“ (23. sep. 1998). URL: https://dokument.plandata.dk/20_182654_APPROVED_1204276405355.pdf.

Herning Kommune (2015). „Lokalplan nr. 41.BL1.3 - Blandet bolig og erhverv i Tjørringparken“ (11. feb. 2015). URL: https://dokument.plandata.dk/20_2951869_1423042459514.pdf. (Læst d. 05-05-2022).

Herning Kommune (2018). „Retningslinjer for tæt-lav boligbebyggelse i Herning Kommune“ (maj 2018). URL: https://www.herning.dk/media/3tjgrx13/retningslinjer-for-taet-lav-boligbebyggelse.pdf. (Læst d. 05-05-2022).

Herning Kommune (2020). „Vejledende udtalelse vedr. ejendommen Irisvej 12, 7490 Aulum - Sagsnr 02.34.00-P19-1568-20“ (19. nov. 2020). (Dokumenterne kan findes i bilag 7 - Case 5).

Herning Kommune (2021a). „Materiale vedr. byggesag angående Tjørringparken 8, 7400 Herning“ (2021). (Dokumenterne kan findes i bilag 6 - case 4).

Herning Kommune (2021b). „Vejledende udtalelser vedr. Ejendommen Danmarksgade 21, 7490 Aulum, sags nr. 02.34.00-P19-23-21 og 02.34.00-P19-55-21“ (20. jan. 2021). (Dokumenterne kan findes i bilag 4 - case 2).

Herning Kommune (2022a). „BBR-meddelelse - Danmarksgade 21, 7490 Aulum“ (2022). URL: https://bbr.dk/pls/wwwdata/get_ois_pck.show_bbr_meddelelse_pdf?i_municipalitycode=0657&i_realpropertyidentifier=900154. (Læst d. 04-05-2022).

Herning Kommune (2022b). „BBR-meddelelse - Tjørringparken 8A, Tjørring, 7400 Herning“ (5. maj 2022). URL: https://bbr.dk/pls/wwwdata/get_ois_pck.show_bbr_

meddelelse_pdf?i_municipalitycode=0657&i_realpropertyidentifier=269581. (Læst d. 05-05-2022).

Holgaard, Jette E. m.fl. (2016). *Problembaseret læring og projektarbejde ved de videregående uddannelse*. 1. udgave, 3. oplag. Samfundslitteratur, 2016. ISBN: ISBN 978-87-593-1878-2.

Jensen, Jørgen Albæk, Michael Hansen Jensen og Hanne Marie Motzfeldt (2015). *Grundlæggende forvaltningsret*. 6. udgave, 4. oplag. Forlaget Metropol, 2015. ISBN: 978-87-7392-707-6.

Kolding Kommune (2020). „Telefonnotat vedr. forespørgsel om bebyggelsesplan og mulig udstykning, tæt/lav boligbebyggelse - Sagsnr. 2020-0874“ (5. maj 2020). (Dokumenterne kan findes i bilag 3 - case 1).

Kolding Kommune (2022). „Kommuneplan 2021-2033 - Kolding Kommune & Trekantområdet“ (jan. 2022). URL: https://dokument.plandata.dk/11_10312887_1643280759693.pdf. (Læst d. 27-04-2022).

Lambrethsen, Jakob og Uffe M. Holm (2021). „Projektideseminar“ (7. dec. 2021). Slides 17-20 og 27-28, (Dokumenterne kan findes i bilag 12 - Projektidéseminar).

Landinspektør 1 (2022). „Interview med medarbejder fra LIFA i Kolding“ (25. feb. 2022). (Interviewskabelon findes i bilag 1 - Interviewskabeloner).

Landinspektør 2 (2022). „Interview med medarbejder fra Geopartner i Odense“ (25. feb. 2022). (Interviewskabelon findes i bilag 1 - Interviewskabeloner).

Landinspektør 3 (2022). „Interview med medarbejder fra LandSyd i Esbjerg“ (24. feb. 2022). (Interviewskabelon findes i bilag 1 - Interviewskabeloner).

LIFA Landinspektører A/S (2020). „Disponeringsplan A - Matr.nr. 48b og 7k V. Nebel By, V. Nebel - j.nr. 202015205“ (27. apr. 2020). (Dokumenterne kan findes i bilag 3 - case 1).

LIFA Landinspektører A/S (2021). „§10A-plan med fællesarealer - Matr.nr. 6bl, 6cz, 6cæ, 6cø, 6da, 6db, 6dc og 6dd Jystrup By - j.nr. 202126031“ (2021). (Dokumenterne kan findes i bilag 5 - case 3).

LIFA Landinspektører A/S (2022). „Mail fra landinspektør vedrørende case 1“ (26. apr. 2022). (Dokumenterne kan findes i bilag 3 - case 1).

LIFA Landinspektører A/S og Ringsted Kommune (2021). „Mailkorrespondance mellem landinspektørfirma og Ringsted kommune“ (2021). (Dokumenterne kan findes i bilag 5 - case 3).

Lyngby-Taarbæk Kommune (2022). „Dokumenter udleveret med aktindsigt givet d. 14. februar 2022 med sagsnr. 02.34.02-P19-124-20“ (14. feb. 2022). (Dokumenterne kan findes i bilag 2 - Aktindsigt fra Lyngby-Taarbæk Kommune).

Miljøministeriet (2008). „Vejledning om kommuneplanlægning“ (maj 2008). URL: https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_kommuneplan08.pdf. (Læst d. 18-05-2022).

Miljøministeriet (2009). „Vejledning om lokalplanlægning“ (2009). URL: https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_om_lokalplanlaegning_hwu.pdf. (Læst d. 20-05-2022).

Munk-Hansen, Carsten (2018). *Retsvidenskabsteori*. 2. udgave, 1. oplag. Djøf Forlag, 2018. ISBN: 978-87-574-4244-1.

Møller, Anne Mette og Gitte Sommer Harrits (2021). *Forskningsinterview, En praktisk og metodisk introduktion*. 1. udgave, 1. oplag. Djøf Forlag, 2021. ISBN: 978-87-574-4606-7.

Odense Kommune (2021). „Byggesag vedr. Vissenbjergvej 25B, 5230 Odense M - journalnr. 4789“ (2021). (Dokumenterne kan findes i bilag 9 - Case 7).

Odense Kommune (2022a). „BBR-meddelelse - Vissenbjergvej 25B, 5230 Odense M“ (3. maj 2022). URL: https://bbr.dk/pls/wwwdata/get_ois_pck.show_bbr_meddelelse_pdf?i_municipalitycode=0461&i_realpropertyidentifier=438369. (Læst d. 03-05-2022).

Odense Kommune (2022b). „Kommuneplan 2020-2032 - Bydele - Munkebjerg - Kommuneplanrammer - 12.B.7 - Munkebjergkvarteret“ (2022). URL: https://odense.viewer.dkplan.niras.dk/plan/59#/Kommuneplan_Planramme?id=14778&baseId=12808&parentId=13312. (Læst d. 03-05-2022).

Planinfo (2022). „Kommuneplantillæg“ (1. feb. 2022). URL: https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/kommuneplantillaeg. (Læst d. 01-06-2022).

Ramhøj, Lars (2007). „Udstykning eller ejerlejlighedsopdeling?“ *Landinspektøren* (nov. 2007), s. 416–418.

Ringsted Kommune (2007). „Lokalplan nr. 204 - Boliger syd for Ålbækvej, Jystrup“ (okt. 2007). URL: https://dokument.plandata.dk/20_1038239_APPROVED_1193120309028.pdf.

Silkeborg Kommune (1954). „Byplanvedtægt nr. 2“ (22. nov. 1954). URL: https://dokument.plandata.dk/20_1038947_DRAFT_1182937387453.pdf. (Læst d. 08-05-2022).

Silkeborg Kommune (2019). „Byggesag vedr. Læssøegade 31, 8600 Silkeborg - sagsnr. 00328“ (2019). (Dokumenterne kan findes i bilag 10 - Case 8).

Silkeborg Kommune (2020). „Materiale vedr. byggesag Læssøegade 31, 8600 Silkeborg - sagsnr. 00328“ (2020). (Dokumenterne kan findes i bilag 10 - Case 8).

Silkeborg Kommune (2022a). „BBR-meddelelse - Læssøegade 31, 8600 Silkeborg“ (8. maj 2022). URL: https://bbr.dk/pls/wwwdata/get_ois_pck.show_bbr_meddelelse_pdf?

i_municipalitycode=0740&i_realpropertyidentifier=011581. (Læst d. 08-05-2022).

Silkeborg Kommune (2022b). „Kommuneplanramme 10-B-57 - Sydbyen Midt, Sydbyen“ (2022). URL: https://silkeborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/11#/Kommuneplan_Planramme_KP2020?id=10769&baseId=13390&parentId=13406. (Læst d. 08-05-2022).

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (2020). „Vejledning om bygningsreglementets kapitel 8 - byggeret og helhedsvurdering, kapitel 20 - ubebyggede arealer ved bebyggelse og kapitel 23 - beregningsregler“ (jul. 2020). URL: https://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/08/Vejledninger/Byggeret_helhedsvurdering_ubebyggede_beregningsregler. Vejledningen er revideret i februar 2021. (Læst d. 22-03-2022).

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (2022). „Eksempelsamling om ombygninger og andre forandringer - For etageboligbyggeri samt enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse - Generelt“ (2022). URL: https://bygningsreglementet.dk/Administrative-bestemmelser/BRV/Eksempelsamling-om-ombygninger-og-andre-forandringer/Generelt#9dc380cf-4f21-4943-a0f5-0ce247dda99e. (Læst d. 23-04-2022).

Yin, Robert K. (2014). *Case Study Research - Design and Methods*. 5. udg. SAGE Publications, 2014. ISBN: 978-1-4522-4256-9.

Aalborg Kommune (2021a). „Byggesag vedr. matr.nr. 2ru Sdr. Svenstrup By, Svenstrup - J.nr. 2021-3772“ (2021). (Dokumenterne kan findes i bilag 8 - Case 6).

Aalborg Kommune (2021b). „Aalborg Kommuneplan - Kommuneplanrammer - 6.1.D2 Gammel Viborgvej m.m“ (9. aug. 2021). URL: http://www.aalborgkommuneplan.dk/kommuneplanrammer/sydvest-omraadet/svenstrup/61b5.aspx. (Læst d. 04-05-2022).

Aalborg Kommune (2021c). „Aalborg Kommuneplan - Kommuneplanrammer - 6.1.D2 Ved Hobrovej S“ (9. aug. 2021). URL: http://www.aalborgkommuneplan.dk/kommuneplanrammer/sydvest-omraadet/svenstrup/61d2.aspx. (Læst d. 04-05-2022).

Bilag

Oversigt over bilag i zip-fil A

Bilag 1 - Interviewskabeloner

- Interview med medarbejder fra Geopartner i Odense
- Interview med medarbejder fra LandSyd i Esbjerg
- Interview med medarbejder fra LIFA i Kolding

Bilag 2 - Aktindsigt fra Lyngby-Taarbæk Kommune

- Dokumenter fra Lyngby-Taarbæk Kommune

Bilag 3 - Case 1

- Disponeringsplan A - Matr.nr. 48b og 7k V. Nebel By, V. Nebel - j.nr. 202015205
- Mail fra landinspektør vedrørende case 1
- Telefonnotat vedr. forespørgsel om bebyggelsesplan og mulig udstykning, tæt-lav boligbebyggelse - Sagsnr. 2020-0874

Bilag 4 - Case 2

- Vejledende udtalelser vedr. Ejendommen Danmarksgade 21, 7490 Aulum, sags nr. 02.34.00-P19-23-21 og 02.34.00-P19-55-21

Bilag 5 - Case 3

- §10A-plan med fællesarealer - Matr.nr. 6bl, 6cz, 6cæ, 6cø, 6da, 6db, 6dc og 6dd Jystrup By - j.nr. 202126031
- Mailkorrespondance mellem landinspektørfirma og Ringsted kommune

Bilag 6 - Case 4

- Materiale vedr. byggesag angående Tjørringparken 8, 7400 Herning

Bilag 7 - Case 5

- Vejledende udtalelse vedr. ejendommen Irisvej 12, 7490 Aulum - Sagsnr 02.34.00-P19-1568-20

Bilag 8 - Case 6

- Byggesag vedr. matr.nr. 2ru Sdr. Svenstrup By, Svenstrup - J.nr. 2021-3772

Bilag 9 - Case 7

- Byggesag vedr. Vissenbjergvej 25B, 5230 Odense M - journalnr. 4789

Bilag 10 - Case 8

- Byggesag vedr. Læssøegade 31, 8600 Silkeborg - sagsnr. 00328
- Materiale vedr. byggesag Læssøegade 31, 8600 Silkeborg - sagsnr. 00328

Bilag 11 - Case 9

- Byggesag vedr. Stationsvej 42, 5792 Årslev - journalnr. 450

Bilag 12 - Projektidéseminar

- Slides med ideer 2021-12-06