



Sammenslutningen af grundejerforeninger i Gladsaxe Kommune

Bagsværd den 8. maj 2023.

Gladsaxe Kommune
Byggesagsafdelingen,
Vedr.: Byggesag / Matr.nr.:18gk Gladsaxe
Sag: J. nr. 22-20846-02.00.00-A00

På delegeretmødet i Sammenslutning af grundejerforeninger i Gladsaxe kommune den 20. april 2023 blev vi gjort opmærksom på den verserende byggesag på Knuds Alle 47. Der søges om dispensation fra lokalplanens bestemmelse om, at bygningens "fodaftryk" på grunden højst må være 1/6 af grundens areal. I denne sag vil der blive tale om en overskridelse af lokalplanens regel om bygningens "fodaftryk" på ikke mindre end 80%.

Trods det agter kommunen at godkende overskridelsen. Så vidt vi kan se, skyldes det en uklarhed i tolkningen af bestemmelserne, som beskrevet nedenfor, og vi opfordrer derfor til en nærmere gennemgang af reglerne for at fjerne enhver tvivl.

Da sagen har generel interesse for alle grundejere i kommunen, søgte vi og fik høringsberettigelse i sagen den 27. april 2023 med svarfrist inden den 17. maj 2023. Skrivelsen indeholdt dog følgende besynderlige sætning: *"Vi gør jer opmærksom på at I ikke er parter i sagen. Da I som forening ikke kan have en væsentlig, individuel og retslig interesse i byggesagen."* Er det begrundelsen for, at man ikke engang underretter den lokale grundejerforening, som helt klar også har en interesse i sagen?

Når man vælger at bosætte sig i et område, spiller både hus og omgivelser en rolle for ens valg. Man skal derfor kunne regne med at lokalplanen fastholdes, således at karakteren af området bevares og ikke langsomt ændres ved en fortætning som i dette tilfælde, hvis den omtalte dispensation gives. Kun i helt særlige tilfælde, defineret ved at sandsynligheden for lignende begrundelser for en ansøgning andre steder i området er meget, meget lille, kan det overvejes at give en dispensation, for ellers kommer man ind på en glidebane, som fører til en signifikant ændring af områdets karakter med tiden.

Af den omfattende korrespondance i sagen kan jeg forstå, at sagen startede uheldigt ved at kommunen i første omgang blot sendte en naboorientering den 10/3 2023, hvori man bekendtgjorde at *"dispensation vil blive givet, da det ikke er unormalt for området."*

Efter indsigelse fra beboerne blev det ansøgte byggeri sendt i nabohøring den 31/3 2023, som det skal. Vi synes også, man burde sende høringen til den lokale grundejerforening, Stengårdens grundejerforening, som også har en interesse i sagen. Og begrundelsen for at give dispensation med at *"det ikke er unormalt for området."* er for generel og derfor uden værdi, så længe det ikke nærmere specificeres, hvad man sigter til i området. Yderligere kan vi i Sammenslutningen ikke se, at en så omfattende udvidelse af byggeretten er "normal" for området, og beder venligst om at kommunen deler information om de tilfælde af tilsvarende udvidelser af byggeretten fastlagt i lokalplaner, der ligger til grund for en udtalelse om, at dette "ikke er unormalt for området".

LE34, Danmarks største rådgivende landinspektørfirma oplyser at Byplan 16's bestemmelse i §7 om at "bebygget areal ikke må overstige 1/6 af nettogrundarealet" er den såkaldte bebyggelsesgrad som ikke må forveksles med den i byggeregulativet anvendte bebyggelsesprocent.

De skriver således:

” Bebyggelsesgradsberegning er den ældste form for bebyggelsesregulering knyttet til forholdet mellem grundens størrelse og bebyggelsens omfang. Bebyggelsesgrad har været anvendt siden midten af 1800-tallet. Bebyggelsesgraden angiver forholdet mellem det areal, der bliver bebygget, og grundens areal. Antallet af etager og dermed etageareal indgår således ikke i beregningen. Ofte har man dog samtidig med fastlæggelse af bebyggelsesgraden tillige fastlagt en bestemmelse om hvor mange etager, der er tilladt opført. Det skal i den forbindelse bemærkes, at man næsten altid har set bort fra kælderetage og tagetage, idet man anså disse etager for uegnet til beboelse.

Bebyggelsesgraden er bebyggelsens fodaftryk i forhold til grundens areal. Det samlede byggeri (fodaftryk) medregnes (medmindre andet er specifikt angivet), herunder carporte/garager, skure m.v.

Bebyggelsesgraden er derfor ikke sammenlignede med bebyggelsesprocenten eller udnyttelsesgraden (som reelt var forgængeren for bebyggelsesprocenten, anvendt i perioden 1939-1977, og hvor del af tilgrænsende vejareal kunne medregnes). Der kan som udgangspunkt ikke anvendes nogen af de fradragsregler, der findes i forbindelse med nugældende beregninger af grundareal og etageareal. Byggeloven eller bygningsreglementet indeholder i øvrigt ingen forskrifter om, hvordan bebyggelsesgraden beregnes”.

LE34 henviser i øvrigt til en landsretsafgørelse (MAD2004.964) som stadfæster begrænsningen af bebyggelsesgraden og at bestemmelse var fastsat med den hensigt, at områderne skal bære præg af en fritliggende, åben og lav bebyggelse og at denne bestemmelse fortsat er gældende.

I et svar fra borgmesteren til en borgers spørgsmål om hvilken prokura Byggesagsafdelingen har til at dispensere fra lokalplaner (her Byplan 16) hedder det: *”By- og Miljøforvaltningen har sædvanligvis beføjelse til at give dispensation fra de fastsatte bebyggelsesprocenter for åben-lav og tæt-lav bebyggelse i byplanvedtægter og lokalplaner på byrådets vegne. Dispensationsbeføjelsen gælder op til den ramme, som kommunen giver mulighed for (30%).”*

Sammenslutningen skal hermed udtrykke sin bekymring ved borgmesterens svar. Hvis den politik gennemføres og By- og Miljøforvaltningen konsekvent udnytter denne beføjelse, er der tale om en defakto ændring af alle lokalplaner i Gladsaxe og en tilsidesættelse af selve formålene med disse lokalplaner.

Sammenslutningen mener, at når der anføres et maksimalt ”fodaftryk” for en bygning på grunden (her 1/6) i en lokalplan, gælder en sådan beføjelse til By- og Miljøforvaltningen ikke, og konsekvensen heraf må derfor være, at kommunen må give et afslag på den aktuelle dispensationsansøgning.

Da der både har været problemer i kommunikationen mellem borgerne og kommunen og i tolkningen af bestemmelserne i lokalplanerne, kunne vi foreslå følgende tiltag for at præcisere regler og bestemmelser, en proces vi meget gerne deltager i:

- Indskærpelse af reglerne om orientering og høringer af naboerne i dispensationssager i byggesager.
- Udvidelse af informationspligten til også at omfatte de lokale grundejerforeninger.
- Præcisering af forskellen i tolkningen af bebyggelsesprocenter, når der også er anført et krav om bygningens ”fodaftryk”, og når der ikke er.
- Informering af By- og Miljøforvaltningen om præcisionen som anført ovenfor.
- Sikre præciseringen i fremtidige lokalplaner, så det bliver helt klart for enhver, herunder tilflyttere, hvad man kan regne med, når man flytter ind i området, og ikke skal kende til en ”fortolkning” af teksten og praksis eller sædvane, men at det står tydeligt og klart for enhver.

Med venlig hilsen

Flemming Yssing Hansen, formand
Sammenslutningen af grundejerforeninger i Gladsaxe Kommune