

NOTAT

Codex Advokater P/S
Damhaven 5 B
7100 Vejle

31. maj 2021

Journalnr.: 222389

Advokat:
Kristoffer Juul Bertelsen
kjb@codexlaw.dk

Sekretær:
Nadja Holmgaard Knudsen /KJB
nhk@codexlaw.dk

Vurdering af lokalplanspørgsmål – supplerende spørgsmål ad terrænregulering

1. Baggrund

Vi har i en redegørelse af 5. maj 2021 vurderet et spørgsmål om fortolkningen af § 9.1 i Svendborg Kommunes lokalplan nr. 634 for et etageboligområde ved Søkildevvej, Svendborg. Hovedspørgsmålet var, om bestemmelsens forbud mod terrænregulering ved skel fandt anvendelse både før og efter byggemodning, eller om begrænsningen alene gælder efter tilendebragt byggemodning.

Svendborg Kommune har i forlængelse af redegørelsen af 5. maj 2021 samt på baggrund af sagens udvikling stillet nogle supplerende spørgsmål angående § 9.1, som vi besvarer nedenfor.

For så vidt angår sagens faktiske omstændigheder og lokalplanens bestemmelser mv., kan vi henvise til beskrivelsen heraf i afsnit 2 i redegørelsen af 5. maj 2021.

2. Vurdering

2.1 Hvilket omfang af terrænregulering i forbindelse med byggemodning har bygherres rådgiver mulighed for at udføre i overensstemmelse med § 9.1

Som anført i vores tidligere redegørelse er lokalplanen § 9.1 efter vores vurdering udformet sådan, at der ikke i bestemmelsen er sat nogen begrænsninger for den terrænregulering, der kan gennemføres i forbindelse med byggemodningen, bortset fra, at terrænreguleringen ikke må ske nærmere skel end 1,5 meter.

Da kravet om max terrænregulering på +/- 0,5 m kun forholder sig til terrænet "*efter områdets byggeomodning*", kan det anføres, at bestemmelsen ikke i særlig høj grad kan regulere de fremtidige terræforhold, da der ikke er fastsat nærmere krav til, hvordan byggemodningen skal udføres. Hvis der havde været et ønske herom, kunne det være beskrevet nærmere i bestemmelsen.

2.2 Er der en bestemt kote eller højde, man må regulere til, når der ikke står noget specifikt i selve lokalplanen

Nej, der findes ikke en direkte regulering af omfanget af terrænreguleringer andre steder end i lokalplanen. Vi skal dog bemærke, at der findes enkelte bestemmelser mv., som kan blive relevante:

Kommunen kan normalt "censurere" terrænreguleringer, der volder gene for naboer med hjemmel i byggelovens § 13. Det følger dog af § 13, stk. 2, at denne ikke finder anvendelse i tilfælde, hvor forholdet er reguleret i en lokalplan.

Spørgsmålet er så, om forholdet kan siges at være reguleret i lokalplanens § 9.1, når lokalplanen netop undlader at fastsætte nogen maksimal højde for terrænregulering ifb. med byggemodning, idet der her blot gælder et krav om afstand til skel.

Formuleringen i § 9.1 indebærer imidlertid som nævnt, at der højdemæssigt er frie rammer for byggemodningen så længe afstanden til skel er mere end 1,5 meter, da begrænsningerne for fremtidige terrænændringer kun er sat i relation til terrænet efter byggemodningen. Ud fra ordlyden må det derfor anføres, at lokalplanbestemmelsen hermed har "gjort op med", hvad der er nødvendigt at regulere af hensyn naboerne. Det er på den baggrund vores vurdering, at byggelovens § 13, stk. 1 ikke finder anvendelse i det konkrete tilfælde.

Efter vandløbslovens § 6, stk. 1 kræver det tilladelse at ændre vands naturlige afløb til naboejendom. Denne bestemmelse kan være relevant alt efter de konkrete afvandingsforhold. Imidlertid giver bestemmelsen i sagens natur kun mulighed for at regulere og at tage hensyn afledning af overfladevand, og udgør derfor ikke en generel mulighed for at regulere terrænændringer.

Vi skal endelig bemærke, at terrænreguleringer er et forhold, som efter retspraksis kan udgøre en gene der overstiger den naboretlige tålegrænse. Hvis der konkret foretages terrænreguleringer, der overstiger genegrænsen, vil naboen i *helt særlige tilfælde* kunne have krav på enten "fysisk reduktion" (altså at terrænregulering helt eller delvist føres tilbage) eller på erstatning. Der findes i alt fald ét eksempel på, at en nabo har fået medhold i, at en terrænregulering skulle fjernes, selvom kommunen ikke havde fundet anledning til at gribe ind (dommen herom er trykt i MAD 2008.697 V). Overholdelse af de naboretlige regler vil dog være et spørgsmål, som må afgøres i en sag mellem naboer og bygherren selv.

2.3 Hvad forstås ved begrebet byggemodning i dette tilfælde?

Som vi forstår det, går spørgsmålet nærmere på, hvilke terrænreguleringer, der falder indenfor mulighederne for at terrænregulere som led i byggemodningen, dvs. uden at kravet om max regulering på +/- 0,5 m i § 9.1 finder anvendelse.

Det må her konstateres, at lokalplanen ikke indeholder en definition af begrebet byggemodning, og at begrebet næppe heller har nogen entydig sproglig betydning, som kan lægges til grund ved fortolkningen. At en grund er byggemodnet, kan forstås sådan, at grunden rent fysisk er klar til byggeri (fx terrænmæssigt). Det kan også være udtryk for, at grunden rent formelt er klar til at blive bebygget, dvs. at kravene om lovlig vejadgang og forsyningstilslutning mv. er opfyldt. Lokalplanen bidrager imidlertid ikke til en bindende fortolkning af, hvad der ligger i formuleringen "områdets byggemodning" i § 9.1.

Det må konstateres, at bestemmelsen i § 9.1 er formuleret sådan, at det afgørende er, om en terrænregulering sker før eller efter byggemodningen (jf. formuleringen "*efter områdets byggemodning*").

Bestemmelsen må derfor efter vores vurdering forstås sådan, at der kan terrænreguleres uden højdebegrænsning forud for og i direkte forbindelse med selve byggeriet i området, hvorimod der gælder en begrænsning på 0,5 meter når området er etableret efter endt byggemodning. Svendborg Kommune må dog i relation hertil have kompetencen til at bestemme, hvornår området er "byggemodnet", og hvis der opstår tvist herom i relation til fortolkningen af lokalplanens § 9.1, vil der antagelig kunne træffes afgørelse herom, som i givet fald vil kunne påklages til Planklagenævnet.

2.4 Hvis lokalplanbestemmelsen er for uklar til at kunne håndhæves, hvilke konsekvenser har det så?

Terrænforhold er som udgangspunkt ikke reguleret i byggeloven, men kommunen har i byggelovens § 13, stk. 1, hjemmel til at meddele påbud ift. en foretagen regulering. Som nævnt gælder det dog ikke, hvis forholdet (terrænforholdene) er reguleret i en lokalplan, jf. § 13, stk. 2.

Hvis man antog, at § 9.1 kunne fortolkes således, at lokalplanen reelt ikke regulerede terrænforholdene – tilsigtet eller utilsigtet - må det antages, at kommunen ville have mulighed for at regulere terrænregulering med hjemmel i byggelovens § 13, stk. 1.

Med det lille forbehold om, at man måske kan diskutere, om bestemmelsen om afstand til skel kan forstås på to måder, jf. redegørelsen af 5. maj 2021, er der som anført efter vores opfattelse ikke nogen tvivl om, at lokalplanens § 9.1 regulerer terrænforholdene, ligesom vi ikke finder, at lokalplanen er uklar i relation hertil. Vi vurderer derfor ikke, at § 13, stk. 1, er anvendelig, da terrænforholdene er reguleret i lokalplanen.

2.5 Normalt vil en uklar lokalplanbestemmelse komme borgeren til gode. Hvis der er tale om en uklar lokalplanbestemmelse, kommer det da bygherre eller naboer til gode i denne sag?

En uklar bestemmelse får ikke retsvirkninger jf. planlovens § 18.

Det er ejeren af ejendommen, der rammes af lokalplanens retsvirkninger, og det vil derfor komme ejeren til gode, hvis lokalplanbestemmelsen ikke kan håndhæves.

I den konkrete sag vil det altså komme bygherren til gode, hvis lokalplanbestemmelsen anses for uklar.

Vejle, 31. maj 2021

Jens Flensborg

Kristoffer Juul Bertelsen