



22. maj 2018

Sagsnr.
2018-0144125

Dokumentnr.
2018-0144125-4

Sagsbehandler
Laura Holtoug

Bilag 3: Afledte konsekvenser af en mere restriktiv regulering af tekniske anlæg på tage i lokalplaner

En mere restriktiv regulering af tekniske anlæg på tage i kommende lokalplaner kan blandt andet medføre nedenstående mulige konsekvenser.

Reduktion af bygningens udnyttelse

Et krav om, at teknik skal placeres inde i bygningen, vil medføre en reduktion af bygningens udnyttelsesmuligheder for bygherre. Dette kan lægge pres på forvaltningen i forhandlinger om byggemuligheder med bygherre.

Tab af salgs- og lejeindtægt for bygherre

Markedslejen for nye/nyere boligudlejningsejendomme i eksempelvis Indre By er ca. 1.600 kr. pr. m² pr. år (ekskl. drift). Markedslejen for kontorejendomme i Indre By er 1.200 kr. pr. m² pr. år (ekskl. drift) (Kilde: Colliers Puls: Status på ejendomsmarkedet Q3/2017). Det er ikke muligt præcist at angive, hvor meget tekniske anlæg fylder i en bebyggelse, da det vil afhænge af bygningens anvendelse, den valgte teknisløsning mv. Men et eksempel kan være, at der er i en bygning med 27 boliger og 4 erhvervslejligheder fordelt på i alt 5000 m² er etableret 3 ventilationshuse på taget, som fylder i alt ca. 72 m². Det er dette areal, der med en mere restriktiv regulering, ville skulle indarbejdes i bygningen. Dette ville i så fald give et tab af lejeindtægt på ca. 115.000 kr. årligt. Brug af en større andel af etagemeter til tekniske anlæg har også betydning for salgspriserne for ejendomme, idet en ejendoms købspris beregnes på baggrund af de indtægtsgivende etagemeter.

Reduceret økonomi til opførelse af almene boliger

Anskaffelsessummen for almene boliger afhænger af det etablerede omfang af boligarealet. Den samlede anskaffelsessum skal også omfatte udgifter til etablering af såkaldte ”udenomsrum”, herunder bl.a. depotrum og teknikrum. Hvis tekniske anlæg skal etableres indenfor bygningens volumen, og dermed reducerer det reelle boligareal, reduceres tilsvarende den samlede anskaffelsessum. Det vil sige, at den almene bygherre skal opføre det samme antal kvadratmeter for færre penge. Det kan påvirke kvaliteten i byggeriet negativt og medføre en højere husleje.

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Anmodninger om dispensationer som følge af anvendelsesændring i stueetagen

Forvaltningen forventer, at en mere restriktiv regulering af tekniske anlæg på tage i lokalplaner vil kunne betyde, at der kommer flere ansøgninger om dispensation, idet en mere præcis standardbestemmelse giver mindre fleksibilitet til at kunne ændre en bygnings anvendelse efter en lokalplans vedtagelse. Hvis en bygnings anvendelse efter lokalplanens vedtagelse fx ønskes ændret fra butik, der kræver begrænsede tekniske anlæg, til restauration/café, som kræver mere teknik, vil det kræve en dispensation til tekniske anlæg på taget, hvis det ikke kan rummes i bygningen. En skærpet bestemmelse kan derfor afstedkomme anmodninger om dispensationer. Da det ofte vil være i forvaltningens interesse at muliggøre anvendelsesændringer, vil det ikke være en løsning blot at give afslag på anmodninger om dispensationer. Dette kan udfordre de vedtagne retningslinjer for dispensationer (jf. Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 21. august 2017), hvor der som udgangspunkt ikke gives dispensation for lokalplaner de første 4 år.

Muliggørelse af tagboliger

Forvaltningen er opmærksom på, at der pågår et arbejde med at muliggøre tagboliger i eksisterende bygninger. Da den foreslåede løsning i denne indstilling kun omfatter nye lokalplaner i særlige områder af byen, vurderer forvaltningen ikke, at den er i konflikt med indstillingen vedr. muliggørelse af tagboliger. Der kan dog være sager, hvor det kan blive nødvendigt at vælge mellem hensynet til muliggørelse af tagboliger eller ønsket om at placere tekniske anlæg i tagetagen.