



1. november 2018

Sagsnr.
2018-0237011

Dokumentnr.
2018-0237011-9

Sagsbehandler
CBY

Bilag 3 - Notat om helhedsvurdering efter bygningsreglementet

Bestemmelserne i BR18 om byggeret og helhedsvurdering gælder ikke, hvis en lokalplan, byplanvedtægt eller reguleringsplan fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold.

I byggesagsbehandlingen skal der foretages en byggelovmæssig helhedsvurdering, hvis byggeretten ikke er overholdt.

I stort set alle sager om etablering af tagboliger i etageejendomme blandt andet i indre by vil der skulle foretages en helhedsvurdering, da byggeretten sjældent er overholdt i forhold til bebyggelsesprocent på 60 for etageboligbebyggelse.

Kommunen kan ikke nægte at godkende byggeriet, hvis byggeretten er overholdt.

Byggeretten er defineret i bygningsreglementet (BR18), der er en bekendtgørelse under byggeloven. Byggeretten er retten til at opføre bygninger på en grund, hvis byggeriet er i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende krav, der er stillet i BR18 i forhold til bebyggelsesprocent, grundstørrelse, etageantal samt højde- og afstandsforhold¹.

Særligt om kriterierne i helhedsvurderingen

Den helhedsvurdering, der skal foretages, når byggeriet ikke overholder byggeretten, er lovbestemt og hjemlet i bygningsreglementet.

Helhedsvurderingen bliver begrundelsen for den skønsmæssige afgørelse, som kommunen skal træffe, når byggeretten ikke er overholdt.

Det er lovbestemt, at der i helhedsvurderingen efter BR18 skal indgå 6 fastlagte generelle kriterier som opremset nedenfor:

Byggetilladelser Indre

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

¹ BR18 §§ 170-186

- 1) Bebyggelsens samlede **omfang** skal være hensigtsmæssig under hensyn til anvendelse og svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller det, der **tilstræbes**² i området
- 2) **Tilfredsstillende lysforhold**³ for bebyggelse og nabobebyggelse under hensyn til anvendelsen, og sikret mod indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og nabogrunde
- 3) **Tilfredsstillende friarealer**⁴ under hensyn til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer
- 4) Tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere og redningsberedskabet under hensyn til bebyggelsens anvendelse
- 5) **Tilstrækkelige parkeringsarealer**⁵
- 6) Særlige hensyn i forhold til randbebyggelse mod f.eks. et enfamilieshusområde uden lokalplan

Forholdet til kommuneplan og kommunens arkitekturpolitik mv.

Hverken kommuneplanen (KP15) eller diverse kommunalt besluttede politikker har direkte virkning⁶ for en byggesag, men de kan dog angive, hvad der tilstræbes inden for det konkrete område til brug for skønsudøvelsen i byggesager.

Når byggesagen skal behandles, sker behandlingen på grundlag af byggelovgivningen, herunder bygningsreglementet.

² Retningslinjer kan præcisere hvad, der tilstræbes med hensyn til omfanget af en bygning.

³ Retningslinjer kan præcisere hvad, der kan vurderes som værende acceptabelt i forhold til, om der er tilfredsstillende lysforhold.

⁴ Retningslinjer kan sammen med kommuneplanen præcisere hvad, der er tilstræbt acceptabelt i forhold til vurderingen af, om der er tilfredsstillende friarealer.

⁵ Retningslinjerne kan sammen med kommuneplanen præcisere hvad, der er tilstræbt acceptabelt i forhold til vurderingen af, om der er tilstrækkelige parkeringsarealer

⁶ Dvs. der ikke er umiddelbar hjemmel i loven til at gennemføre kommunale politikker. Det er kun kommuneplanen, hvor der er en forholdsvis begrænset hjemmel i planlovens § 12, stk. 3, til at nedlægge forbud og dermed skabe direkte virkning.

I byggesagsbehandlingen er kommunen forpligtet til at påse anden lovgivning ved, at de nødvendige tilladelser skal være meddelt senest ved meddelelse af byggetilladelsen⁷.

Kommuneplanen, herunder kommuneplanrammerne, har som udgangspunkt ikke direkte virkning over for borgere og virksomheder. Der kan nedlægges forbud efter planlovens § 12, stk. 3, hvis betingelserne⁸ for at nedlægge forbuddet er til stede, men i sig selv kan kommuneplanen ikke bruges til at tillade eller nægte en byggetilladelse.

Kommunen skal dog som udgangspunkt virke for kommuneplanens gennemførelse⁹. Det gælder også i forhold til byggesagsbehandlingen.

Når der foretages en byggelovmæssig helhedsvurdering bliver der foruden de faktiske forhold taget afsæt i kommuneplanen, da rammerne kan lægges til grund for, hvad der tilstræbes for et givent område. Kommuneplanrammerne får derved en indirekte virkning over for borgere og virksomheder ved, at den understøtter den helhedsvurdering, der foretages i byggesagsbehandlingen.

Diverse kommunalt besluttede politikker er værktøjer til brug ved forhåndsdialogmøder med ansøger og i forbindelse med den helhedsvurdering, der skal foretages i byggesagsbehandlingen.

Administrationsgrundlag for f.eks. altaner (Retningslinjer for altaner og tagterrasser) er f.eks. et brugbart værktøj til at fastlægge, hvad der tilstræbes i forbindelse med etablering af altaner.

Værktøjerne er en hjælp til at kunne fastslå, hvad der tilstræbes og således et værdifuldt bidrag til den skønsmæssige afgørelse af en given byggesag.

Ved at bruge de væsentlige helhedsvurderingskriterier som emner i retningslinjer for tagboliger er det målet, at retningslinjerne bliver et brugbart redskab for helhedsvurderingen. Samtidig vil der blive skabt

⁷ Det kan f.eks. være en afgørelse om dispensation fra lokalplanen efter planlovens bestemmelser, tilladelse fra fredningsmyndighed mm., der skal foreligge senest ved udstedelse af byggetilladelsen.

⁸ Alene inden for byzoner og sommerhusområder, kan der nedlægges forbud mod opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, hvis opførelse af bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med kommuneplanens rammedel. Der kan ikke nedlægges forbud i kommuneplanens O-områder, eller når der er lokalplan.

⁹ Planlovens § 12, stk. 1.

en større gennemsigtighed i forhold til det, som tilstræbes i kommuneplanen.

Værktøjerne er desuden et vigtigt element i forhold til at få en tydelig forventningsafstemning over for borgere, bygherrerådgivere og andre ansøgere, og ikke mindst i forhold til at sikre en mere ensartet og forudsigelig sagsbehandling.

Hverken kommunalt besluttede politikker, herunder kommunens arkitekturpolitik, eller administrationsgrundlag som f.eks. altanretningslinjerne kan i sig selv hindre ansøgte byggeprojekter.

Hvor der ikke er lokalplan, vil det alene være helhedsvurderingen i byggesagsbehandlingen, der kan betyde enten et afslag eller en tilladelse for et givent byggeprojekt, og retningslinjer kan på samme måde som kommuneplanen understøtte den helhedsvurdering, der foretages i byggesagsbehandlingen.

Bebyggelsens samlede omfang og partsbegrebet

Når en bebyggelse ændrer omfang, skal kommunen i forbindelse med sagsbehandlingen udover helhedsvurderingen af byggeriet tage stilling til, om der er eventuelle parter, og om der skal foretages partshøring¹⁰ om projektet, der søges om.

Partstatus tildeles, hvis det f.eks. vurderes, at ejeren af en nabobebyggelse er så konkret og væsentligt berørt, at denne antages at have en retlig interesse i sagens udfald. Det kan være, at ejeren af nabobebyggelsen vurderes at ville blive udsat for indbliksgener og/eller dagslysforringelser i større grad, hvis byggeriet tillades¹¹.

Med partsstatus følger en række rettigheder som f.eks. krav på at blive hørt og til at kræve sagen udsat indtil, at denne har haft lejlighed til at udtale sig. Desuden kan parten påklage afgørelsen til Statsforvaltningen, der er byggelovklageinstans.

Særligt om tagboligprojekter

Størstedelen af de ansøgninger om tagboligprojekter, som kommunen modtager, foregår på ejendomme, som enten ikke er underlagt en lokalplan, eller er underlagt en lokalplan, der ikke beskriver, hvordan

¹⁰ Der skal sondres mellem lovbestemte høringer som f.eks. partshøring og naboorientering og den videre omverdensinddragelse, der ikke er lovbestemt, og hvor formålet er at skabe medejerskab og medbestemmelse i et lokalområde.

¹¹ Kriterium 2 i helhedsvurderingens generelle kriterier.

et område kan udvikles, og kun indeholder helt generelle bestemmelser om f.eks. anvendelse og udseende¹².

I følgende eksempler vil bebyggelsens omfang være udformet på en sådan måde, at ejere af nabobebyggelse som udgangspunkt ikke vil blive vurderet som parter i byggesagen:

- Tagboligprojekter inden for eksisterende tagvolumener eventuelt med tilføjelse af kviste i sædvanligt omfang
- Tagboligprojekter, hvor tagformen ændres, og hvor der er stor afstand til nabobebyggelse
- Tagboligprojekter, hvor taget hæves i begrænset omfang af hensyn til rumhøjde eller isoleringskrav

Tagboligprojekter, der ligger ud over det forventelige i omfang, fordi det f.eks. er et ønske at etablere en ny tagetage, eventuelt i flere etager, vil ofte få et længere sagsforløb. Det skyldes, at der her ofte vil være parter i sagen, som skal høres inden, at der træffes afgørelse, men det kan også være et spørgsmål om lokalplanpligt.

¹² F.eks. strøggadelokalplaner, ældre lokalplaner, der som regel ikke forholder sig til en konkret byggeret eller mulighed for et ændret omfang.