



1. november 2018

Sagsnr.
2018-0237011

Dokumentnr.
2018-0237011-5

Sagsbehandler
CBY

Bilag 6 - Notat om friarealer

Notatet skal oplyse nærmere om lovgrundlaget for at regulere tagboliger ud fra den byggelovmæssige helhedsvurdering ved vurderingen af, om der er tilfredsstillende opholdsarealer, herunder i situationer, hvor der i forvejen er ingen eller ringe friareal/opholdsareal på ejendommen.

Tagboliger er særlige på den måde, at de ikke ændrer på de ubebyggede arealer.

Kommunen er dog fortsat forpligtet til at vurdere, om der på ejendommen er tilfredsstillende friarealer, herunder stille krav til enten et kvalitativt løft af friareal på terræn eller f.eks. en tagterrasseløsning, fordi boligandelen og dermed behovet øges.

Friareal og opholdsareal

Der sondres mellem friareal og opholdsareal. Kommuneplanen anvender betegnelsen friareal, mens byggelovgivningen anvender både friareal og opholdsareal.

Kommuneplanen

Det fremgår af kommuneplanrammer for friarealer under generelle bestemmelser:

Friarealet udgøres af ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Andre arealer såsom hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indgå i friarealberegningen, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere.

Det fremgår af kommuneplanrammer for byudvikling om særlige bebyggelsesforhold under generelle bestemmelser for boliger i tagetager:

For eksisterende bebyggelse kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges ved nyindretning og udbygning af tagetager til beboelse.

Byggetilladelser Indre

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Bygningsreglementet

Der skal som udgangspunkt altid foretages en helhedsvurdering efter bygningsreglementet ved etablering af tagboliger som følge af overskridelse af den maksimale bebyggelsesprocent på 60 pct. for etagebebyggelse.

Det fremgår af bygningsreglementets § 188, nr. 3, at ”*Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.*”

Det fremgår af bygningsreglementets § 393:

”Til en bebyggelse skal der udlægges arealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens anvendelse, omfang og beliggenhed i form af opholdsarealer, arealer til opbevaring af affald og arealer til parkering. Der skal etableres tilkørselsarealer, der sikrer let adgang for redningskøretøjer.”

Krav til opholdsarealer fremgår af bygningsreglementets §§ 394 – 398.

Det fremgår af bygningsreglementets § 394:

Stk. 1. *”Opholdsarealer skal placeres på terræn”.*

Stk. 2. *”Hvor opholdsarealer ikke kan placeres på terræn, kan opholdsarealer placeres på et overdækket eller hævet gårdareal, eller de kan delvist etableres på et tagareal eller på større altaner.”*

Områder, der ikke er lokalplanlagt

Efter bygningsreglementet skal forvaltningen i byggesagsbehandlingen således påse indretning af friarealer, herunder om der er tilfredsstillende opholdsarealer. Der er tale om en skønsmæssig vurdering.

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.

Selvom friarealet er meget begrænset, kan det ikke sagligt forsvares, at der slet ikke bliver stillet krav til fri- og opholdsareal ved etablering af tagboliger, men der kan arbejdes med flere løsninger i forhold til at opnå et tilfredsstillende friareal ved etablering af tagboliger.

Det vil ud fra en konkret vurdering af sagens oplysninger være sagligt at tillade det ansøgte på vilkår om at sikre øget kvalitet og omfang af fælles friarealer/opholdsarealer, hvis der ikke er eller kun i ringe grad er tilfredsstillende opholdsarealer eller på vilkår om, at friareal/opholdsareal til nye tagboliger primært kan løses ved, at tagboligen f.eks. får en privat tagterrace/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.

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 ændring af kommunens dispensationspraksis om friarealets størrelse:

Provstevej-sagen

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.

Gartnerkarréen-afgørelsen

En anden nævnsafgørelse fra den 9. februar 2016 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.”

Med udvidelsen af butiksarealet blev friareal på terræn reduceret, men reduktionen af friarealerne skete mod en kompensation i form af et stort hævet opholdsareal på taget af den eksisterende butik og tilbygning.

Det hævdede 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.

Der blev helt konkret dispenseret for manglende friareal på terræn, fordi det manglende friareal på terræn i stedet blev etableret som et hævet opholdsareal.

Nævnet udtalte sig om lovligheden af dispensationen:

”I nærværende sag, hvor der til erstatning for friarealer på terræn, etableres hævdede opholdsarealer og parkering til henholdsvis biler og cykler under terræn, og hvor der således er etableret arealer til erstatning for de reducerede friarealer på terræn, finder nævnet, at der er hjemmel til at dispensere fra lokalplanens § 9, stk. 1, uanset at friarealprocenten også efter etableringen er mindre end forudsat i § 9, stk. 1.”

Der vil altid skulle foretages en konkret vurdering ud fra sagens oplysninger, og med det forbehold er det muligt lovligt at fravige lokalplaners friarealkrav, hvis der kompenseres for reduktion af friareal på terræn.