



27. marts 2018

Sagsnr.
2018-0085224

Dokumentnr.
2018-0085224-5

Sagsbehandler
CBY

Bilag 6 - Notat om friarealer

Notatet skal oplyse nærmere om lovligheden ved enten at nægte eller tillade tagboliger, når der i forvejen er ingen eller ringe friareal/opholdsareal på ejendommen.

Indledningsvis skal det bemærkes, at det ud fra en konkret vurdering vil være lovligt at nægte tagboliger, hvis der i forvejen ikke er friareal eller kun i ringe grad er friareal på ejendommen. Det gælder både de områder, der er lokalplanlagte, og de områder, der ikke er omfattet af lokalplan.

Generelt sondres der mellem friarealer, der vil være det ubebyggede areal på terræn (hvortil bilparkeringsarealer og tilkørselsarealer ikke kan medregnes), og opholdsareal, der kan være etableret som hævede arealer f.eks. i form af en tagterrasse.

Områder, der ikke er lokalplanlagt

Efter bygningsreglementet skal forvaltningen i byggesagsbehandlingen påse de ubebyggede arealers indretning, herunder om der er tilfredsstillende opholdsarealer. Der er tale om en skønsmæssig vurdering, der foretages i forbindelse med den helhedsvurdering, der skal foretages i henhold til bygningsreglementet.

Ud fra en konkret vurdering af sagens oplysninger kan kommunen enten give afslag på det ansøgte eller tillade det ansøgte eventuelt på vilkår. Generelt ved skønsudøvelse skal kommunen overholde de forvaltningsretlige grundsætninger, herunder saglighed.

Det vil ud fra en konkret vurdering af sagens oplysninger være sagligt at tillade det ansøgte på vilkår om sikre øget kvalitet og omfang af fælles friarealer/opholdsarealer, hvis der ikke er eller kun i ringe grad er tilfredsstillende opholdsarealer.

Det vil ud fra en konkret vurdering af sagens oplysninger være sagligt at tillade det ansøgte på vilkår om, at friareal/opholdsareal til nye tagboliger primært skal løses ved, at tagboligen f.eks. får en privat tagterrasse/altan.

Områder, der er lokalplanlagte

Det, der er særligt for lokalplanlagte områder, er, at der stilles helt konkrete krav om størrelsen af fri- og opholdsarealer, og det kan desuden præciseres i en lokalplan, hvad der skal medregnes.

Byggetilladelser Indre

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Nogle lokalplaner, herunder særligt ældre lokalplaner, indeholder bestemmelser med en formulering om størrelsen af friarealkrav, der indebærer, at det ligger uden for kommunens kompetence at dispensere fra bestemmelsen om friarealets størrelse ved nybyggeri. Med andre ord forudsætter en fravigelse af friarealkravet et ændret plangrundlag.

I relation til ovenstående vedrørende lokalplanlagte områder beskriver følgende eksempel ulovlig dispensationspraksis fra friarealets størrelse:

I en afgørelse om et nyt ungdomsboligbyggeri på en byggetomt på Provstevej 5 fra den 23. september 2015 blev kommunens dispensation til en lokalplanbestemmelse om størrelsen af friareal underkendt af klageinstansen, Natur- og Miljøklagenævnet, med begrundelse om, at bestemmelsen var en del af planens principper, og at kommunen derfor ikke lovligt kunne fravige lokalplanens bestemmelse om friarealets størrelse.

Lokalplanens bestemmelse lød:

*Friarealet (ekskl. Arealer til parkering, tilkørselsareal og institutioner) skal være af følgende størrelsesorden:
For område I og IV: 60 pct. af boligetagearealet plus 15 pct. af erhvervsetagearealet.*

I en senere genoptagelsessag truffet den 16. februar 2016 fastholdt nævnet sin afgørelse fra den 23. september 2015.

I sagen havde nævnet lagt vægt på, at der i lokalplanen var fastsat en præcis friarealprocent for område I beregnet på baggrund af boligetagearealet, og at bestemmelsens formulering ikke åbnede mulighed for en fravigelse eller alternativ opfyldelse af friarealprocenten.

Efterfølgende ændrede kommunen plangrundlaget således, at nybyggeriet blev lovliggjort med den ansøgte friarealprocent i en ny lokalplan.

Ovenstående afgørelse kan alene tages til indtægt for sager omkring nybyggeri, idet en anden nævnsafgørelse fra den 9. februar 2016 (Gartnergade-karréen) anerkender kommunens dispensationskompetence i forhold til fravigelse af lokalplanens friarealkrav:

Den 9. februar 2016 traf nævnet afgørelse i en sag, der drejede sig om udvidelse af et butiksareal på en ejendom, hvor der i forvejen var et meget begrænset friareal. Lokalplanen havde en tilsvarende bestemmelse om friarealets størrelse, som sagen på Provstevej: ”at

friarealerne skal være af størrelsesordenen 50 % af boligetagearealet og 10 % erhvervs- og institutionsarealet."

Udvidelsen af butiksarealet mindskede friarealet yderligere, men reduktionen af friarealerne skete mod, at der blev etableret et stort hævet opholdsareal på taget af den eksisterende butik og tilbygning. Det hævede opholdsareal var ca. 50 % større end reduktionen af friarealerne på terræn, og der blev lagt vægt på, at det eksisterende friareal på terræn var asfalteret og mindre anvendeligt.

I sagen, hvor der blev etableret hævede opholdsarealer til erstatning for de reducerede friarealer på terræn, og hvor der blev etableret parkering til henholdsvis biler og cykler under terræn, udtalte nævnet, at kommunen lovligt kunne dispensere fra lokalplanens krav til friareal, selvom friarealprocenten også efter etableringen var mindre end forudsat i lokalplanen.

Der vil altid skulle foretages en konkret vurdering ud fra sagens oplysninger, og med det forbehold er det er muligt lovligt at fravige lokalplanens friarealkrav, hvis der kompenseres for reduktion af friareal på terræn. Det gælder også, som det fremgår af nævnets udtalelse i afgørelsen af den 9. februar 2016, uanset at der ikke kompenseres fuldt ud for det friareal, der reduceres.

Med samme forbehold vurderes det at være muligt lovligt at fravige friarealkravet ved etablering af tagboliger, selv om der ikke etableres yderligere friareal, idet der ikke derved sker reduktion af eksisterende friareal.