



23. maj 2018

Sagsnr.
2018-0144125

Dokumentnr.
2018-0144125-3

Sagsbehandler
Pernille Klemens Orth

Bilag 2: Juridisk regulering af tekniske anlæg på tage i lokalplaner

Dette notat gennemgår en række juridiske forhold, der er relevante i forbindelse med ønsket om at regulere tekniske anlæg på tage i lokalplaner. Notatet forholder sig til en række overordnede rammer/begrænsninger i relation til en strammere regulering af tekniske anlæg på tage. Det er:

- Planlovens § 15, stk. 2
- Kommuneplanens bestemmelser om maks. bebyggelsesprocent og maks. bygningshøjde – og mulighederne for at fravige
- ”Virke for” bestemmelsen i planlovens § 12

Planlovens § 15, stk. 2

Planlovens § 15, stk. 2 indeholder et emnekatalog, der udtømmende angiver, hvilke forhold der kan reguleres i en lokalplan. Det fremgår af § 15, stk. 2 nr. 7), at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om bebyggelsers omfang og udformning. Tekniske anlæg på tage falder ind under omfang og udformning, og den foreslåede løsning ligger derfor inden for planlovens rammer.

Kommuneplanens bestemmelser om maks. bebyggelsesprocent og maks. bygningshøjde – og mulighederne for at fravige

I kommuneplanen er der bl.a. bestemmelser om bebyggelsesprocent og bygningshøjde. Nye lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, men behøver ikke udnytte mulighederne i kommuneplanen fuldt ud.

Det fremgår af retningslinjerne til kommuneplanen, at København har en enestående koncentration af historisk og arkitektonisk værdifulde enkeltbygninger og samlede bebyggelser. Disse bymæssige kvaliteter udgør et særligt aktiv i kommunen, og deres bevaring og udvikling varetages bl.a. gennem kommune- og lokalplanlægning. Dette kommer bl.a. til udtryk i kommuneplanens bestemmelser for Indre By og Christianshavn, hvor der gælder særlige rammer i kommuneplanen.

For Indre By, inden for voldgaderne samt det centrale Christianshavn gælder, at ”de fleste områder mellem havnen og voldgaderne er friholdt for standardiserede bestemmelser om maksimal bygningshøjde. Begrundelsen er, at inden for disse områder, med betydelige kulturhistoriske værdier og helt særlige bevaringshensyn, stilles ekstraordinære krav til den arkitektoniske udformning”.

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Den foreslåede løsning støtter op om ønsket om at bevare og udvikle byen samtidig med, at historiske og arkitektonisk værdifulde bygninger ikke skæmmes af tekniske anlæg som fx ventilationsanlæg på tagene.

Byggeriets omfang og højde

I den konkrete planlægning fastlægges bebyggelsens omfang ofte i form af en bebyggelsesprocent. Den maksimale bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom. I lokalplaner kan bebyggelsesprocenten dog fastlægges for flere ejendomme under ét.

I lokalplaner skal højden angives i meter. Højden måles fra naturligt terræn, fra en fastlagt kote eller et niveauplan. Alt indgår i højden, medmindre der er bestemmelser i lokalplanen, der siger, at noget kan etableres udover den fastsatte højde.

Mulighederne for at fravige rammerne i kommuneplanen

Der er i kommuneplanen mulighed for at overskride den maksimale bebyggelsesprocent for den del af bebyggelsen, som anvendes til tekniske anlæg. Det betyder, at ventilationsanlæg, der etableres inde i bygningen, ikke belaster bebyggelsesprocenten.

Selvom størstedelen af Indre By og nogle områder af Christianshavn er friholdt for standardiserede bestemmelser om bebyggelsesmulighederne mv., vil der i lokalplanerne typisk blive fastsat bestemmelser om højde og bebyggelsesprocent/maks. etageareal. Derfor er mulighederne for at overskride den maksimale bebyggelsesprocent og højden fortsat relevant.

Det fremgår af kommuneplanen, at den maksimale bebyggelsesprocent og bygningshøjde i lokalplaner ”kan overskrides for så vidt angår angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige funktionelle, arkitektoniske, miljø-/energimæssige, eller rekreative hensyn. Bygningsdelene kan fx være (elevatortårne, kupler, skulpturelle bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser m.v. I J-, H- og T-områder kan de endvidere omfatte skorstene, kraner, kedelbygninger, siloer og lignende. Herudover er der i kommuneplanen angivet maksimale bygningshøjder (meter)”.

Muligheden i kommuneplanen betyder, at der som standard i de fleste lokalplaner er en bestemmelse, der muliggør, at bebyggelsesprocenten og bygningshøjden kan overskrides med det areal/antal m, der anvendes til ventilationsanlæg. Det betyder, at krav om, at anlæggene placeres inde i bygningen ikke nødvendigvis begrænser bygherres byggemuligheder, medmindre byggemulighederne er begrænset af andre forhold fx bestemmelser i lokalplanen om højde og husdybde,

hvilket ofte vil være tilfældet, når der bygges nyt i fx Indre By eller på Christianshavn, idet nybyggeriet skal tilpasses eksisterende byggeri.

”Virke for”-bestemmelsen i henhold til kommuneplanen

Det følger af planlovens § 12, stk. 1, at kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse – dette er både en ret og en pligt. En kommuneplan har som udgangspunkt ikke direkte retsvirkning for borgere eller andre, men alene for kommunalbestyrelsen. Det betyder, at kommunen i sin faktiske virksomhed, fx bygge- og anlægsvirksomhed og i sin retlige virksomhed fx lokalplanlægning og enkeltsagsbehandling skal arbejde for, at kommuneplanens bestemmelser omsættes til virkelighed. Kommunalbestyrelsen har endvidere ret til at administrere skønsmæssige beføjelser efter såvel planloven som anden lovgivning i overensstemmelse med kommuneplanen. Det forudsættes, at det er klare og præcise bestemmelser i kommuneplanen, der ligger bag.

Kommunalbestyrelsens pligt til at virke for kommuneplanen er ikke ganske afklaret hverken i teori eller praksis. Det fremgår fx direkte af bestemmelsens stk. 1, at pligten ikke gælder for afgørelser om dispensation fra lokalplaner, dvs. at der kan meddeles dispensation, selvom det strider mod kommuneplanen, man skal dog i sagsbehandlingen forholde sig til dispensationens forenelighed med kommuneplanen.

Konklusion

I forhold til de konkrete lokalplanforslag vil den foreslåede løsning give mulighed for, efter konkret vurdering, at indarbejde begrænsning af tekniske anlæg på tage. Dette vil gøre en forskel i de områder, hvor egenarten efter konkret vurdering tilsiger, at tekniske anlæg på tage bør begrænses.

Alle bestemmelserne i lokalplanerne skal have en planmæssig begrundelse. Den konkrete vurdering vil derfor tage udgangspunkt i dette. ”Virke for”-bestemmelsen er ikke til hinder herfor, idet begrænsningen sker på baggrund af en konkret vurdering. Hvis Teknik- og Miljøudvalget derimod generelt beslutter, at højden og bebyggelsesprocenten aldrig kan overskrides på grund af teknik på tage, kan det skabe usikkerhed om, hvorvidt der arbejdes for kommuneplanens realisering, idet muligheden klart fremgår af kommuneplanen. Hvis der ønskes en mere restriktiv regulering af tekniske anlæg på tage i hele byen, vil det derfor være nødvendigt at tage dette op i forbindelse med revision af kommuneplanen.