

Notat om: Udmøntning af Kommuneplan 2018 mht maximal bebyggelsesprocent i parcelhusområder		TF Byudvikling
Sagsbehandler: Lise Kongsgaard	Dato:	13. november 2019
Til: TMU	J. nr.:	01.02.03-P00-I-18

Kommuneplan 2018 blev endelig vedtaget i KB 26. juni 2018. Efter ønske fra KB er kommuneplanens rammebestemmelser for maximal bebyggelsesprocent i parcelhusområder ændret fra tidligere 30 %, hvilket svarede til Bygningsreglementets byggeret (i enkelte tilfælde 40 %) til nu 25 %. Baggrunden for ændringerne er et ønske om at bevare parcelhusområdernes åbne og grønne karakter, hvor husene ligger frit mellem hinanden.

Udmøntning af kommuneplanens ændrede maksimale bebyggelsesprocent i parcelhusområder vil hurtigst muligt efter 1. januar 2019 ske som beskrevet i nærværende notat.

### Indledning

Udmøntning af Kommuneplanens nye ramme for maximal bebyggelsesprocent afhænger af lokalplanforholdene i de enkelte parcelhusområder. Lokalplanforholdene fordeler sig i hovedtræk i tre kategorier:

- A. Områder hvor en lokalplan, byplanvedtægt eller servitut muliggør byggeri op til 25 %
- B. Områder hvor en lokalplan, byplanvedtægt eller servitut muliggør mere byggeri end 25 %
- C. Områder uden lokalplan, byplanvedtægt eller servitut

Det skal bemærkes, at der til de forskellige plantyper (lokalplan, byplanvedtægt hhv. servitut) knytter sig indbyrdes forskellige beregningsregler for grundens udnyttelse (udnyttelsesgrad, bebyggelsesgrad, bebyggelsesprocent). I det følgende er beskrivelserne forsøgt forenklet, så der hovedsageligt anvendes begrebet 'bebyggelsesprocent'.

#### A. Områder hvor en lokalplan, byplanvedtægt eller servitut muliggør byggeri op til 25 %

I Rødovre Kommune er der i flere parcelhusområder gældende lokalplaner, byplanvedtægter eller servitutter, der fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 25 eller en bebyggelsesgrad, der er mindre eller svarer til 25 % (jf. kommuneplanens og bygningsreglementets tidligere maksimale bebyggelsesprocent)

Hidtil har forvaltningen i disse områder i mange tilfælde, efter en konkret vurdering meddelt dispensation op til 30 %, jf. kommuneplanens tidligere rammer og byggeretten i bygningsreglementet.

Fremover vil forvaltningen i disse områder meddele dispensation til maksimalt 25 %. Dog vil der fortsat kunne forekomme dispensationer til at overskride 25 %, hvis det drejer sig om at indrette et ældre, uudnyttet, tilgængeligt tagrum, som ikke medfører et udvidet bygningsvolumen. Sådanne dispensationer vil i praksis kun kunne komme på tale for huse opført tidligere end 1976 (jf. Faktabox om beregning af bebyggelsesprocent). Dispensationer vil i givet fald altid bero på en konkret og individuel vurdering af den enkelte sag. I vurderingen indgår blandt andet, om udnyttede tagetager er sædvanlige i området, og om udnyttelsen af en tagetage vil medføre en negativ påvirkning af naboejendommene.

Der vil ligeledes fortsat kunne forekomme dispensationer til mindre overskridelser (i størrelsesordenen 2-3 m<sup>2</sup>) i situationer hvor hensynet til en samlet, harmonisk løsning på en ejendom taler for en mindre dispensation.

Eksempler:

- a) I et hus med udnyttet tagetage ønsker ejeren/beboeren at etablere kviste. Dermed øges etagearealet og dermed bebyggelsesprocenten uden at bygningen udvides.

- b) *På en ejendom ønsker ejeren/beboeren at nedrive gamle tilbygninger og erstatte med en ny og arkitektonisk bedre tilpasset tilbygning, som indebærer, at bebyggelsesprocenten når lidt over 25.*

### **B. Områder hvor en lokalplan, byplanvedtægt eller servitut muliggør mere byggeri end 25 %**

I Rødovre Kommune er der flere byplanvedtægter og servitutter samt to lokalplaner (bla. lokalplan 127), der muliggør mere byggeri end 25 %. Byplanvedtægterne og servitutterne anvender som oftest begrebet bebyggelsesgrad, der som tidligere nævnt er en anden beregningsmåde end bebyggelsesprocent. Men forenklet og omsat til begrebet bebyggelsesprocent giver byplanvedtægterne og servitutterne i de fleste tilfælde mulighed for, at bygge 40 % i to etager, men kun 20 % i en etage. Bygningens 'fodafttryk' vil i de to tilfælde være det samme.

Hidtil har forvaltningen i de byplanvedtægts- og servitutbelagte områder meddelt tilladelser i overensstemmelse med vedtægten/servitutten til byggeri i to etager med en bebyggelsesgrad svarende til eksempelvis max 40 %.

Ved ansøgninger om byggeri i en etage har forvaltningen i mange tilfælde, efter en konkret vurdering meddelt dispensation til en bebyggelsesgrad svarende til en bebyggelsesprocent på max. 30.

I de to lokalplaner, har forvaltningen meddelt byggetilladelser i overensstemmelse med lokalplanerne, eksempelvis 30 % byggeri i lokalplan 127.

Fremover vil forvaltningen ved ansøgninger om byggeri i to etager fortsætte hidtidig praksis. Dvs. Hvis bygningens 'fodafttryk' overholder den pågældende byplanvedtægt eller servitut, tillades det at bygningens samlede etageareal overstiger 25 %.

Ved ansøgninger om byggeri i en etage, som i væsentligt omfang overstiger 25 %, forelægges sagen for det politiske niveau med henblik på en beslutning om, hvorvidt der skal nedlægges et forbud efter planlovens § 14 og efterfølgende udarbejdes en lokalplan, som fastlægger en bebyggelsesprocent på maksimalt 25 %. Ansøger vil i givet fald blive partshørt om eventuelt §-14-forbud.

Ved ansøgninger om byggeri i en etage, som overholder eller kun i begrænset omfang overstiger 25 % vil forvaltningen meddele tilladelse i situationer som beskrevet i afsnit A.

### **C. Områder uden lokalplan, byplanvedtægt eller servitut**

I Rødovre Kommune er en del parcelhusområder uden lokalplan, byplanvedtægt eller servitut. I disse områder gælder Bygningsreglementets bestemmelser om byggeret til en bebyggelsesprocent på 30 %.

Hidtil har forvaltningen i disse områder meddelt byggetilladelser til byggeri op til 30 %, i overensstemmelse med kommuneplanens tidligere rammer og bygningsreglementets byggeret.

Fremover vil de nævnte parcelhusområder blive omfattet af en lokalplan, der fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent til 25 %. Udarbejdelse af lokalplan pågår og det forventes, at et lokalplanforslag offentliggøres i februar 2020. I den mellemliggende periode frem til offentliggørelsen af lokalplanforslag vil forvaltningen ved ansøgninger om byggeri, der i væsentligt omfang overstiger 25 %, meddele afslag og om nødvendigt nedlægge forbud efter planlovens § 14 (jf. Faktabox om lovgrundlag). Rødovre Kommune har pr. november 2019 nedlagt i alt fire forbud efter planlovens § 14.

#### **Faktabox om lovgrundlag**

I henhold til gældende bygningsreglement, BR18 er der en byggeret til en bebyggelsesprocent på 30 % for fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel. Det betyder, at Kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger 30, med mindre den pågældende ejendom er omfattet af en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklARATION, som fastlægger en anden bebyggelsesprocent. Ved en ansøgning om at bygge mere end 25 % i områder uden lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklARATION, kan kommuneplanens bebyggelsesprocent på maks. 25 altså kun håndhæves ved at nedlægge et forbud efter planlovens § 14.

Planlovens § 14 drejer sig om, at kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan nedlægges for maksimalt 1 år. Inden for dette år skal kommunen i givet fald udarbejde og fremlægge en lokalplan, som varigt forhindrer det, som udløste § 14-forbudet.

Hvis der nedlægges forbud mod et projekt, der har været længe under behandling i kommunen, skal forbuddets gyldighedsperiode fastsættes under hensyn til den tid, der allerede er medgået til sagens behandling.

#### **Faktabox om beregning af bebyggelsesprocent**

I ældre bygningsreglementer gjaldt, at uudnyttede tagetager ikke skulle medregnes i bebyggelsesprocenten eller udnyttelsesgraden. Dermed opstår situationer, hvor indretning af en uudnyttet tagetage kan medføre en overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent.

Fra 1976 og fremefter har det i bygningsreglementerne været gældende, at alle udnyttelige arealer (herunder tagetager) skal medregnes i bebyggelsesprocenten. Dermed har det siden 1976 ikke været muligt at bygge uudnyttede tagetage, som ikke er medregnet i bebyggelsesprocenten.

Omfanget af uudnyttede, tilgængelige tagetager i Rødovre skønnes at være beskedent, idet der for langt de fleste huse fra før 1976 har været et generationsskifte, og i den forbindelse ombygning og udnyttelse af eventuelle tagetager. Det præcise antal kan dog ikke fremsøges via tilgængelige data.