

Hvidovre Kommune  
Høvedstensvej 45  
2650 Hvidovre

Codex Advokater P/S  
Damhaven 5 B  
7100 Vejle

**18. september 2019**

Journalnr.: 217591

Advokat:  
Mads Kobberø  
[mko@codexlaw.dk](mailto:mko@codexlaw.dk)

## Dispensation byplanvedtægt

### 1. Indledning

Hvidovre Kommune har bedt mig besvare nogle konkrete spørgsmål knyttet til en problemstilling omkring bebyggelsesgrad og dispensation fra en byplanvedtægt. Jeg har nedenfor søgt spørgsmålene besvaret så dækkende som muligt, og således at jeg ikke er gået ind på andre spørgsmål, som sagen måtte rejse, end de spørgsmål, kommunen har stillet mig.

### 2. Sagens væsentligste faktuelle oplysninger

Området som sagen knytter sig til, er omfattet af en byplanvedtægt (H9). Der er heri en række bygningsregulerende bestemmelser herunder følgende omkring bebyggelsesgraden:

*"Bebyggelsesgraden fastsættes til 1/5 af nettogrundarealet"*

Altså en bebyggelsesgrad på 0,20, hvilket er lavere end den, som er mulig efter bygningsreglementet, hvor bebyggelsesprocenten i dag er 30%. Det bemærkes, at en lokalplans/byplanvedtægts specifikke fastsættelse af bebyggelsesgraden har forrang for den generelle fastsættelse af bebyggelsesprocenten i bygningsreglementet.

Det bemærkes for en ordens skyld, at der ved udmøntningen af bestemmelser i ældre byplanvedtægter baseret på "bebyggelsesgrader" skal ske en beregning ud fra dagældende beregningsregler. Bebyggelsesgraden og bebyggelsesprocenten er på den vis ikke det samme.

Hvis der ønskes bebygget mere end lokalplanen/byplanvedtægten giver mulighed for, her en bebyggelsesgrad over 0,20, fordrer det, at der meddeles en dispensation. Der er hjemmel til at meddele dispensation i planlovens § 19, men omvendt også hjemmel til at give afslag på dispensation.

En kommunes ret til at give dispensation eller omvendt afslag på dispensation, er en afgørelsestype, hvor der tilkommer kommunen et betydeligt skøn. Blot skal de forvaltningsretlige principper om saglig forvaltning, herunder lighedsprincippet, iagttages.

### **3. Det konkrete afslag på dispensation**

Afslaget på dispensation i den konkrete sag er begrundet meget konkret, herunder i at opholdsarealer nord og øst for byggeriet ikke vil være egnet til ophold, samt at byggeriet vil virke dominerende.

### **4. Behandling af andre sager**

#### 4.1 Indledning

Jeg har fået en række dokumenter om andre sager i området. Dels et oversigtsdokument vedrørende 12 ejendomme og dels et samledokument omfattende 6 afgørelser. Jeg går ud fra, at der er tale om ejendomme inden for byplanvedtægt H9's område.

#### 4.2 Oversigtsdokumentet

Oversigtsdokumentet viser:

- At 10 af de 12 ejendomme dokumentet omfatter ligger over bebyggelsesgraden på 0,20.
- 5 ligger over 0,30
- Af de 10 ejendomme med en bebyggelsesgrad på over 0,20, er de 2 af ældre dato, men resten er relativt nye (fra 2010 og frem efter).

#### 4.3 Samledokumentet

Samledokumentet omfatter, ud over afslaget i den sag, som er er baggrund for mit notat:

- 5 ejendomme
- Perioden sagerne vedrører er 2018-2019
- Der gives dispensation i 4 af de 5 sager. Bebyggelsesgraden i de 4 sager, hvor der gives dispensation er 0,29, 0,22, 0,25 og 0,31

- Den ene sag, hvor der gives afslag lå også over bebyggelsesgraden på 0,20, men afslaget var ikke begrundet heri, men derimod i, at byggeriet også krævede dispensation fra en vejbyggelinje, som kommunen ikke var indstillet på at give.

## 5. De konkrete spørgsmål

5.1 Har Hvidovre Kommune udviklet en praksis, hvor der gives dispensation fra byplanvedtægts bebyggelsesgrad på 0,20?

Baseret ud fra det materiale jeg har fået udleveret syntes det at være tilfældet.

Der er således, i det materiale jeg har fået tilsendt, ikke i et eneste tilfælde meddelt afslag på dispensation fra bebyggelsesgraden, før afslaget i den konkrete sag på Bjergagervej.

Derimod er der i 14 sager, heraf 12 sager fra 2010 og frem efter, meddelt dispensation. Der er herunder også meddelt dispensation til store fravigelser af bebyggelsesgraden, herunder i forbindelse med nyopførelse af byggeri. Fx er der ultimo 2018 meddelt byggetilladelse til et nybyggeri med en bebyggelsesgrad på 0,31.

Det bemærkes i den forbindelse, at det, at man har en praksis om at dispensere på et konkret område, her i forhold til bebyggelsesgraden, ikke er i modsætning til, at der samtidig foretages en konkret og individuel vurdering. Der *skal* således foretages en sådan konkret og individuel vurdering, også selv om man på et område har en praksis om at dispensere, hvilket jeg derfor går ud fra er sket i sagerne.

På den vis er en praksis et udtryk for, hvordan man *normalt* vil træffe afgørelse på et givent område, men således at den konkrete og individuelle vurdering kan føre til et andet resultat i den enkelte sag.

5.2 Såfremt der er en sådan dispensationspraksis, og denne ønskes skærpet, da der ansøges om flere og større byggerier, som ændrer kvarteret betydeligt, skal kommunen så varsle en sådan praksisændring enten på hjemmesiden eller på anden måde, eller kan kommunen administrere efter den nye skærpede praksis umiddelbart?

Inden jeg svarer på spørgsmålet, vil jeg gentage det i pkt. 5.1. anførte om, at selv om man har en praksis om, at man som hovedregel dispenserer fra en byplanvedtægts bebyggelsesgrad, er det ikke til hinder for, at man i en konkret sag meddeler afslag, hvis man i den konkrete sag finder, at der er forhold, der begrunder, at det lempelige udgangspunkt må fraviges. Det er ikke i strid med det at have en praksis, men derimod iboende i enhver lovlig administration af en praksis, at man hver gang vurderer individuelt

og konkret, om der skal fraviges. Gør man ikke det agerer man i strid med det forvaltningsretlige princip om "forbud-imod-skøn-under-regel".

Hvis man derimod ønsker en praksis ændret, fx bliver mere tilbageholdende med at dispensere fra bebyggelsesgraden til opførelse af store huse, er der intet til hinder for, at der besluttes en sådan praksisændring. Fra en nævnsafgørelse kan jeg citere følgende:

*"Der er forvaltningsretligt ikke noget til hinder for, at en myndighed skærper sin praksis, når beslutningen herom er baseret på saglige ... hensyn .."*

En skærpet praksis vil pr. definition ramme en som den første. Der er i den forbindelse ikke noget lovkrav om, at en skærpet praksis skal varsles eller skal indføres med en frist. Omvendt er der ikke noget til hinder for, at en kommune vælger at indføre en frist, fx på den vis, at den skærpede praksis gælder for sager, hvor der søges "fra nu af".

Det her anførte gælder kun en egentlig praksisændring. Den konkrete og individuelle vurdering jeg har omtalt 2 gange ovenfor skal foretages uanset hvad, også efter at det måtte være besluttet at skærpe praksis, og også i et eventuelt tidsmæssigt mellemrum i overgangen mellem en eksisterende og ændret praksis.

5.3 Såfremt Hvidovre Kommunes kommunalbestyrelse vælger at give dispensation, hvilke konsekvenser vil det så have for de andre borgere, der har fået afslag? Det forudsættes her, at sagerne er så lig hinanden, at der ikke er andre saglige grunde til et afslag på dispensation end bebyggelsesprocenten. Kan Hvidovre Kommunebestyrelse f.eks. vælge at fastsætte en skæringsdato for, hvornår den nye skærpede praksis skal træde i kraft – og i givet fald hvor lang en frist kan/skal der gives?

Som anført ovenfor, er der ikke i de sager jeg har fået præsenteret afslag baseret på overskridelse af bebyggelsesgraden, bortset fra den sag som henvendelsen til mig udspringer af.

Er der nogen, der har fået afslag, på trods af den praksis der er om, at der som hovedregel gives dispensation fra bebyggelsesgraden, må det være baseret på en individuel vurdering af, at der i den sag var nogle særlige forhold, der gjorde at udgangspunktet skulle fraviges.

Jeg mener som anført ikke, at der er noget til hinder for, at man skærper praksis, hvis det er det som er det politiske ønske. Der er ikke noget krav om en frist i den forbindelse, men omvendt heller ikke noget til hinder for, at der indsættes en frist, fx en frist der bygges op omkring, hvornår der er søgt om byggetilladelse/dispensation.

Med venlig hilsen

Mads Kobberv