



Til Astrid Aller

Svar på spørgsmål vedrørende kommuneplanen

30. september 2019

Du har den 25. september 2019 stillet følgende spørgsmål til Økonomiforvaltningen:

Sagsnummer
2019-0262937

Dokumentnummer
2019-0262937-2

- 1. Kan delebilsparkering, elbilparkering og ladcykelparkering indgå som en del af definitionen af parkering lavet, når man fastsætter parkeringsnormer? Således, at bygherre får opgivet en parkeringsnorm og så selv kan beslutte, hvordan fordelingen skal være af parkeringspladser.*
- 2. Har udlejer ret til at opsige lejer i en privat ungdomsbolig, når de ikke længere er studerende/ung?*
- 3. Hvordan er reglerne i forhold til friarealer i højden - kan man fx angive, at der er en begrænsning på hvor høj en andel af friarealet, der må anlægges i højden?*
- 4. Fællesarealer i privat byggeri: Vi har på nuværende tidspunkt (så vidt jeg forstår) en regel om fælleslokaler svarende til 1% af bygningsarealet i nye boligbyggerier. Men i små byggerier bliver de vist slet ikke anlagt, fordi arealet bliver for små til at give mening. Er det muligt at fastsætte en minimumsstørrelse i kvadratmeter, så man fx angiver at det er 1% af bygningsarealet, men minimum 30 kvm eller sådan?*

Økonomiforvaltningens svar

Ad. 1.)

Kommuneplanen fastlægger hvor mange bilparkeringspladser og cykelparkeringspladser, der skal opføres i forbindelse med nybyggeri mv.

Planloven giver ikke hjemmel til at kommunen i lokalplanlægningen kan sikre, at grundejer skal reservere parkeringspladser til delebiler på grunden.

Center for Byudvikling
Team Planlægning
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009800176

Kommuneplanen regulerer derfor ikke om bilparkeringspladserne skal reserveres til fx delebilspladser eller lignende, men det står grundejer frit for at reservere et vist antal pladser til hhv. dele- og elbiler.

I forhold til cykelparkeringspladser muliggør kommuneplanen ikke, at man kan konvertere bilparkeringspladser til cykelparkeringspladser.

Ad 2.)

Der er tale om et privatretligt forhold mellem udlejer og lejer og forholdet mellem udlejer og lejer, herunder betingelser for opsigelse, fastlægges i lejekontrakten.

Ad 3.)

I Kommuneplan 2015 fremgår det, at friarealet i udgangspunktet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hvis der er behov for det, kan andre arealer såsom hævede dæk, tagterrasser og taghaver indgå i friarealberegningen, dersom de indrettes til ophold for beboere og brugere. Der er ingen bestemmelser for, hvor høj en andel, der kan lægges på hævede arealer. Dette beror således på en konkret vurdering. Det vil principielt være muligt at fastlægge en begrænsning herpå, men der vil i så fald være byggerier, hvor det ikke er muligt at etablere boliger grundet manglende friareal på terræn. Der vil i stedet alene kunne etableres fx serviceerhverv (hoteller, butikker, kontor mv.), idet friarealkravet ved erhverv er lavere.

Ad 4.)

I lokalplaner er der sædvanligvis en bestemmelse, der fastlægger, at der skal være fælleslokaler svarende til 1% af bygningsarealet i nye boligbyggerier. Det kan opfyldes i de fleste byggerier, men det kan i sjældne tilfælde forekomme, at arealet bliver for småt. I den situation kan bygherre f.eks. anvise arealet i en anden bygning, og det sikres så ved tinglyst deklARATION, at arealet reserveres til det brug. Alternativt kan Teknik- og Miljøforvaltningen fravige kravet ved dispensation. Teknik- og

Miljøforvaltningen opererer ikke med en minimumsstørrelse, men det vil principielt være muligt.

Med venlig hilsen

Kenneth Horst Hansen

Planchef

