

**Gentofte Kommune**  
**Plan og Byg**

## Hørings svar til udkast til lokalplan 402

Fællesrådet for Grundejerforeninger i Gentofte Kommune har følgende bemærkninger til udkast til lokalplan 402:

### Generelle bemærkninger

Generelt er vi enige i formålet med udkastet til lokalplanen nemlig, at alle grundejere stilles lige i forhold til beregningen af en ejendoms bebyggelsesprocent. Udkastet synes imidlertid uklart fsv. angår måden, bebyggelsesprocenten fremover skal beregnes på med henblik på at opfylde formålet.

Uklarheden synes udpræget at have betydning i forbindelse med ansøgninger om byggetilladelser, der indebærer en *udvidelse* eller *ombygning* af en *bestående* ejendom. I denne forbindelse samler usikkerheden sig om beregningsmåden af etagearealet – *hvilke beregningsregler i hvilket bygningsreglement skal lægges til grund?*

Som vi forstår det, vil lokalplanen ikke få betydning for ejendomme, der forbliver uændret. Uanset hvordan foreslås det,

- at det af lokalplan 402 tydeligt fremgår, i hvilke af de nævnte situationer, lokalplanen vil få eller ikke få betydning
  1. i forbindelse med ombygning *uden* en udvidelse af etagearealet
  2. i forbindelse med ombygning *med* en udvidelse af etagearealet
  3. for ejendomme i forbindelse med ombygning og udvidelse hvor der tidligere er dispenseret omkring beregningen af etagearealet
  4. for ejendomme hvor lokalplanen er ændret og en ny lokalplan er udstedt og/eller
  5. for ejendomme der forbliver uændret = alle øvrige ejendomme

Lokalplansforslaget er afgrænset til perioden 1995 – 2008. Det er svært gennemskueligt, hvilke regler der gælder for beregningen af etagearealet i forbindelse med byggesagsbehandlingen af de ovenfor anførte tilfælde 1-5 for ejendomme reguleret af lokalplaner udstedt *før* hhv. *efter* omhandlede periode hhv. i de tilfælde, hvor der ikke foreligger en lokalplan.

De enkelte forhold, usikkerheden knytter sig til, er uddybet efterfølgende.

### Overskriften på lokalplanen

Uklarheden starter i overskriften på udkastet. Denne er: "Om medregning af åbne og lukkede overdækninger, herunder udestuer, i bebyggelsesprocenten" (forsiden). Overskriften gentages indholdsmæssigt i § 1, stk. 1 i udkastet (side 5).

Den valgte formulering har givet anledning til en del henvendelser, idet forståelsen er, at åbne og lukkede overdækninger medregnes *fuldt* ud ved en fornyet beregning af etagearealet i forbindelse med en ansøgning om en udvidelse hhv. ombygning.

Vi mener, og har vejledt vore medlemmer om, at der er visse begrænsninger i medregningen af *åbne* overdækninger, jævnfør Bygningsreglementets bestemmelser for beregning af etagearealet. På dette grundlag foreslår vi,

- at overskriften justeres (tydeliggøres). Det foreslås endvidere, at selve teksten i lokalplanen tydeliggøres omkring dette forhold

Den foreslåede tydeliggørelse vil efter vores opfattelse kunne afhjælpe en stor del usikkerheden.

### Beregning af bebyggelsesprocenten for ejendomme

De konkrete problemer i de henvendelser, vi har modtaget, samler sig primært om beregningsmåden af etagearealet som grundlag for en beregning af bebyggelsesprocenten og udelukkende *i forbindelse med ombygning hhv. udbygning*.

- Det foreslås, at der i lokalplanen optages eksempler på den praktiske brug i lokalplanen. Eksempler på korrelationen mellem opførelsesår og år for lokalplan vil givet kunne fremme forståelsen og derved minimere usikkerheden hos borgerne. I denne forbindelse henvises til punkterne 1-5, jævnfør første afsnit ovenfor

### Problemer i forbindelse med skiftende lokalplaner gennem tiderne

Uklarheden forstærkes i de tilfælde, hvor der siden opførelsen af en given ejendom er udstedt en ny lokalplan i forhold til den på opførelsestidspunktet gældende lokalplan.

Problemet opstår ligeledes, såfremt der på et tidspunkt er udstedt en dispensation med hensyn til den tilladte størrelse på etagearealet. I denne forbindelse er der usikkerhed om, hvorvidt en tidligere udstedt dispensation fortsat er gældende og således indgår i beregningen i forbindelse med en udvidelse.

- Vi foreslår, at det tydeliggøres i lokalplanen, hvorledes sådanne situationer håndteres i forbindelse med fremtidige ansøgninger om ombygning/udbygning

### Det formelle og praktiske omkring retsvirkningen

Det er normal juridisk praksis at ændre i gældende retsakter. Dette sker i form af en ny partiel retsakt, men med bibeholdelse af udstedelsesdatoen for den retsakt, der ændres i. En sammenskrivning af foretagne rettelser i en given retsakt sker normalt i form af udstedelse af en lovbekendtgørelse med ny dato.

I forbindelse med udkast til lokalplan 402 lægges der op til, at en given lokalplan får *to* datoer, nemlig dels den oprindelige udstedelsesdato og dels datoen for lokalplan 402. Begge lokalplaner skal således lægges til grund ved en byggesagsbehandling. I og med at der alene er tale om *visse* lokalplaner - modsat alle -, der skal behandles på denne måde, afviger forlag til lokalplan 402 fra øvrige temalokalplaner. Dette synes upraktisk og lægger i sig selv kimen til (yderligere) misforståelser og usikkerhed for borgerne.

- Forslag:  
Den juridisk korrekte måde synes at være, at rettelserne i planerne for de ca. 90 lokalplanområder, der er omfattet af udkast til lokalplan 402, indarbejdes i de respektive lokalplaner, og at disse genudsendes med ny dato. Dette vil udløse et vist administrativt arbejde. Heroverfor står imidlertid, at den efterfølgende forvaltning vil blive væsentligt forenklet og gennemsigtig til glæde for såvel borgerne som forvaltningen selv

### Lige vilkår efter iværksættelse af BR18

Det synes ligeledes usikkert, hvorledes formålet om lighed mellem alle grundejere kan opretholdes efter ibrugtagningen af Bygningsreglement 2018 (BR18), idet grænsen i BR 18 for medregning af *åbne* overdækkede terrasser mv. er hævet fra 35m<sup>2</sup> til 50m<sup>2</sup> i forbindelse med beregningen af etagearealet. Taget for pålydende vil dette bevirke en forskel i beregningsmåden i forbindelse med lokalplaner udstedt før og efter den 1. januar 2018, hvorved der er skabt en ny ulighed.

I en potentiel fremtidig situation, hvor beregningsmåden af etagearealet igen ændres i bygningsreglementet, synes uligheden at blive yderligere forstærket.

Såfremt sigtet er, at det er beregningsreglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement, der skal lægges til grund for en beregning af etagearealet i forbindelse med en ombygning/udvidelse, vil det lette forståelsen og ligheden betydeligt.

- Forslag:  
Den rigtige løsning vil efter vores opfattelse være, at det er beregningsreglerne *i det til enhver tid gældende bygningsreglement*, der lægges til grund for beregningen af etagearealet i forbindelse med såvel nybygning som om- og tilbygning. Udstedte dispensationer skal behandles individuelt

I denne forbindelse henviser vi til den igangværende dialog mellem Plan og Byg og Fællesrådet.

### Potentielle skattemæssige konsekvenser

For det tilfælde, lokalplanen er tænkt at skulle gælde for *alle* ejendomme, se tidligere bemærkning, kan det komme til at betyde, at nogle ejendomme vil få et større beregnet etageareal. Dette kan få skattemæssige konsekvenser blandt andet i forbindelse med beregningen af ejendomsværdibeskatningen.

Da dette formentlig ikke er en bevidst del af formålet, foreslår vi

- En tydeliggørelse af gyldighedsområdet for lokalplanen udtrykt ved, at lokalplanen alene omfatter ejendomme, der ønskes ombygget eller tilbygget, jævnfør tidligere bemærkning

### Øvrige bemærkninger

Vi har følgende yderligere konkrete bemærkninger til den enkelte paragraffer i udkastet:

§ 3, stk. 1 (side 7)

I andet punktum står ”der er genopført ....” (kursiveret af os). Gælder formentlig også i *fremtidige* tilfælde? I givet fald synes der behov for en sproglig tydeliggørelse

I samme sætning henvises til § 4, stk. 45. Bør formentlig være stk. 43

§ 6, stk. 1 (side 18)

”Dispensationer kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl. ....”. Vi vil meget anbefale, at der ikke alene bliver tale om en *orientering*, men om en egentlig *høring*.

### Sammenfattende

Det foreliggende udkast synes ufuldstændigt på en række områder og skaber grundlag for en betydelig usikkerhed blandt grundejerne i flere sammenhænge. Fællesrådet ser på denne baggrund et behov for en *generel tydeliggørelse* af udkast til lokalplan 402 på flere punkter, jævnfør det ovenfor beskrevne.

Behovet er udtalt i forbindelse med *grundlaget for beregningen af etagearealet* som en forudsætning for en beregning af bebyggelsesprocenten i de tilfælde, hvor en bestående ejendom ønskes ombygget/udbygget. Problemet forstærkes i de tilfælde, hvor der siden ejendommens opførelse er udstedt en ny lokalplan samt i de tilfælde, hvor der på et tidspunkt er udstedt en dispensation omkring beregningen af etagearealet.

Eksempler i lokalplanen på korrelationen mellem opførelsesår og år for lokalplan i henseende til beregningsgrundlaget af etagearealet vil givet kunne fremme forståelsen og derved minimere usikkerheden hos borgerne.

## **Fællesrådet for Grundejerforeninger i Gentofte Kommune**

22. april 2018

På vegne af Fællesrådet for  
Grundejerforeninger i Gentofte Kommune  
Med venlig hilsen

**Flemming Lund**  
**Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening**  
25 29 73 30 \* 39 63 08 76  
[info@skgf.dk](mailto:info@skgf.dk)