



Bjarne Petersen
Grundejerforeningen Sandhøj
Mosevænget 11, Snoldelev
4621 Gadstrup

Plan og Byggesag
Byggesag,
Køgevej 8D
Postboks 100
4000 Roskilde

Tlf.: 46 31 35 03

kommunen@roskilde.dk
sikkerpost@roskilde.dk
www.roskilde.dk

Aflysning af partiel byplanvedtægt og deklaration

15. april 2010

Byggesag har modtaget grundejerforeningens brev af 19. august 2009 vedrørende aflysning af partiel byplanvedtægt nr. 1, tinglyst den 28. november 1978 og deklaration tinglyst 22. februar 1978.

Byggesagsnr. 20090961
Sagsnr. 90548
Brevld. 970548

Roskilde Kommune ønsker ikke, de to regelsæt aflyst, idet det vil kræve, at der stilles et nyt regelsæt i stedet i form af en lokalplan. Umiddelbart finder Roskilde Kommune, at de konkrete udfordringer med bestemmelser, som ikke længere opleves som relevante, i de fleste tilfælde vil kunne løses ved dispensation.

Ref. TIM / BOA

Dir. tlf. 46 31 35 02
permilleo@roskilde.dk

I grundejerforeningens brev af 19. august nævnes bl.a. udnyttelsesgraden, som i byplanvedtægten er sat til 0,20. Det er således, at beregningen af bebyggelsesgraden skal følge den fremgangsmåde, som var gældende da lokalplanen blev vedtaget. Til orientering vedlægges en vejledning i beregning af bebyggelsesgrad og bebyggelsesprocent.

Det kan oplyses, at der kan forventes dispensation, således at det er muligt at bygge op til, hvad der svarer til en bebyggelsesprocent på 30, sådan som reglementet giver mulighed for i dag. Dette kræver, at der søges dispensation.

Vedrørende fritliggende udhuse vil der formentlig også kunne opnås dispensation, så længe udhusene overholder det gældende bygningsreglement. Det kræver dog, at der søges dispensation også for udhuse der er under 10 m².

Vedrørende vejbyggelinjen på 5 m kræver det en konkret vurdering at forholde sig til, om dispensation vil kunne imødekommes.

Byggesag kan anbefale grundejerforeningen at drøfte de nærmere betingelser for, at grundejerforeningen vil gå ind for dispensation, således at der fra bestyrelsens side er en fælles holdning til, hvordan området bør udvikle sig. Det anbefales endvidere, at der udarbejdes få enkle regler, således at medlemmeme af grundejerforeningen ved, hvad de kan forvente at få bestyrelsens accept af.

Åbningstider
Mandag - torsdag 10-15
Fredag 10-14

Telefontider
Mandag - onsdag 08-15
Torsdag 10-17
Fredag 08-14



Der gøres opmærksom på, at der skal søges dispensation, hvis byplanvedtægt eller deklARATION ikke overholdes, selv om der er udarbejdet et regelsæt.

Side2/2

Det vil lette arbejdet med byggesagen, hvis medlemmer af grundejerforeningen, der søger dispensation, forinden har indhentet bestyrelsens samtykke. Det betyder, at bestyrelsen er bekendt med ansøgningen. Når så dispensationsansøgningen kommer, vil bestyrelsen, ved formanden, blive orienteret. Det samme vil de nærmeste naboer inden en dispensation meddeles.

Venlig hilsen

Pernille Orth
Leder af Byggesag

Bebyggelsesprocent

Bygningsreglementet, lokalplan, partiel byplanvedtægt og deklarerationer fastsætter forskellige bebyggelsesprocenter for forskellige områder. idet der ønskes forskellige grader af fortætning. Eksempelvis er den tilladte bebyggelsesprocent i sommerhusområder lav, da man ønsker, at disse områder har et åbent, grønt præg. I industriområder er den tilladte bebyggelsesprocenten stor, da man her ønsker en høj udnyttelse af arealerne.

Hvad er bebyggelsesprocenten?

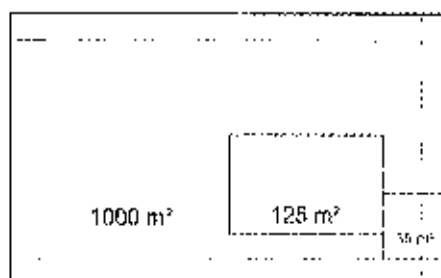
Den tilladte bebyggelsesprocent er den procentvise andel af en grund, som må bebygges. Bebyggelsesprocenten bestemmer altså, hvor stor en bygning må være i forhold til den grund der bygges på.

Hvordan regnes bebyggelsesprocenten ud?

Bebyggelsesprocenten udregnes ved at sammenholde det samlede etageareal med grundens størrelse. Grundens areal omfatter det areal, der er angivet for det pågældende matrikelnummer.

$$\text{Bebyggelsesprocent} = \frac{\text{etageareal} \times 100}{\text{grundens størrelse}}$$

Eksempel :



Hvis der er et hus på 125 kvadratmeter og en grund på 1000 kvadratmeter, hedder regnestykket:

$$\frac{125 \times 100}{1000} = 12,5 \%$$

Hvis der opføres en tilbygning på 50 kvadratmeter, lyder regnestykket således:

$$\frac{(125 + 50) \times 100}{1000} = 17,5 \%$$

Kommunen kan ikke dispensere fra, hvordan man beregner bebyggelsesprocenten.

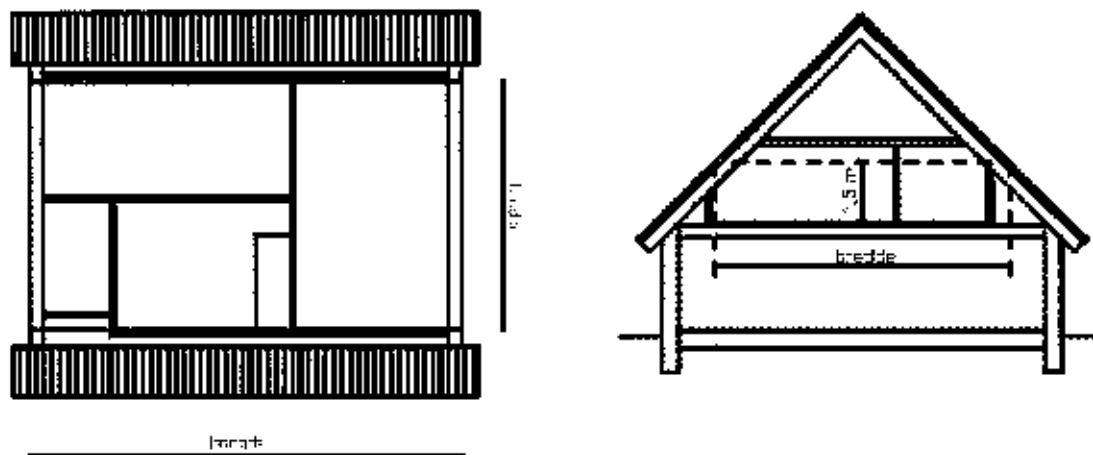
Etageareal

Etagearealet måles i et plan bestemt af overside af færdigt gulv til ydersiden af de begrænsende ydervægge.

Etageareal - tagetage

Ved beregning af etagearealet af udnyttelige tagetager medregnes det areal, der i et vandret plan 1,5 m over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side. Hvis der er lavere end 1,5 m, tæller disse kvadratmeter ikke med.

En tagetage regnes for udnyttelig, når der uden væsentlige indgreb i tagkonstruktionen kan indrettes opholdsrum.



Følgende medregnes ikke

Til etageareal medregnes ikke:

- Den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen
- Åbne altaner
- Små bygninger med en grundflade på indtil 10m².
- Affaldsrum i terrænniveau.
- Sikringsrum til sikringsrumspligtige bygninger med forskriftsmæssig størrelse samt offentlige beskyttelsesrum, der er myndighedsgodkendte
- Hemse med et areal på indtil 4,5 m². Til gulvet i hemse medregnes kun det areal, der i et vandret plan 1,5 over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side.
- Udvendige brandtrapper (flugtvejstrapper).

Småbygninger og overdækninger

For garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger medregnes kun den del af arealet, der oversliger:

- 20 m² pr. bolig ved etageboligbebyggelser og ved samlede boligbebyggelser med både lodret og vandret lejlighedsskel samt ved rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse
- 35 m² pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse
- 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal ved andre bebyggelser, dog medregnes garage- og udhusarealer i kælder eller gårdkælder ikke.

Hvor stor er bebyggelsesprocenten typisk?

Hvis en række standardkrav er opfyldt, har man ifølge BR08 en byggeret som angivet i nedenstående:

- 60 for etagebebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil.
- 40 for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse.
- 30 for fritliggende enfamiliehuse og tofamiliestuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde.
- 15 for sommerhuse i sommerhusområder.
- 45 for anden bebyggelse.

Hvis man ønsker, at bygge mere skal kommunen foretage en konkret vurdering. Vurderingen kan bl.a. handle om områdets karakter, bebyggelsens samlede omfang, mv.

Bebyggelsesprocent i Lokalplan, mv.

I mange lokalplaner, partielle byplanvedtægter, og deklARATIONER er der fastsat en anden bebyggelsesprocent end i Bygningsreglementet. Disse fastsættes af kommune, ud fra den overordnede plantægning i Kommuneplanen.

Selve beregningsmetoden er dog den, der er anført i det gældende Bygningsreglement.

Hvilken betydning har bebyggelsesprocenten i praksis?

Hvis man ønsker at bygge til eller helt nyt, skal man være opmærksom på den arealmæssige begrænsning, der ligger i bebyggelsesprocenten.

Der må ikke bygges mere, end bebyggelsesprocenten giver mulighed for. Heller ikke selvom det sker indenfor eksisterende bebyggelse, fx hvis man ønsker at inddrage loftet til beboelse.

Udnyttelsesgrad

I nogle partielle byplanvedtægter er der fastsat en udnyttelsesgrad.

Udnyttelsesgraden beregnes ikke på samme måde som bebyggelsesprocenten, idet der til grundens areal tillægges et areal, som beregnes som det ud for grunden beliggende vejareal indtil vejens midtlinie, dog ikke udover 10 m fra grundens grænse. Tillægsarealet kan i intet tilfælde medregnes med mere end $\frac{1}{4}$ af grundens areal.

Spørgsmål kan rettes til Byggesagsafsnittet på telefon 46 31 35 03.