



## Notat om rettigheder i henhold til lokalplan 18.5.1

Der er 2012 vedtaget en lokalplan (18.5.1), som har til formål at give mulighed for at der kan foretages energirenoveringer indenfor lokalplanområdet. Albertslund Kommunes Bygningsmyndighed er blevet anmodet om at udtale sig om hvilke rettigheder den enkelte grunder har i forhold til at udføre den energirenovering, som lokalplan giver mulighed for.

### Generelle retsvirkninger (planloven)

Lokalplaner bliver udarbejdet med afsæt planloven. I henhold til planlovens § 15 kan en lokalplan optage bestemmelser om en række områder. Det fremgår ligeledes af planlovens § 16, at en lokalplan skal indeholde en redegørelsesdel. Redegørelsesdelen skal indeholde en beskrivelse af, hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området. Redegørelsesdelen kan bl.a. bruges som understøttede forklaring til de konkrete bestemmelserne i lokalplanen. Bestemmelserne i lokalplanen vil derimod blive præsenteret/udformet som konkrete paragraffer i bestemmelsesafsnittet. Disse er bindende for ejere/brugere af det område som er planen omfatter. Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation.

### Rettigheder ift. lokalplanen

I lokalplan 18.5.1 er i redegørelsesdelen bl.a. nævnt at;

*"Formålet med lokalplantillægget er at give mulighed for energirenoverer i overensstemmelse med Albertslundkonceptets løsningsforslag, samt at ophæve to bestemmelser i Lokalplan nr. 18.5 for boligbebyggelsen Røde Vejrmølle Parken"*

Dette er fulgt op i bestemmelsesafsnittet under § 1 i formålsbestemmelsen, som beskriver at,

*"Lokalplanen har til formål at give mulighed for at der kan foretages energirenoveringer indenfor lokalplanområdet"*

Ordrene "at give mulighed for" skal ses i sammenhæng med de to bestemmelser i lokalplan 18.5, som ophæves med lokalplan 18.5.1:

*§ 4.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted, med mindre dette sker for at bringe matrikulære forhold i overensstemmelse med arealanvendelsen. Skelreguleringer kan finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse.*

*§ 8.2 Indenfor område B må den eksisterende bebyggelses udseende ikke ændres således, at den tilstræbte helhedsvirkning brydes.*

Lokalplanen giver altså mulighed for at man kan foretage skelreguleringer og bryde helhedsindtrykket ved en energirenovering.

### Anden lovgivning

Den lokalplanaviste energirenovering bringer byggelovens energibestemmelser i spil. Efterisolering ud over skel vil ligeledes aktivere bestemmelser i udstykningsloven. Hvor Kommunalbestyrelsen er myndighed på byggelovsområdet, er Geodatastyrelsen myndighed på det matrikulære område.

Dato: 27. maj 2020  
Sags nr.: 02.00.00-P19-29-20  
Sagsbehandler: CPM

**BY, KULTUR, MILJØ &  
BESKÆFTIGELSE**

**Miljø & Teknik  
Byg**

Albertslund Kommune  
Nordmarks Allé 1  
2620 Albertslund

mt@albertslund.dk  
T 43 68 68 68



Det fremgår af Bygningsreglementet BR18 § 5, stk. 3, at følgende arbejde kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse:

*"Ombygninger og forandringer af enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse. Ombygningen eller forandringen må ikke medføre en væsentlig anvendelsesændring eller en udvidelse af etagearealet. En udvendig efterisolering på maksimalt 25 cm betragtes ikke som en udvidelse af etagearealet."*

Så længe at energirenoveringen kan holdes inden for ovennævnte bestemmelse, vil der således ikke være behov for at søge om kommunal byggetilladelse. Grundejer er selv ansvarlig for, at byggelovens bestemmelser bliver overholdt ved ombygningsarbejdet.

I en vejledning om byggeri over skel fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen af juli 2018, udtaler styrelsen sig således.

*"Byggeloven indeholder ikke forbud mod, at der opføres byggeri, som overskrider skel. Det forudsættes dog, at de ejendomsretlige forhold er afklaret, at byggeriet er i overensstemmelse med bygningsreglementet, samt at byggeriet ikke er i strid med anden lovgivning, herunder navnlig udstykningsloven, jf. nedenfor..."*

*"... Aftaler om opførelse af bebyggelse over skel kan være i strid med udstykningsloven, som henhører under Geodatastyrelsen. Efter ordlyden af udstykningslovens § 16 er det alene muligt at indgå aftale om brugsret for en del af en fast samlet ejendom for et tidsrum op til 30 år."*

*"Det bemærkes, at Geodatastyrelsens beføjelser efter udstykningsloven ikke har til formål og er ikke egnede til, at løse almindelige naboretlige konflikter om overskridelse af skel. En tvist om byggeri på naboejendom må efter omstændighederne i sidste ende afgøres privatretligt ved domstolene."*

### **Opsummering**

Selvom lokalplanen giver mulighed for at der kan ske energirenovering, vil det i de tilfælde, hvor der foretages efterisolering over skel, være nødvendigt at indgå aftale med ejeren af det grundstykke man bygger på. Lokalplanen giver med andre ord ikke ret til at bygge på anden mands matrikel. Der skal i stedet, forud for byggearbejdet enten

1. indgås en brugsrets aftale (maksimal længde 30 år)
2. indgås aftale om ændring af de matrikulære forhold