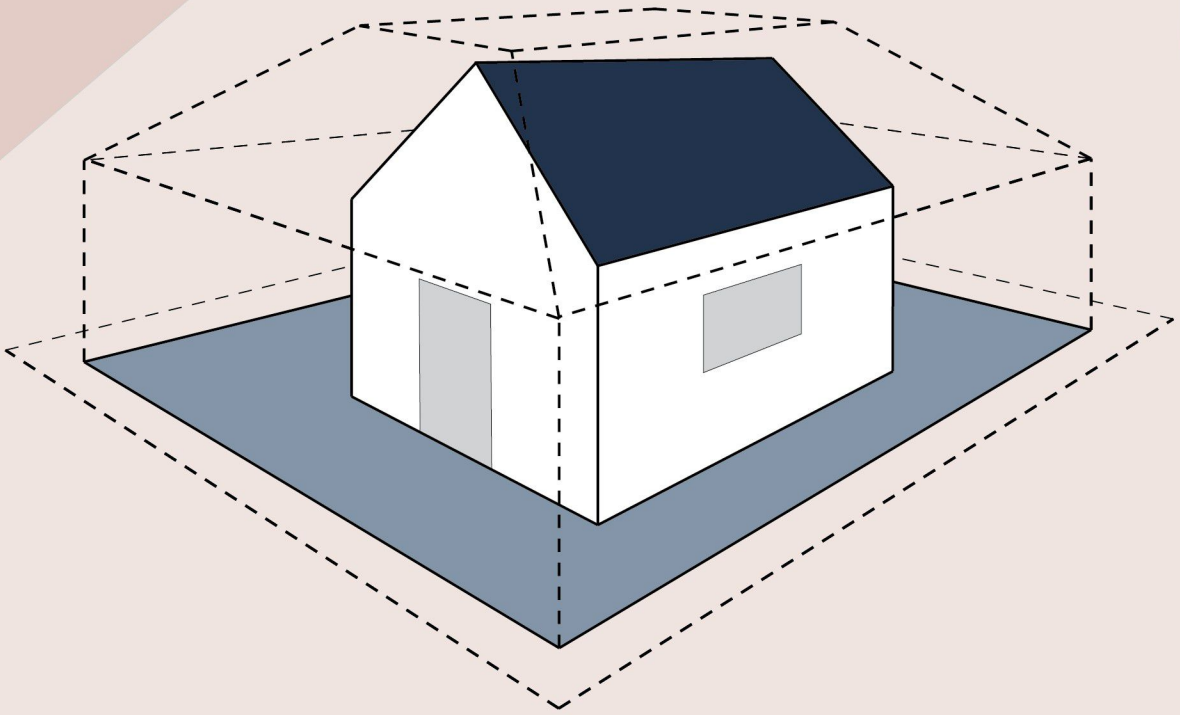
Lokalplaners byggeret

- Set i lyset af den nye ejendomsvurdering

Land Management - Speciale
Aalborg Universitet
Juni 2018



AALBORG UNIVERSITY
STUDENT REPORT

Institut for planlægning
Landinspektørvidenskab
Rendsburggade 14
9000 Aalborg
Telefon: 99 40 72 16
http://plan.aau.dk/

Titel:

Lokalplaners byggeret
- set i lyset af den nye ejendomsvurdering

Projekt:

Kandidatprojekt, 4. semester

Projektperiode:

2. februar 2018 - 8. juni 2018

Projektgruppe:

A1

Deltagere:

Andrea Krogh Sørensen
Astrid Laustsen Lave
Kasper Langdahl

Vejleder:

Line Træholt Hvingel

Sidetal for projekt: 116

Sidetal for bilag: 56

Bilagsantal: 8

Synopsis:

Dette projekt tager udgangspunkt i de planlægningsmæssige udfordringer, digitaliseringen af plandata i forbindelse med den nye ejendomsvurdering medfører. I problemanalysen undersøges, hvordan den nye ejendomsvurdering vil påvirke den fremtidige måde at planlægge på. Gennem litteraturstudie og inspirationsinterview, var det ikke muligt at få det fulde billede over, hvordan ejendomsvurderingen vil påvirke planlægning, idet systemet ikke er færdigudviklet. Det blev klart, at plandata, der er fremkommet på baggrund af planer, vil komme til at indgå som en del af beskatningsgrundlaget, hvor det er byggeretten der ønskes værdiansat.
Byggeretten i planer kommer til at spille en central rolle i vurderingssystemet og derfor undersøges, "Hvilke elementer planlæggere skal være opmærksom på, når fremtidige planer udformes, så de ikke får utilsigtede beskatningsmæssige konsekvenser". Besvarelsen tager udgangspunkt i den byggeretsgivende lovgivning og en "praksis-tilgang", hvor planpraksis undersøges gennem casestudier af den byggeret, der gives gennem lokalplaner.
Gennem analyserne konkluderes det, at flere af de byggeretsgivende begreber ofte forveksles og bruges forkert, særligt i forbindelse med bebyggelsesprocenten. Der kan opstå en problematik, når planbestemmelserne, der danner grundlag for plandata.dk, i fremtiden skal anvendes af SKAT. For ikke at blive beskattet fejlagtigt, kræver det at bestemmelserne retligt er udformet i overensstemmelse med den egentlige intention.

Rapportens indhold er frit tilgængeligt, men offentliggørelse (med kildeangivelse) må kun ske efter aftale med forfatterne.

Forord

Specialet er afgangsprojektet på kandidaten Land Management, ved Aalborg Universitet og er udarbejdet i perioden d. 2. februar 2017 til d. 8. juni 2018.

Specialet tager udgangspunkt i den nye ejendomsvurderingsmetode, der er under udvikling for at undersøge, hvordan lokalplanlægning påvirkes af ejendomsvurderingen.

I specialets problemanalyse har projektgruppen været i kontakt med planlæggere og GIS- medarbejdere fra Aalborg og Jammerbugt Kommune, for at få en bedre forståelse af den kommunale administrations syn på ændringerne af lokalplanlægningen, som den nye ejendomsvurdering vil medføre. Det har været utroligt inspirerende og en stor hjælp at få muligheden for at trække på noget af den erfaring, som disse personer besidder, og det er projektgruppen derfor meget taknemmelige for.

Specialet er udarbejdet med vejledning fra Line Træholt Hvingel, og projektgruppen vil gerne benytte muligheden for at takke hende for engageret, konstruktiv og motiverende vejledning. Projektgruppen vil også gerne takke Jan K. Staunstrup for hjælp med masseudtræk fra OIS.

Læsevejledning

Rapporten består af en foranalyse og en hovedanalyse, og det anbefales, at rapporten læses kronologisk. Rapporten henvender sig til lokalplanlæggere eller andre med interesse for lokalplanlægning.

Ved angivelse af kilder benyttes Harvardmetoden, som angives på følgende måde, [Efternavn, År]. Når kildeangivelsen placeres efter et punktum, referer kilden til hele afsnittet. Hvis kilden derimod placeres inden et punktum, referer kilden kun til informationen i den pågældende sætning. Yderligere information om kilderne kan ses i litteraturlisten bagerst i rapporten, hvor kilderne er opstillet i alfabetisk rækkefølge.

Rapporten er opdelt i kapitler, afsnit og delafsnit, som er nummereret hierarkisk i denne orden. I rapporten er der anvendt tabeller og figurer, som er nummereret efter det kapitel, de tilhører. Under den pågældende tabel eller figur fremgår en forklarende tekst om den pågældende illustration. Tekstforklaringer er yderligere suppleret af en reference, og i de tilfælde, hvor der ikke fremgår en reference, har projektgruppen selv lavet illustrationen.

Yderligere er der udarbejdet forskellige kort i rapporten, hvor der er anvendt data fra kortforsyningen og OIS, derudover er der brugt det offentlig tilgængelige baggrundskort "World Imagery", krediteret til Esri. [Esri, 2018]

I rapporten anvendes flere love og bekendtgørelser, og da disse har lange titler, forkortes de for at skabe et bedre læseflow. Når en lov er anvendt i rapporten anvendes forkortelsen, som referer til forkortelsen i tabel 1, der uddyber, hvilken lov der er tale om. Forkortelserne til de anvendte love og bekendtgørelser kan ses i tabel 1.

Kaldenavn	Navn	Lovnr.	Dato	Kilde
Planloven eller PL	Bekendtgørelse af lov om planlægning	50	19-01-2018	[Erhvervsministeriet, 2018b]
Ejendoms-vurderings-loven eller EVL	Ejendomsvurderingsloven	654	08-06-2017	[Skatteministeriet, 2017a]
Vurderings-loven	Bekendtgørelse af lov om vurdering af landets faste ejendomme	1067	30-08-2013	[Skatteministeriet, 2013]
BEKPlanData	Bekendtgørelse om det digitale planregister Plandata.dk og om Kommunalbestyrelsens pligt til at registrere og kontrollere oplys-ninger i registeret	Udkast	4-1-2018	[Erhvervsministeriet, 2018a]
BEKPlan2017	Bekendtgørelse om ændring af bekendt-gørelse om det digitale planregister PlansystemDK	1453	11-12-2017	[Erhvervsministeriet, 2017]
BEKPlan	Bekendtgørelse om det digitale planregister PlansystemDK	418	28-04-2014	[Erhvervsministeriet, 2014]
Byggeloven eller BYG	Bekendtgørelse af byggeloven	1178	23-09-2016	[Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2016]
BR18	Bekendtgørelse om bygning-reglement 2018 (BR18)	1615	13-12-2017	[Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2018]
BR08	Bekendtgørelse om bygning-reglement 2018 (BR18)	1615	13-12-2017	[Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2018]
KOL	Bekendtgørelse af lov om kolonihaver	790	21-06-2007	[Miljøministeriet, 2007]

Tabel 1. Forkortelser over anvendte love og bekendtgørelser i rapporten

Indholdsfortegnelse

Forord **iii**
Læsevejledning . . . iii

Indledning **2**

I Problemanalyse **3**

Kapitel 1 Initierende problem **5**
1.1 Strukturdiagram over foranalysen . . . 6
1.2 Anvendt metode i foranalysen . . . 7

Kapitel 2 Ejendomsvurdering **11**
2.1 Formålet med ejendomsvurderingen . . . 11
2.2 Ejendomsvurderingsloven . . . 11
2.3 Processen bag den ændrede ejendomsvurdering . . . 12
2.4 Den hidtidige ejendomsvurdering . . . 13
2.5 Den nye ejendomsvurdering . . . 14
2.6 Delkonklusion . . . 17

Kapitel 3 Planlægning **19**
3.1 Plansystemet . . . 19
3.2 Landsplanlægning . . . 20
3.3 Kommuneplanlægning . . . 20
3.4 Lokalplanlægning . . . 22
3.5 Delkonklusion . . . 23

Kapitel 4 Indberetning af planer **25**
4.1 Digital indberetning . . . 25
4.2 Delkonklusion . . . 30

Kapitel 5 Diskussion **31**
5.1 Synspunkter fra inspirationsinterview . . . 31
5.2 Delkonklusion . . . 33

II Hovedanalyse **35**

Kapitel 6 Problemformulering **37**
6.1 Strukturdiagram over hovedanalysen . . . 38
6.2 Anvendt metode i hovedanalysen . . . 40

Kapitel 7 Den generelle byggeret **43**

7.1 Begrebet byggeret . . . 43
7.2 Arealanvendelse og byggeretten . . . 44
7.3 Bebyggelsesprocent . . . 46
7.4 Grundens størrelse . . . 50
7.5 Højde- og afstandsforhold . . . 51
7.6 Etageantal . . . 52
7.7 Helhedsvurdering . . . 53
7.8 Delkonklusion . . . 53

Kapitel 8 Afvigelse fra byggeretten 55
8.1 Sammenspilet mellem Byggeloven og Planloven . . . 55
8.2 Analyse af lokalplankataloget ift. byggeretten . . . 56
8.3 Delkonklusion . . . 59

Kapitel 9 Analyse af lokalplanbestemmelser 61
9.1 Lokalplanbestemmelser om bebyggelsesprocent . . . 61
9.2 Lokalplanbestemmelser om etageantal . . . 66
9.3 Lokalplanbestemmelser for bygningshøjde . . . 66
9.4 Lokalplanbestemmelser for afstand . . . 67
9.5 Lokalplanbestemmelser for grundstørrelse . . . 68
9.6 Delkonklusion . . . 69

Kapitel 10 Analyse af lokalplaner 71
10.1 Aalborg Kommune - Case 1 . . . 71
10.2 Aalborg Kommune - Case 2 . . . 73
10.3 Aalborg Kommune - Case 3 . . . 75
10.4 Svendborg Kommune - Case 1 . . . 77
10.5 Svendborg Kommune - Case 2 . . . 79
10.6 Svendborg Kommune - Case 3 . . . 80
10.7 Viborg Kommune - Case 1 . . . 82
10.8 Viborg Kommune - Case 2 . . . 84
10.9 Viborg Kommune - Case 3 . . . 85
10.10 Delkonklusion . . . 87

Kapitel 11 Beregning af restrummelighed 89
11.1 Model til beregning af bebyggelsesprocent . . . 89
11.2 Anvendelse af modellen . . . 94
11.3 Delkonklusion . . . 100

Kapitel 12 Diskussion 101

Kapitel 13 Konklusion 105

Kapitel 14 Perspektivering 109

Litteratur 111

III Bilag **1**

A Metode **3**
A.1 Litteraturstudie 3
A.2 Juridisk metode 4
A.3 Interview 6
A.4 Casestudie 7
A.5 Induktiv eller en deduktiv tilgang. 8

B Interviewguide **9**

C Digitale Plantyper **11**

D Analyse af lokalplankataloget ift. byggeretten **13**

E Gennemgang af modellen **15**

F Restrummelighedskort **21**

G Modelbuilder model **29**

H Samlet oversigt over lokalplanbestemmelser **31**

Indledning

Danmark er flere gange blevet kåret som verdens lykkeligste land, og selvom vi har tabt titlen, som det lykkeligste land, ligger Danmark stadig højt på listen [Jensen, 2018]. Mange lægger den danske velfærdsmodel til grund for det gennemsnitligt høje lykkeniveau. Der argumenteres for, at den omfordeling af goder, der sker gennem den høje beskatning, skaber et sikkerhedsnet, der sikre en lav ulighed i samfundet. [Greve, 2011]

Pengene, der indbetales i skat, er med til at finansiere grundlæggende services i samfundet, som alle borgere uden yderligere egenbetaling kan anvende, såfremt det bliver nødvendigt. Den indbetalte skat er med til at finansiere forskellige poster, eksempelvis uddannelse, pleje, ledighedsydelse, anlæg af større infrastrukturprojekter mv. På grund af alle de poster, der skal finansieres gennem skatten, er Danmark et af de lande i verden, som har det højeste skattetryk. [KPMG, 2018]

Samtidig er det velfærdssamfundets funktion, at samle de svageste borgere op, eksempelvis hvis man ikke er arbejdsdygtig længere. Modellen kan dermed betragtes, som et sikkerhedsnet alle borgere kan forvente at blive samlet op af, hvis det skulle blive nødvendigt. Modellen fungerer, fordi folk acceptere den som fair, og fordi folk derfor er villige til at betale for det. Der er dermed et tillidsforhold mellem borger og stat, som er vigtigt at opretholde, for at modellen fungerer.

Der er flere grunde til, at skat betragtes som fair. For det første er det noget, alle betaler, og alle har mulighed for at nyde godt af. For det andet beregnes skatten ud fra demokratisk vedtagen lovgivning. Så der er en gennemskuelighed i forhold til, at der er nogle klare regler for beskatningen, som er udarbejdet af nogle demokratisk valgte politikere.

Det høje skatteniveau medfører også forventninger om, at skattekronerne forvaltes optimalt, samt at der er en vis kvalitet i de services, der udbydes. Der er en generel tillid forbundet til systemet. En tillid som er baseret på, at alle bidrager, og at beskatningen sker på et fair grundlag.

I Danmark udgøres den generelle samlede skat af; Indkomstskat, Ejendomsskat og forskellige afgifter [Skatteministeriet, 2018b]. De seneste år har flere forskellige skatteskandaler præget mediebilledet, og omkostningerne i sagerne er estimeret til at involverer skattesnyd for milliarder af kroner. Sagerne er udsprunget af udfordringer i administrationen i SKAT, som Skatteministeriet har været ansvarlige for. Sagerne omhandlede uopdagede svindelsager, for høje skatteopkrævninger på grund af forkerte ejendomsvurderinger, og et inddrivelsessystem, som ikke fungerede optimalt. [Sommer og Christiani, August 2016]

Sagerne har samlet set været med til skabe mistillid til skatteforvaltningen. I forbindelse med de mange skandaler med SKAT, valgte Rigsrevisionen i 2013 at foretage en nærmere undersøgelse af de fejlagtige ejendomsvurderinger. Som følge heraf påtalte de i deres beretning problemerne med ejendomsvurderingssystemet:

> *"Rigsrevisionen finder, at Skatteministeriet har forvaltet området for ejendomsvurdering meget kritisabelt vel vidende, at området længe har været problemfyldt. Alle borgere og virksomheder er dermed ikke sikre på at få en lige og fair behandling, når SKAT vurderer deres ejendomme."* - [Rigsrevisionen, 2013]

Dette førte til, at der blev nedsat et udvalg, der skulle undersøge mulighederne for at forbedre træfsikkerheden bag ejendomsvurderingerne.

Selvom Danmark er et lille land, er anvendelsen af geodata et af de områder, hvor Danmark har været forgangsland. Danmark var ét af de første lande i verden, som frikøbte data, og gjorde dem offentligt tilgængelige. Dette datagrundlag er blevet et fundament både i privat hensende, men også i den offentlige forvaltning. [Digitaliseringsstyrelsen, 2018]

I tråd med tidens trend blev anbefalingen fra Rigsrevisionen derfor, at en ny ejendomsvurdering skal tage udgangspunkt i de mange offentlige digitale data til at udvikle en mere matematisk baseret beregningsmodel, der kan gøre vurderingerne mere gennemsigtige.
Denne nye måde at anskue vurderingsmetoden på, forudsætter dog at data gøres anvendelige til netop dette formål. Eksisterende systemer skal tilpasses med henblik på, at data er anvendelige i ejendomsvurderingssystemet. Et af de eksisterende systemer, der skal opdateres og tilpasses, er det digitale register for planer, PlansystemDK, som med opdateringen kommer til at hedde Plandata.dk.

Del I

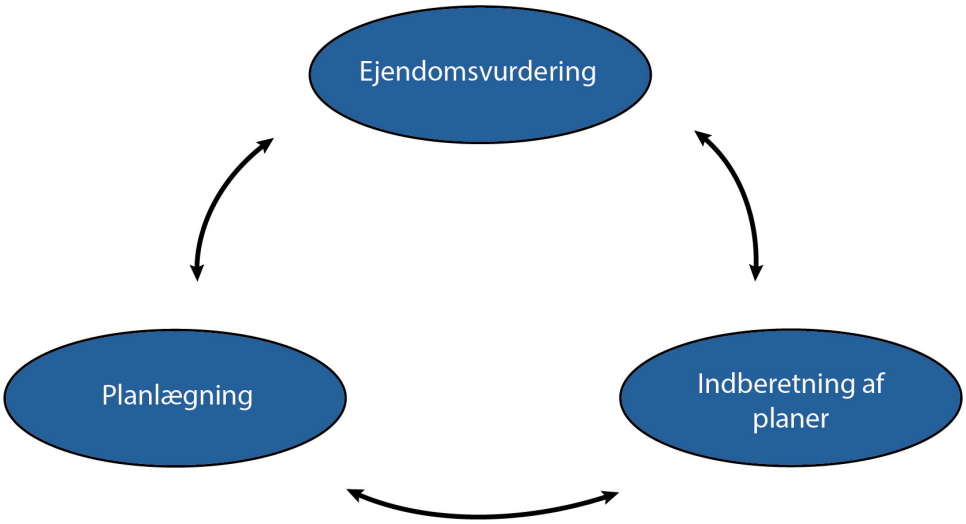
Problemanalyse

1 Initierende problem

Digitalisering, automatisering og bedre anvendelse af geodata er nogle af tidens bud på optimering af den offentlige forvaltning. Det er også disse principper, der indgår i udviklingen af en ny metode til fastsættelsen af den nye ejendomsvurdering, der er igangsat for at komme de mange fejl i ejendomsvurderingerne til livs.

Et af de datasæt, der skal indgå i beregningen af ejendomsvurderingen er lokalplaner. Indtil nu, er lokalplaner uploadet som pdf-fil til databasen plansystemDK, men indholdet af en lokalplan vil i fremtiden også blive registreret, og er dermed tilgængeligt uden at åbne pdf-filen. I den forbindelse er der ved at blive udarbjedet et nyt indberetningssystem, Plandata.dk, hvori dette er muligt.

Med systemerne som er ved at blive udarbejdet, og som skal anvendes i fremtiden, vil der altså i højere grad være en forbindelse mellem ejendomsvurderingen, planlægningen og indberetningen af planer, som det er illustreret på figur 1.1.



Figur 1.1. Problemfelt og indholdet for problemanalysen

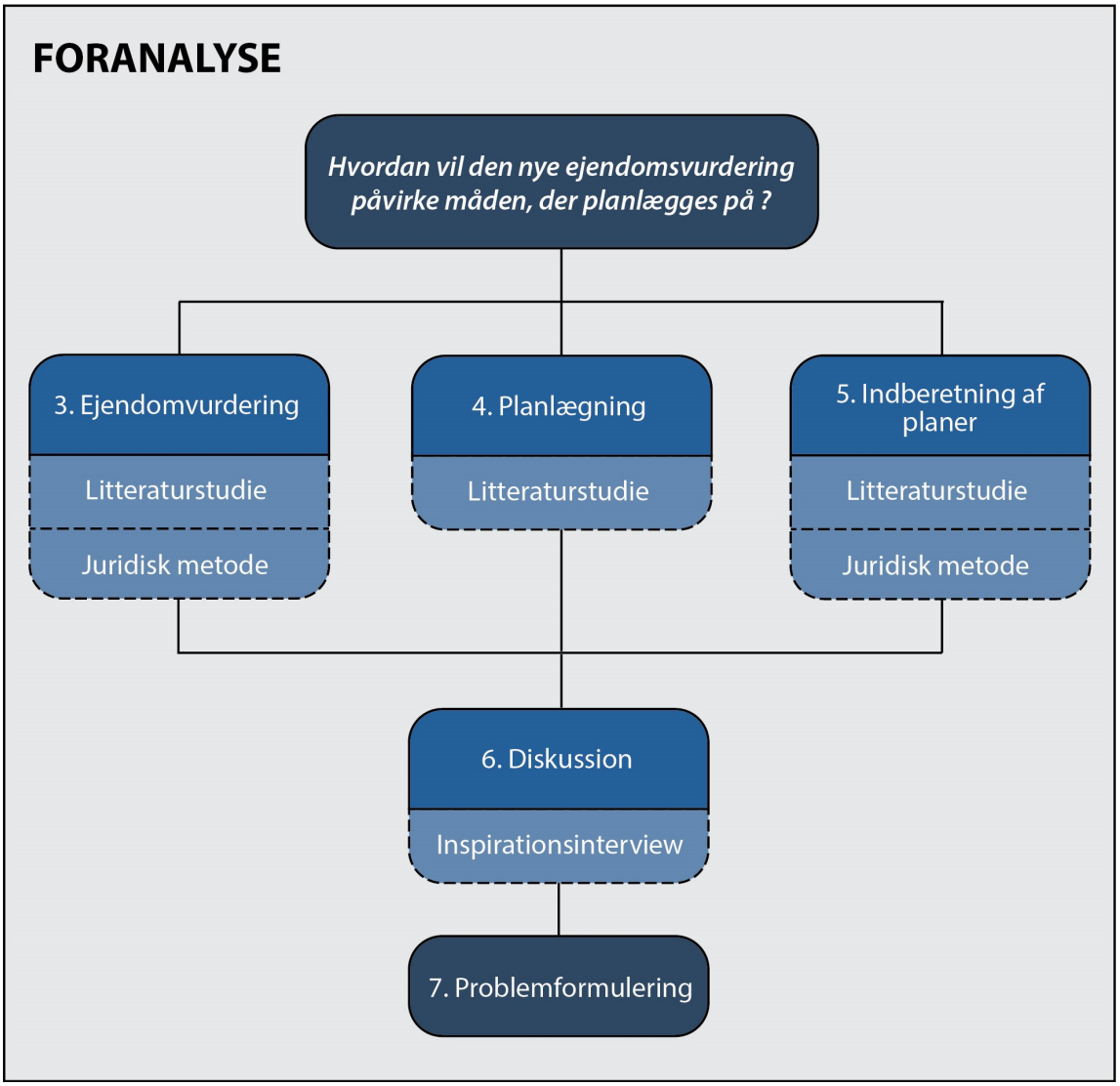
Som det er illustreret på figur 1.1, er der lagt op til, at de tre emner i fremtiden vil komme til at få indflydelse på hinanden. Emnerne ejendomsvurdering, indberetning af planer og planlægning har oprindeligt forskelligrettede formål. Det er især planlægning, hvis oprindelige formål var at skabe overordet sammenhænge og forene eller afveje forskelligrettede interesser, der er anderledes. Formålet har aldrig været, at planlægningen skulle anvendes som et kvantitativt mål til at fastsætte en ejendoms værdi. Problemanalysen ønsker i den forbindelse at undersøge følgende initierende problem:

"Hvordan vil den nye ejendomsvurdering påvirke måden, der planlægges på?"

Det initierende problem er opstået ud fra en hypotese om, at den nye ejendomsvurdering, vil skabe en ny dimension til planlægning, idet planlægningen fremadrettet skal tage hensyn til den økonomiske byrde, som en plan vil få for ejendomsvurderingen. Denne nye økonomiske dimension til planlægning kan medføre et skift i kommunernes anvendelse af planlægning, da de i fremtiden skal til at gøre sig nogle flere overvejelser om, hvordan planlægningen påvirker et område.

1.1 Strukturdiagram over foranalysen

Metoden, der vil anvendes til besvarelsen af det initierende problem, vil bygge på forskellige udvalgte analyser. Analyserne er tilrettelagt og opbygget over indholdet af figur 1.1, som angiver essensen af det initierende problem. Som følge heraf vil problemanalysen være opbygget, som det kan ses på strukturdiagrammet i figur 1.2.



Figur 1.2. Strukturdiagram over foranalysen.

Som det kan ses på figur 1.2, vil foranalysen primært bygge på de tre sidestillede analyser; ejendomsvurdering, planlægning og indberetning af planer. Analyserne er sidestillede, da hver analyse repræsenterer de emner, der vil komme til at påvirke hinanden, som angivet i figur 1.1. Formålet med de tre analyser er at få en forståelse af det individuelle emne, for på den måde at have en bagrund for at forstå, hvordan emnerne vil komme til at påvirke hinanden.

Hvordan emnerne påvirker hinanden vil blive opsummeret og diskuteret i diskussionen, som yderligere vil blive udbygget med synspunkter fra udførte inspirationsinterviews. Inspirationsinterviewene er blevet udført, idet de skal være med til at belyse et andet perspektiv på det initierende problem, da det er de kommunale medarbejdere, der skal varetage den nye opgave. Interviewene er udført med kommunale medarbejdere med henblik på at finde ud af, hvordan de nye systemer vil komme til at påvirke deres arbejdsgange. Ud fra analyserne vil det være muligt at opstille en problemformulering, som bliver omdrejningspunktet for det videre projekt.

1.2 Anvendt metode i foranalysen

Hver af analyserne, der tilsammen udgør foranalysen, er udført efter generelle videnskablige metoder, som er beskrevet i bilag A. Det er udelukkende litteraturstudie, juridisk metode og interview, som vil blive anvendt i foranalysen. Hver af disse metoder er tilpasset formålet for den pågældende analyse og materialet til rådighed. Bag den enkelte analyse er der gjort følgende metodisk overvejelser:

Ejendomsvurdering - Kapitel 2

Kapitel 2 skal beskrive ejendomsvurderingssystemet og den udvikling, det gennemgår i disse år. Analysen baseres på litteraturstudie og juridisk metode, som er beskrevet i bilag A.1 og A.2. Analysen basers på centrale rapporter udarbejdet i forbindelse med den nye ejendomsvurdering, hvilket primært omhandler:

- Rigsrevisionens rapport fra 2013, som hedder *"Beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering"*. Beretningen vurderes til at have en høj validitet, idet Rigsrevisionen er uafhængige, selvom rådet er tilknyttet Folketinget. [Rigsrevisionen, 2016] Yderligere er rapporten relevant, idet den omhandler emnet.
- I 2014 blev der nedsat et ekspertudvalg til at følge op på Rigsrevisionens beretning og komme med løsningsmodeller til ejendomsvurderingssystemet. Resultatet blev *"Forbedring af ejendomsvurderingen - Resultater og anbefalinger fra regeringens eksterne ekspertudvalg"*. Udvalget bestod af tre fremstående personer fra bankverden, Peter Engberg Jensen (formand), Lise Gronø, Preben Lund Hansen og professor Søren Leth Petersen fra Københavns Universitet, som alle har en vis ekspertise indenfor området, hvilket sikre kvaliteten af rapporten.
- ImplementeringsCenter for ny Ejendomsvurdering, ICE's, rapport fra 2016, *"Nye og mere retvisende ejendomsvurderinger"*, som er den seneste rapport udgivet af centeret. Centeret blev nedsat af regeringen og er en ny afdeling i Skatteministeriet, som har lavet denne rapport omkring implementeringen af nye ejendomsvurderinger, hvilket både validere og giver kvalitet til kilden.

Litteraturstudiet suppleres yderligere med den juridiske metode. Ejendomsvurderingsloven trådte i kraft d. 1. januar 2018, og det er den lov, som landets faste ejendomme skal vurderes

på baggrund af, og den sætter rammerne for vurderingsmyndigheden. Loven fortolkes ud fra fortolkningsprincippet, *ordlydfortolkning*, fra den juridiske metode. Denne fortolkningsmetode anses for tilstrækkelig, idet formålet med analysen er at afdække det retslige grundlag, hvorpå ejendomsvurderingen foretages, idet dette har betydning for systemet, som er ved at blive udformet.

Planlægning - Kapitel 3

Formålet med kapitel 3 er at danne en forståelsesramme af planlægning, og opbygningen af det danske plansystem, og de rammer, som Planloven opstiller. Analysens formål er at skabe et overordnet overblik over planlægning, og derfor udføres et litteraturstudie af Erhvervsstyrrelsesens hjemmeside *"planinfo.dk"*, hvor relevante artikler anvendes. Hjemmesiden er platform for information og vejledning om planlægning [Erhvervsstyrelsen, 2018b]. Sidens relevans og kvalitet vurderes til at være høj, da det er Erhvervsstyrelsen, som er myndighed for Planloven og dermed planlægning.

Analysens formål er at behandle planlægning på et overordet niveau, og derfor anses literaturstudiet som tilstrækkeligt, i stedet for juridisk analyse. Juridisk analyse kunne have været relevant at anvende, hvis formålet med analysen var at opnå et større detaljeniveau, men dette er ikke tilfældet.

Indberetning af planer - Kapitel 4

Formålet med kapitel 4 er at beskrive retsgrundlaget, betydningen og omfanget af indførelsen af det nye planindberetningssystem. Analysen bygger på litteraturstudier, hvor sneboldsmetoden, som er beskrevet i bilag A.1, er anvendt. Udgangspunktet for denne strategi er artiklen *"Nye Plandata - Nye muligheder"* [Larsen, 2018]. Artiklen er udarbejdet af en chefkonsulent fra Erhvervsstyrrelsen, og da det er Erhvervstyrelsen, der har stået for arbejdet med udvikling af et nyt indberetningssystem, anses artiklen for at have en høj kvalitet.

Det er begrænset hvor meget materiale, der er lavet i forhold til det nye indberetningssystem, da systemet stadig er under udarbejdelse. Da det er Erhvervsstyrrelelsen, der er ansvarlig for det nye system, vil der dog også blive set på deres udmeldinger omkring, hvordan det nye system kommer til at blive udformet. Her er *"planinfo.dk"* igen en central kilde, hvor driftsmeddelser og andet materiale vil blive anvendt.

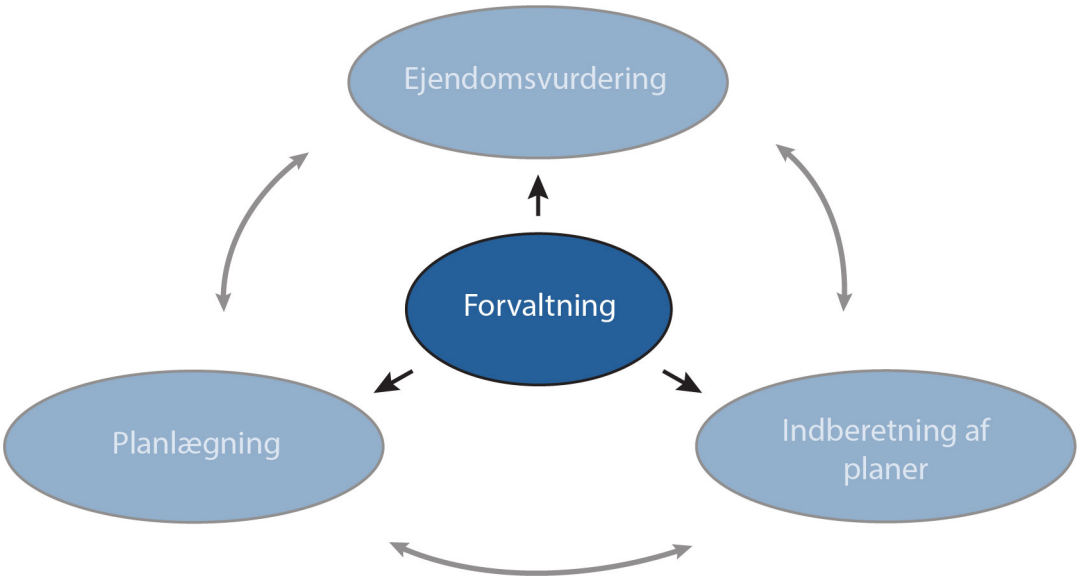
Yderligere er juridisk metode også anvendt i denne analyse, for at undersøge retligheden af det nye system. Her er det primært forslaget til den nye bekendtgørelse, *"Bekendtgørelse om det digitale planregister Plandata.dk"*, som skal erstatte den gældende bekendtgørelse, som vil blive analyseret. Der tages dog det forbehold, at bekendtgørelsen ikke er vedtaget endnu, men den indikere dog de tanker, som man har om systemet. For at tydeliggøre hvad ændringerne kommer til at indebære, vil der også blive set på, hvordan systemet har været hidtil.

Diskussion - Kapitel 5

Kapitel 5 vil konkludere på den viden, der er opnået gennem de foregående analyser, samt udførte inspirationsinterviews, og derud fra diskutere den initierende problemstilling.

Fokusset for det initierende problem er, hvordan den nye ejendomsvurdering vil påvirke måden, der planlægges på. Det er derfor relevant at undersøge, hvordan kommunale forvaltningsmedarbejdere oplever situationen, idet det er dem, som skal tilpasse deres

arbejdsgange. Derfor vil der blive udført inspirationsinterviews med medarbejdere fra to forskellige kommuner, hvor det bliver undersøgt, hvordan de forholder sig til de tre emner, og hvilke overvejelser de har gjort sig i forhold til udformningen af fremtidige planer set i lyset af de nye systemændringer. Som illustrationen på figur 1.3 viser, vil interviewene altså forsøge at belyse forvaltningens synspunkt på de tre emner.



Figur 1.3. Afsættet for inspirationsinterviewene

Der udvælges to forskellige kommuner, hvor størrelsen på kommunens forvaltning er et kriterier. Der vælges henholdsvis en stor og en lille kommune, da de har forskellige udfordringer. Der er valgt to Nordjyske kommuner, Aalborg og Jammerbugt Kommune, hvor følgende personer, fra kommunens planlægningsafdeling og GIS-afdeling er blevet interviewet:

- Annette Rosenbæk, Planlægger ved Aalborg Kommune og nylig ansat ved *"Byudviklingsselskabet Stigsborg Havnefront"*
  - Uddannet planlægger (civilingeniør) fra Aalborg Universitet og har arbejdet som planlægger i Aalborg Kommune i ca. 17 år. Her har hun arbejdet med kommuneplanlægning, lokalplanlægning og været med i større byomdannelsesprojekter, Eternitten, Østre Havn og senest Stigsborg Havnefront. Stigsborg Havnefront er et igangværende byudviklingsprojekt, hvor hun fremadrettet skal arbejde for Byudviklingsselvskabet Stigsborg Havnefront, og være med i realiseringen af 1. etape af planen. Selvskabet ejes 49 % af Aalborg Kommune og 51 % af A. Enggaard og PFA Ejendomme [Stigsborg Havnefront, 22-09-2017].
- Charlotte Kronholm , GIS- medarbejder ved Aalborg Kommune
  - Uddannet landinspektør, har været ansat i flere forskellige Nordjyske kommuner, og forskellige konsulentfirmaer. Arbejder på nuværende tidspunkt i Team GIS, hvor hun supportere de forskellige afdelinger med GIS og står for data.

- Jesper Runge, Planlægger ved Jammerbugt Kommune
  - Uddannet planlægger, og har arbejdet i Jammerbugt Kommune de sidste 14 år. Her arbejder han med kommuneplanlægning, lokalplanlægning og udviklingsplaner. Den planlægger i kommunen der har beskæftiget sig mest med plansystem.dk
- Karen Frederiksen, GIS-medarbjeder ved Jammerbugt Kommune
  - Uddannet landinspektør, og været ansat i Jammerbugt Kommune i 9 år. Arbejder til dagligt med driften af GIS, og fornylig også beskæftiget sig med systemændringerne i forbindelse med plandata.

For hver kommune er der foretaget interviews med en planlægger og en GIS-medarbejder for at få en fornemmelse af, hvilke udfordringer de nye systemer formentlig fremadrettet vil bringe for forskellige fagområder relateret til planlægning.

Interviewene afholdes som et semistruktureret-interview, med henblik på en uformel inspirationssamtale, som skal anvendes til at komme nærmere en problemformulering.
Det semistruktureret-interview vælges, for at der er mulighed for, at interviewpersonerne kan fortælle om deres personlige fortolkning af de tre emner, planlægning, ejendomsvurdering og plandata. For at sikre at der kommes helt omkring emnerne, udarbejdes der en interviewguide, som kan ses i bilag B, ud fra metoden bag interview som kan ses i bilag A.3. Idet interviewene mest af alt fungerer som inspiration til den videre problemformulering, er interviewene ikke transskriberet, men der er anvendt uddrag fra interviewene, som interviewpersonerne har godkendt.

På baggrund af kapitel 5 vil det være muligt at opstille en problemformulering, som vil danne grundlag for det videre projekt.

Ejendomsvurdering 2

I dette kapitel belyses ejendomsvurderingen, som er et af de centrale emner i figur 1.1, og som spiller en vigtig rolle i forhold til besvarelse af det initierende problem.

På nuværende tidpunkt er der en proces i gang, hvor metoden bag ansættelsen af ejendomvurderingen skal ændres, som et resultat af Rigsrevionens kritik. Kapitlet vil derfor undersøge beregningsmetoden bag det hidtidige system for bedre at forstå ændringerne, som den nye beregningsmetode vil medføre.

2.1 Formålet med ejendomsvurderingen

En af de typer af skat, der bliver opkrævet i Danmark, er ejendoms- og boligskatten. Det er den offentlige ejendomsvurdering, der fastsættes for alle faste ejendomme i Danmark, det vil sige alle samlede faste ejendomme, ejerlejligheder og bygninger på fremmede grund, der danner grundlaget for de skatter og afgifter, som kommunen og staten opkræver.[Rigsrevisionen, 2013]

Ejendomsvurderingen er reguleret i Ejendomsvurderingsloven, hvori det er præciseret, at Skatteministeriet, SKAT, er ansvarlig for at foretage ejendomsvurderingen. Ejendomsvurderingen ansættes efter den forventlige kontantværdi, ejendommen kan indbringe i fri handel og vandel, hvor ejendommens alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika tages i betragtning jf. EVL § 15.

I ansættelsen af ejendomvurderingen fastsættes en selvstændig ejendomsværdi og grundværdi, hvor forskellen på de to størrelser betegnes forskelsværdien jf. EVL § 15 stk 2.

Kommunerne anvender grundværdien til opkrævning af *ejendomsskat eller grundskyld*. Grundskylden er 16-34 promille af grundværdien afhængig af hvilken kommune, der er tale om, idet kommunalbestyrelsen bestemmer promillen. Ejendomsværdien er afgørende for *ejendomsværdiskatten*, som betales til Staten. Ejendomsværdiskatten er 1-2 % af ejendomsværdien afhængig af, hvor høj ejendomsværdien er. [Skatteministeriet, 2014, Kap 4.2], [Rigsrevisionen, 2013, s. 23]

2.2 Ejendomsvurderingsloven

Den gældende lov som regulerer ejendomsvurderingen, *Ejendomsvurderingslov*, trådte i kraft d. 1. januar 2018, hvor den afløste *Vurderingsloven*. Af Ejendomsvurderingsloven fremgår det, på hvilke principper grundværdien og ejendomsværdien fastsættes.

> ***EVL § 16.*** *Ved ejendomsværdien forstås værdien af den samlede ejendom, sådan som ejendommen forefindes på vurderingstidspunktet. Driftsmateriel og inventar medtages ikke.* [Skatteministeriet, 2017a]

> ***EVL § 17.*** *Ved grundværdien forstås værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. dog §§ 28-33. Grundværdien ansættes inklusive værdien af eventuelle byggemodningsarbejder.* [Skatteministeriet, 2017a]

Yderligere er det præciseret, på hvilket grundlag grundværdien fastsættes:

> ***EVL § 18.****Grundværdien ansættes på grundlag af den anvendelse og den udnyttelse, der er mulig efter forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, jf. dog § 20.*
> ***stk. 2.*** *Er det efter forskrifter som nævnt i stk. 1 muligt at anvende og udnytte grunden til flere forskellige formål, anses det bedste formål i økonomisk henseende for at være den af de foreliggende muligheder, der giver den højeste grundværdi.* [Skatteministeriet, 2017a]

Med den kommende ejendomsvurdering, skal grundværdien beregnes på baggrund planlovgivningen og anden offentlig regulering. Bagved ændringen af loven ligger dog en længere proces i forhold til hvilken metode, der skal anvendes ved værdiansættelsen af ejendomsvurderingen. Processen og de overvejelser, som ligger bag metoden til beregningen af ejendomsvurderingen, vil blive beskrevet i de følgende afsnit.

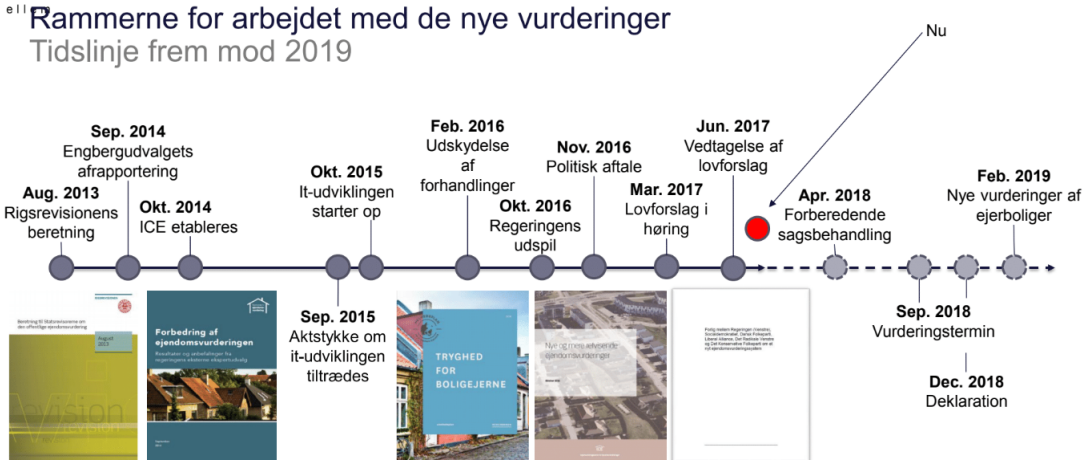
2.3 Processen bag den ændrede ejendomsvurdering

Ændringerne af ejendomsvurderingen blev igangsat på grund af den skarpe kritik, som Rigsrevisionen rejste i beretningen fra 2013, som medførte, at regeringen kort efter nedsatte et udvalg af uafhængige eksperter. Udvalget skulle udfærdige en rapport med anbefalinger til forbedringer af vurderingsmetoden og det datagrundlag, der bruges dertil for at øge træfsikkerheden i ejendomsvurderingen. [Regeringen, 2013] Som et led i processen blev ejendomvurderingen sat i bero [ICE, oktober 2016, s.1].

Da udvalgets afrapportering og anbefalinger til en prototype for vurdering af ejerboliger var færdig i efteråret 2014, nedsatte regeringen som opfølgning herpå et nyt Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger (ICE), der skulle stå for det videre arbejde, hvilket inkluderede:

- *"Afklaring af juridiske forhold og udarbejdelse af forslag til ny vurderingslov."*
- *"Videreudvikling af beregningsmodel for ejerboliger samt udvikling af model for beregning af grundværdier, sommerhuse og erhvervsejendomme mv."*
- *"Udvikling af it-system til understøttelse af ejendomsvurdering i SKAT."*
- *"Tilrettelægge ny ejendomsvurderingsorganisation."* [Skatteministeriet, 11. september 2014]

Som følge af ICE´s arbejde, blev Ejendomsvurderingsloven vedtaget i juni 2017, som erstatning for den hidtil gældende Vurderingslov [Skatteudvalget, Juni 2017]. Herfra arbejder ICE hen mod den første nye ejendomsvurdering i februar 2019. En tidslinje over forløbet vedrørende forbedringerne af metoden til ejendomsvurderingen kan ses på figur 2.1.



Figur 2.1. Tidslinje over forløbet vedrørende ændringer i grundlaget bag ejendomsvurderingerne udarbejdet i slutningen af 2017. [Skatteministeriet, 2017b, slide 3]

2.4 Den hidtidige ejendomsvurdering

Inden *Ejendomsvurderingsloven* trådet i kraft den. 1 januar 2018, foretog SKAT ejendomsvurderingen efter *Bekendtgørelse af lov om vurdering af landets faste ejendomme, Vurderingsloven.* På samme måde som det er i dag, så var SKAT ansvarlig for at ansætte ejendomvurderingen og fastsætte ejendomsværdien og grundværdien.

Ejendomsvurderingen blev udført efter princippet om den kontante værdi, ejendommen kunne indbringe i handel og vandel jf. Vurderingslovens § 6. Den ejendomsværdi og grundværdi, som blev fastsat, skal betragtes som et skøn, da prisen på en ejendom er markedsafhænig. Markedsprisen fluktuere ofte f.eks. som følge af sælger eller købers ønsker om at gennemfører handlen hurtigt. Derfor var der indbygget en usikkerhedsmargin på +/- 15 % af ejendomsvurderingen, hvilket blev anset som et acceptabelt interval. [Skatteministeriet, 2014, Kap 4.2]

Proceduren til fastsættelsen af ejendomsværdien for ejerboliger varierede afhængig af, om der var tale om parcelhuse, rækkehuse, sommerhuse og ejerlejligheder. Vurderingen blev hovedsageligt baseret på den frie salgspris og oplysninger om ejendommen i BBR, ESR og Tingbogen.
Analyserne bag ejendomsvurderingen blev understøttet af forskelige systemer, hvori der blev foretaget en række gennemsnitsberegninger, som gav et bud på grundværdiniveauet og bygningernes værdi, der indgik i den samlede ejendomsvurdering. Efterfølgende blev den beregnede værdi efterprøvet af en medarbejder ved SKAT, hvor værdiansættelsen blev sammenholdt med reelle handelspriser. [Skatteministeriet, 2014, s. 39]

Systemet var ikke fuldautomatisk, idet der blev foretaget *"løbende manuelle korrektioner baseret på subjektive og vurderingsfaglige skøn og beslutninger med støtte i de hjælpeværktøjer i*

form af data, analyser og beregninger, der er til rådighed." - [Skatteministeriet, 2014, Kap 4.4.1.2].

Der var et behov for at foretage disse skøn, som følge af systemets begrænsede funktionaliteter. Blandt hjælpeværktøjerne kunne der indgå kortværktøjer og luft- og gadefotos for at skabe en bedre forståelse af værdigivende kvaliteter i nærområdet, samt aktuelle udbudspriser, liggetider og gennemsnitlige kvadratmeterpriser i kommunen. [Skatteministeriet, 2014, Kap 4.4]

Det var straks mere besværligt at vurdere grundværdien for en ejendom korrekt, da der kun sælges et begrænset antal ubebyggede grunde. Derfor fastsatte man normalgrunde og standardhuse til et estimat af byggerettens værdi. En normalgrund i et boligområde blev fastsat til 800 m². SKAT opererede ud fra fire principper for beregning af grundværdierne afhængigt af områdets status: [Skatteministeriet, 2014, s. 40]

Byggeretsprincippet: anvendes ved åben-lav/tæt-lav bebyggelse. Statistiske analyser fra 1980'erne viste at en stor del af værdien af disse grunde ligger i selve retten til at bygge og i mindre omfang i størrelsen af grunden. Ligningsrådet besluttet på det tidspunkt at lade byggeretten indgå med 50 % af arealværdien. [Skatteministeriet, 2014, s. 42]

Etagearealprincippet: blev hovedsageligt anvendt i bycentre, hvor det centrale er den maksimale udnyttelsesgrad (bebyggelsesprocent), hvilket kan ses i den mindste hierarkiske gældende plan. [Skatteministeriet, 2014, s. 43]

Kvadratmeter- og Hektarprincipperne: blev f.eks. anvendt ved offentlige naturområder og landbrugsjorder. Her havde byggeretten mindre betydning, og grundværdien blev beregnet fuldstændigt ud fra kvadratmeterprisen på jorden. [Skatteministeriet, 2014, s. 43]

2.5 Den nye ejendomsvurdering

ICE arbejdede videre med anbefalingerne fra Engbergrapporten. Deres målsætning for den nye metode til beregningen af ejendomsvurderingen bygger på tre centrale elementer; højere træfsikkerhed, større ensartedehed i vurderingerne, og mere gennemskulighed. Engbergudvalget har peget på fem udfordringer, som har været de største udfordringer i den tidligere værdiansættelsesmetode, og som der derfor skal tages højde for i den nye ejendomsvurdering:

Begrænsede og utilstrækkelig data: ICE og Engbergudvalgets har konkluderet, at data fra BBR og tinglysningen, der anvendes direkte i de offentlige ejendomsvurderinger, har en for lav kvalitet. Datakvaliteten må forbedres, hvis registrene skal bruges til at øge ejendomsvurderingens træfsikkerhed. Der arbejdes derfor henimod forbedrede oplysninger i BBR og korrekte salgsoplysninger fra tinglysningen. Samtidig har plangrundlaget også betydning for grundens værdi, derfor arbejdes der med at forbedre registeringen af plangrundlaget. Ligeledes arbejdes der på at forbedre oplysningerne om erhvervsejendomme. [ICE, oktober 2016, s. 2-6]

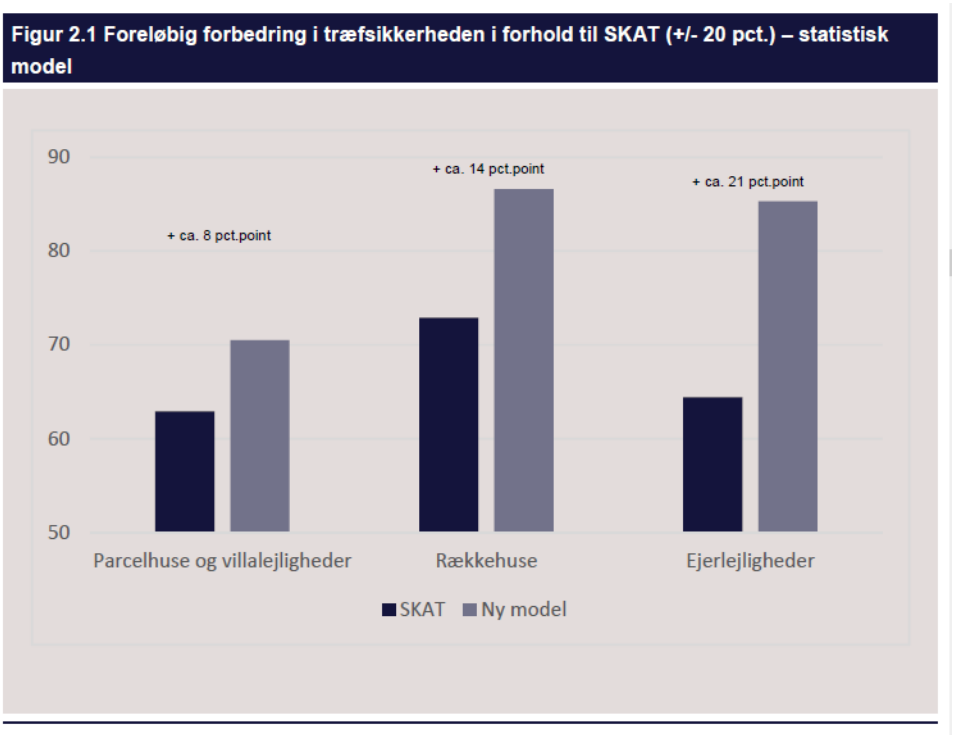
Manglende gennemsigtighed i beregningsmodeller: Et af ønskerne fra fokusgrupperne, som Engbergudvalget interviewede, var en mere gennemskuelig beregningsmodel med kendte begreber [Skatteministeriet, 2014, Kap. 6.3.1]. Der var sager i det hidtidige system, hvor vurderinger ikke var markedskonforme eller baseret på tidssvarende beregningsmetoder. ICE konkluderer deraf, at der er behov for nye statistiske beregningsmodeller, som både vil øge træfsikkerheden og gennemsigtigheden. Det skal fremover kunne begrundes og forklares,

hvordan vurderingsmyndigheden har vurderet en ejendom, og resultatet skal være tydeligt tilgængeligt for boligejerne.

Uensartede arbejdsgange og forældet it-understøttelse: Det nuværende sagsbehandlingssystem er ifølge ICE stærkt forældet. De ældste dele af systemet er fra 1960-1970'erne og er udviklet i et forældet programmeringssprog.

Utidssvarende lovgivning og regelgrundlag: Den gamle vurderingslov er fra 1956. Det blev af Engbergudvalget og ICE anbefalet, at loven moderniseres med nye beregningsmodeller og vurderingsmetoder. En lovændring blev gennemført juni 2017, som forberedelse til den ny ejendomsvurdering i 2019 [Skatteudvalget, Juni 2017]. [ICE, oktober 2016, s. 4-6]

Med det nye vurderingssystem vil man tilstræbe at lave ejendoms- og grundvurderinger, der ligger så tæt på handelsværdien som muligt. Resultatet af ICEs test med den nye beregningsmodel er, at der stadig er usikkerhed forbundet med beregningsmodellen, som det fremgår af figur 2.2. Det vil dog aldrig være muligt at beregne den faktiske handelspris på en ejendom, derfor opstilles en usikkerhedsmargin omkring ejendomsvurderingen på +/- 20 % i forhold til handelsprisen som acceptabel [ICE, oktober 2016, s. 5]. Yderligere forhøjes *forsigtighedsprincippet*, så ejendomsvurderingen reduceres med 20 %, frem for de hidtil 5 % [Skatteministeriet, 2018a].



Figur 2.2. Foreløbig forbedring i træfsikkerheden i forhold til SKAT (+/- 20 pct.) - statisk model [ICE, oktober 2016, Figur 2.1]

En af de største forskelle ved beregningen af de nye ejendomsvurderinger er vægtningen af handelspriser i nærområdet. I det hidtidige system blev vurderingerne kun reguleret på baggrund af, hvornår den enkelte ejendom blev solgt, hvilket medførte, at to lignende ejendomme på samme villavej i nogle tilfælde blev vurderet meget forskelligt. [ICE, oktober

2016, s. 2] I det nye system vil der blive brugt en statistisk beregningsmodel, der finder 10-15 handelspriser fra nærområdet indenfor de seneste 6 år, fremskriver priserne til vurderingsåret, og vægter dem i forhold til afstanden til den ejendom, der vurderes, og ud fra en nærmere bestemt fordelingsnøgle. Disse boliger er med til at afspejle en række faktorer, man ønsker, at inddrage i vurderingerne, bl.a. afstand til natur, lyd/lugt gener, infrastruktur, indkøbsmuligheder, skoler og institutioner. [ICE, oktober 2016, s. 28-30]

Udover beregningen af den gennemsnitlige nabokvadratmeterpris beregnes kvadratmeterprisen også for den specifikke ejendom, via formelen, som ses på figur 2.3.

Boks 6.2 Beregning af kvadratmeterprisen for en ejendom

Der anvendes en statistisk beregningsmodel til værdiansættelse af ejendomme. Modellen er en standard hedonisk prismodel i lighed med fx "Urban Location and Housing Prices within a Hedonic Model" (Ottensmann, Payton and Man, 2008).

Kvadratmeterprisen for en ejendom kan bestemmes ved følgende ligning:

$$p^{EV} = \beta_0 + \beta_B XX + \beta_G GGX + \beta_{geo} X_{geo} + \epsilon$$

Hvor

p^{EV} er kvadratmeterprisen (i logs),
XX er en matrix med (funktioner af) bygningskarakteristika (tagtype, opførelsesår, mv.),
GGX er en matrix med (funktioner af) grundkarakteristika (antal kvm., beliggenhed, mv.),
X_{geo} er en matrix med (funktioner af) de geografiske koordinater (ejendommens geografiske placering),
β_0 er et konstantled
β_B, β_G og β_{geo} er vektorer med parametre for de enkelte karakteristikas indvirkning på prisen,
mens ϵ er restleddet.

Der anvendes en semilogaritmisk model til estimering af de forventede kvadratmeterpriser. Værdierne for de estimerede parametre kan derfor fortolkes som procentuelle korrektioner for en ejendoms karakteristika til kvadratmeterprisen.

Kilde: Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, Skatteministeriet

Figur 2.3. Beregning af kvadratmeterprisen for en ejendom [ICE, oktober 2016, Boks 6.2]

Formelen siger ikke ultimativt hvilke parametre, der bliver brugt til vurderingen, eller hvordan de bliver vægtet, kun at elementer som tagytype, beliggenhed og placering får indvirkning på beregningen. Herfra kan det fortolkes, at ICE og SKAT stadig arbejder på at finjusterer disse, og ikke ser et behov for at offentliggøre dem, før de skal bruges til vurderingen i 2019. [ICE, oktober 2016, Appendix]

Det skal bemærkes, at man i Engbergrapportens prototype havde en mere omfattende liste over elementer og deres foreslåede parameterværdier.

2.6 Delkonklusion

Ejendomsbeskatningen har de senere år været præget af mange skandaler, så statskassen er gået glip af milliardbeløb, på grund af fejlagtige vurderinger. Ejendomsvurderingen har ligget indenfor et uacceptabelt spænd både over og under handelsprisen. Dette førte til, at regeringen og SKAT satte sig for at udvikle en ny og mere fuldautomatiseret og gennemskuelig metode til fastsættelsen af ejendomsvurderingen med en større ensartethed og højere træfsikkerhed. En metode der i højere grad er baseret på geodata og i mindre grad manuelle korrektioner, som den enkelte medarbejder ved SKAT skal udføre. Den endelige metode til fastsættelsen af ejendomsvurderingen er dog ikke færdig endnu, og de specifikke data, der skal indgå i beregningen, og vægtningen af disse data er endnu ikke blevet offentliggjort. Det er kun blevet klart, at der skal trækkes data fra BBR og tinglysningen, samt planregisteret. I den ny vedtagne Ejendomsvurderingslov er det dog blevet tydeligere, at grundlaget for fastsættelsen af grundværdien skal baseres på planoplysninger og anden offentlig lovgivning.

Planlægning 3

Kapitlets formål er at belyse den del af figur 1.1, som omhandler planlægning. Dette er nødvendigt for at klarlægge, hvad planlægning består af, for at kunne vurdere hvorledes denne fremadrettet vil blive påvirket af indberetningen af planer og den nye ejendomsvurdering. I Danmark opsætter Planloven og dermed plansystemet den juridiske ramme for den fysiske planlægning. Kapitlet skal dermed danne en forståelsesramme af det danske plansystem.

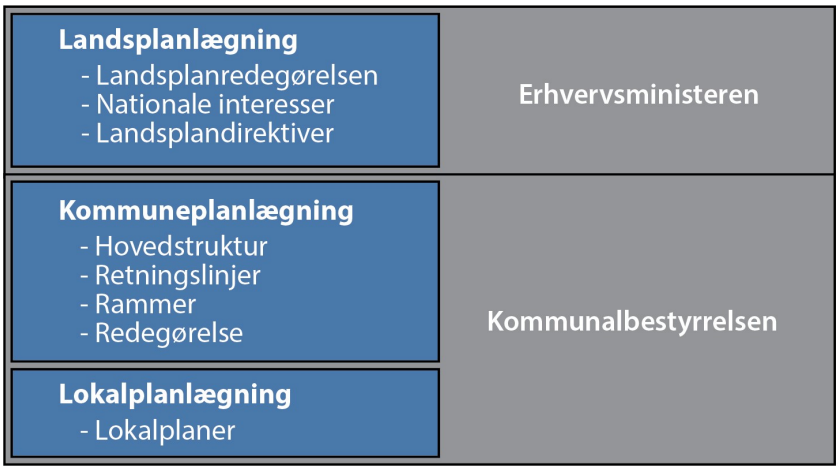
3.1 Plansystemet

Planloven sætter de retlige rammer for den fysiske planlægning i Danmark. Det overordnet formål med Planloven er at balancere arealanvendelsen, så der kan ske udvikling i samfundet, samtidig med, at der værnes om naturen og miljøet. [Erhvervsstyrelsen, 2018c]

Et grundprincip i Planloven er en styring af den fysiske udvikling via zonering. Planloven inddeler landet i forskellige zoner, der reguleres på forskellig vis. Zonerne omfatter, landzone, byzone, og sommerhusområder, og hver zone principielt er forbeholdt en specifik anvendelsesmulighed jf. PL Kapitel 7.

Et andet vigtigt element i Planloven er inddragelse af offentligheden i denne balancering. Dette kommer til udtryk i den lovpligtige offentlige høringsperiode, en plan skal igennem, inden den bliver endeligt vedtaget. I perioden har offentligheden mulighed for at komme med ændringer, kommentarer osv. til planen. Det er dog stadig politikerne, der vedtager eller afviser planen eller ændringsforslag i sidste ende. [Erhvervsstyrrelsen, b, s. 6]

Plansystemet er opbygget som et tre-delt hierarkisk system, bestående af tre planlægningsniveauer; landsplanlægning, kommuneplanlægning og lokalplanlægning. En illustration af planhireakiet kan ses på figur 3.1.



Figur 3.1. Planlægningsniveauerne i det danske plansystem, samt de ansvarlige myndigheder for de respektive niveauer.

Den hierarkiske opbygning af plansystemet betyder, at planer, der er udarbejdet på et lavere niveau, ikke må stride imod planer, der er udarbejdet på et højere niveau. Såfremt der er uoverensstemmelse imellem to planer på forskelligt niveau, skal der foretages ændringer i én af planerne, så der bliver overensstemmelse imellem de to planer jf. PL §§ 11 og 13.

Foruden de planer, som Erhvervsstyrelsen og Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at udarbejde i henhold til Planloven, findes der også andre uformelle planer, som ikke er forankret i Planloven. Disse omfatter eksempelvis masterplaner, som nogle kommuner udarbejder og anvender som et internt arbejdsværktøj.

3.2 Landsplanlægning

Landsplanlægning er det højeste niveau i planhierakiet, og udarbejdes af det ministerium, der er myndighed for Planloven, hvilket på nuværende tidspunkt er Erhvervsstyrelsen. [Erhvervsstyrelsen, 2017d]

Landsplanlægningen består af tre forskellige planer; landsplanredegørelsen, nationale interesser og landsplandirektiver. Landsplanredegørelsen laves efter hvert nyvalg til Folketinget, og er en politisk udmelding i forhold til den overordnet arealforvaltning og den fysiske udvikling. De nationale interesser udarbejdes hvert fjerde år og regulerer kommunernes planlægning. [Erhvervsstyrelsen, 2017d] Landsplandirektiver er udmeldinger fra Erhvervsministeren, som kommunerne er bundet af i deres planlægning. Direktiverne kan omhandle bestemmelser for et bestemt geografisk område eller tema. [Erhvervsstyrelsen, 2017c]

3.3 Kommuneplanlægning

Kommuneplanlægning er kommunernes overordnede planlægningsværktøj, der beskriver visionen for kommunens fremtidige fysiske udvikling.
Kommunalbestyrelsen udarbejder en kommuneplan, som tilsammen udgør visionen for den ønskede fysiske udvikling for en periode på 12 år. Kommuneplanen er gældende for den 12-

årige planperioden, men planen skal dog revideres hvert fjerde år.
Kommuneplanen er i sin helhed juridisk bindende for den kommunale administration, men ikke overfor den enkelte grundejer. Kommuneplanen har dermed ikke direkte retsvirkning for den enkelte grundejer, men idet lokalplaner tilvejebringes med udgangspunkt i kommuneplanen, har kommuneplanen inddirekte retsvirkning overfor den enkelte grundejer. Igennem loven er Kommunalbestyrelsen forpligtet til at virke for kommuneplanens gennemførsel, hvilket betyder, at det er kommunens opgave at arbejde for at gennemfører den plan, som de har vedtaget. Kommuneplanen udgøres tilsammen af tre dele: hovedstruktur, retningslinjer og rammer. Hvilket ledsages af kort og en redegørelse jf. PL § 11 a.

Hovedstrukturen beskriver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i hele kommunen. Denne del er dermed et udtryk for den interesseafvejning, som Kommunalbestyrelsen har foretaget i forhold til arealanvendelsen. Hovedstrukturen beskriver overordnet indholdet i kommuneplanen, som bliver uddybet og detaljeret i de andre dele af kommuneplanen.

Ud fra den ønskede udvikling i kommunen, skal Kommunalbestyrelsen også udforme retningslinjer for arealanvendelsen i forhold til nærmere bestemte emner. I PL § 11a, som i daglig tale er kendt som kommuneplankataloget, uddybes 26 emner, som kommunerne er forpligtet til at forholde sig til i deres planlægning. Dette gøres i den udstrækning, et emne er relevant for den enkelte kommune. Retningslinjerne uddyber hvilke hensyn, som Kommunalbestyrelsen vil lægge vægt på i deres behandling af en ansøgning eller dispensation efter loven.

Rammedelen i kommuneplanen opstiller og uddyber detaljerede rammer for indholdet af lokalplanlægningen, i den tidsperiode kommuneplanen gælder for.
Der er en tæt sammenhæng imellem kommuneplanens rammedel og lokalplanlægningen. Såfremt der ikke er udarbejdet rammer for et område, skal disse tilvejebringes, inden der kan laves en lokalplan for det pågældende område. Rammerne skal være så klart definerede, at der ikke opstår tvivl om arealanvendelsen, udnyttelsesgraden og bebyggelsens omfang af et klart afgrænset geografisk område. Der er mulighed for at bestemme indholdet af rammerne i forhold til de muligheder, som er opstillet i PL § 11b. Et geografisk område, der er bestemt rammer for, skal ledsages af kort, der er digitalt registret på PlansystemDK. Såfremt rammerne ikke er defineret præcist nok og i et tilstrækkeligt omfang, kan det medfører ugyldighed for lokalplanen, der er udformet på baggrund af rammerne, som f.eks. i Naturklagenævnets afgørelser nævnt i vejledning for lokalplanlægning [Miljøministeriet, 2009b, Kapitel 5.7].

Kommuneplanen ledsages af en redegørelse, hvoraf det fremgår, hvordan bestemmelserne i kommuneplanen skal forstås, og hvordan kommunen planlægger at gennemføre planen. Redegørelsen er ikke direkte bindende for den kommunale administration. Igennem PL § 11e er der opstillet nogle minimumskrav til indholdet af redegørelsen. Redegørelsen skal blandt andet forholde sig til nabokommunernes kommuneplaner, og skal ses i sammenhæng med planstrategien for kommuneplanen. [Erhvervsstyrelsen, 2018a]

Foruden kommuneplanen udarbejdes der også en planstrategi hvert 4. år, hvori det fremgår, om Kommunalbestyrelsen vil foretage en revision af kommuneplanen. Såfremt det ønskes, at der foretages ændringer, skal disse fremgå af strategien. I planstrategien skal det fremgå, om kommuneplanen skal revideres i sin helheld, eller om der kun skal foretages en revision af enkelte emner eller geografiske områder. Før planstrategien træder i kraft, skal den også i

høring i 8 uger, hvorefter der tages stilling til eventuelle indkomne kommentarer og forslag. [Erhvervsstyrelsen, 2018e]

3.4 Lokalplanlægning

Det mest detaljerede planlægningsniveau er den lokalplanlægning, der beskrives i lokalplaner. En lokalplan giver Kommunalbestyrelsen mulighed for at styre udviklingen inden for et nærmere afgrænset geografisk område, idet grundejere, der er omfattet af planen, er forpligtet til at respektere planens bestemmelser. Grundejere, der er omfattet af en lokalplan, er direkte juridisk bundet af planen. Samtidig er lokalplanen et værktøj, der anvendes til at realisere kommunenplanen. Selvom et område er omfattet af en lokalplan, er grundejerne ved vedtagelsen af planen ikke forpligtet til at foretage de ændringer eller handle på de bestemmelser, som planen opstiller. Grundejerne er først bundet af lokalplanens bestemmelser ved ændringer, der foretages efter planens vedtagelse. Eksisterende anvendelse, som var lovlig inden planens vedtagelse, kan således fortsætte, selvom anvendelsen ikke er i overensstemmelse med planen. [Miljøministeriet, 2009a, s.13]

Det er Kommunalbestyrelsen, der er ansvarlig for udarbejdelsen af lokalplaner, og de kan altid udarbejde en lokalplan for et geografisk område, hvis de ønsker det. Kommunen kan selv tage initiativ til udarbejdelse af en lokalplan, men det kan også ske på foreanledning fra en bygherre. Ved større byggeprojekter, anlægsarbejder og nedrivninger er Kommunalbestyrelsen dog omfattet af lokalplanpligt. Lokalplanpligten indebærer, at Kommunalbestyrelsen skal udarbejde en lokalplan, før et projekt udføres. [Erhvervsstyrelsen, 2017e] Kommunalbestyrelsen foretager et skøn af, om et projekt er markant anderledes enten i udseende eller omfang i forhold til et eksisterende områdes karakter, for at fastslå, om projektet er lokalplanpligtigt. [Miljøministeriet, 2009a, s. 17-18]

En lokalplan består af fire elementer; et formål, retsvirkningerne af lokalplanen, en række bestemmelser og en redegørelse.

En lokalplan skal indeholde et formål for at være gældende. Formålet angiver, hvad Kommunalbestyrelsen vil opnå med den pågældende plan. I formålet uddybes den planlægningsmæssige baggrund for den pågældende lokalplan, eksempelvis kan planens formål være at klimasikre et område.
I lokalplanen skal retsvirkningerne af lokalkalplanen også fremgå, før planen er lovlig. Heri skal det oplyses, hvad en lokalplan generelt har af betydning for grundejerne, så grundejerne ved, hvordan de skal forholde sig til planen. [Erhvervsstyrelsen, 2017a]

Lokalplanbestemmelserne, som et område er reguleret af, har hjemmel i lokalplankataloget, PL § 15 stk. 2, der opstiller de emner, en lokalplan må opstille bestemmelser for. Jf. § 15 stk. 2, kan der eksempelvis optages bestemmelser om en bygnings ydre karakter, bebyggelsesprocent, anvendelse af området osv. Bestemmelserne skal være klart og tydeligt angivet, men hvis der opstår tvivl, tolkes bestemmelserne ud fra formålsparagraffen, der angiver planens formål [Erhvervsstyrelsen, 2017a].

En lokalplan skal indeholde en redegørelse, som beskriver, hvad planen går ud på. Redegørelsen skal indeholde oplysninger om, hvordan den pågældende plan forholder sig til kommunenplanen og anden planlægning. På den måde kan myndighederne forholdsvist hurtigt dan-

ne sig et overblik over, hvorledes deres interesser bliver varetaget ved planens gennemførsel, og derfra kan de let vurdere, hvordan de skal forholde sig til planen. Redegørelsen skal også redegøre for, om planens gennemførelse kræver, at der indhentes tilladelser fra andre myndigheder. [Erhvervsstyrelsen, 2017b]

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, gælder lokalplanen, indtil den bliver aflyst, eller der tilvejebringes en ny lokalplan. En ny lokalplan vil ofte aflyse ældre lokalplaner, der dækker det same område som den nye lokalplan. Der kan dog også laves en ny lokalplan, der fungerer som et tillæg til en ældre lokalplan, hvis der skal foretages ændringer eller tilføjelser til bestemmelserne i den eksisterende lokalplan [Miljøministeriet, 2009a, s.113].
I det tilfælde at et byggeri ikke kan overholde de opstillede bestemmelser i lokalplanen, kan der dog dispenseres fra bestemmelserne i det omfang, at det ikke strider imod principperne i planen. Hvilket blandt andet betyder, at en dispensation ikke må gives i strid med lokalplanens formål. [Miljøministeriet, 2009a, s.98]

3.5 Delkonklusion

Det danske plansystem består af tre overordnede planlægningsniveauer: Landsplanlægning, Kommuneplanlægning og Lokalplanlægning, hvis hierarkiske samspil betyder, at der for alle områder tages stilling til områdets fremtidig arealanvendelse. Den hierarkiske opbygning afspejler desuden en klar magtstruktur i forhold til en top-down regulering, som dog kan påvirkes nedefra, idet der er indarbejdet en påkrævet offentlig hørringsperiode ved alle planer. Af de hierarkiske planer, som udgør plansystemet, er det dog kun lokalplanen, der har direkte betydning for den enkelte grundejer.

Indberetning af planer 4

Dette kapitel skal belyse den fremtidige indberetning af planer, som er illustreret på figur 1.1. Formålet med kapitlet er at uddybe og beskrive ændringerne af den digitale indberetning af planer. Denne viden skal være med til at skabe en forståelse af betydningen og omfanget af indførelsen af det nye indberetningssystem. For at forstå hvilken betydning det nye system vil få, bliver dette tydeliggjort ved sammenholdning med det eksisterende system.

4.1 Digital indberetning

Planer, der er tilvejebragt efter bestemmelserne i Planloven, bliver registreret i et digitalt landsdækkende offentligt register. Det er PL § 54 b, der giver Erhvervsministeren bemyndigelse til og ansvaret for at udarbejde et digitalt register til planer. Ministeren skal yderligere foretage nærmere bestemmelser om registrets indhold, hvilke oplysninger, der skal indberettes til registret, krav mv. og de nærmere forpligtigelser, som Kommunalbestyrelsen har i forbindelse med registret.

> ***PL § 54 b.*** *Erhvervsministeren opretter et landsdækkende digitalt register, der skal indeholde oplysninger om planer, der er tilvejebragt efter denne lov...*[Erhvervsministeriet, 2018b]

Lovgrundlaget for det digitale register blev for første gang etableret i 2006 som et led i forbedringen af den digitale Tingbog, hvor ministeren havde givet udtryk for et ønske om, at planer skulle registreres i et selvstændigt register. Det var tidligere lovpligtig at registrere den pågældende lokalplan, en ejendom var omfattet af i Tingbogen, men det blev bestemt, at planer skulle registreres i et digitalt register for sig selv, og hermed blev grundstenene lagt til det digitale register. [Anker og Flensborg, 2013] Gennem PL § 54 b, blev det yderligere præciseret, at registret skulle være offentligt tilgængeligt og gratis at benytte.

Som følge af kravet om oprettelse af et digitalt register til planer, blev der i 2006 udformet et cirkulære[1] indeholdende nærmere bestemmelser om, fremgangsmåde, ansvarlige, tekniske krav osv. til indholdet i det nye register, som skulle hedde PlansystemDK. Dette cirkulære blev ændret til en bekendtgørelse i 2014, og denne bekendtgørelse blev senest ændret i 2017, hvor ændringerne primært omhandlede bestemmelser for overgangen til det nye system "Planda-ta.dk". I skrivende stund er der yderligere ved at blive vedtaget en ny bekendtgørelse, da det er planen, at PlansystemDK skal udfases fuldstændigt.

[1] Cirkulære om det digitale planregister - PlansystemDK - og kommunal-bestyrelsens indsendelse af planer og planforslag m.v. med tilhørende planoplysninger til registeret, Lovnr. 68, Dato: 06-09-2006

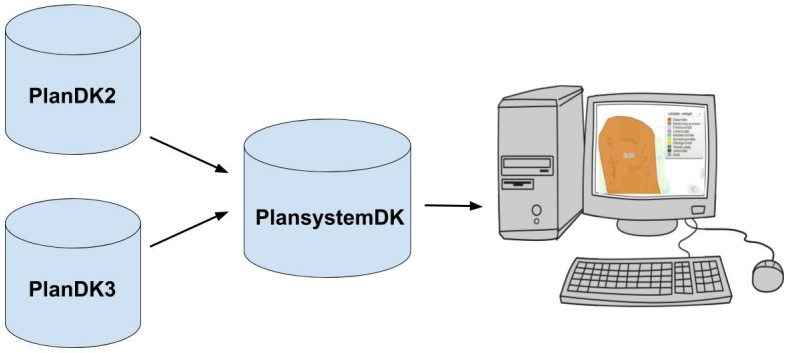
4.1.1 PlansystemDK

I bekendtgørelsen fra 2014, *BEKPlan*, opstilles rammerne for PlansystemDK. Indholdet af denne bekendtgørelse vil blive uddybet i følgende afsnit. Registret skal være tilgængeligt på internetadressen plansystem.dk. Det er ministeriet, som er ansvarlig for driften og opbygningen af registret, mens det er Kommunalbestyrelserne, der er ansvarlige for indholdet af planerne, samt at planer bliver indberettet rettidigt.

PlansystemDK skal både indeholde forslag til planer samt vedtagne planer og omfatter kommuneplaner, lokalplaner, zonekort og andre planer. En udtømmende liste over planerne kan ses i bilag C.

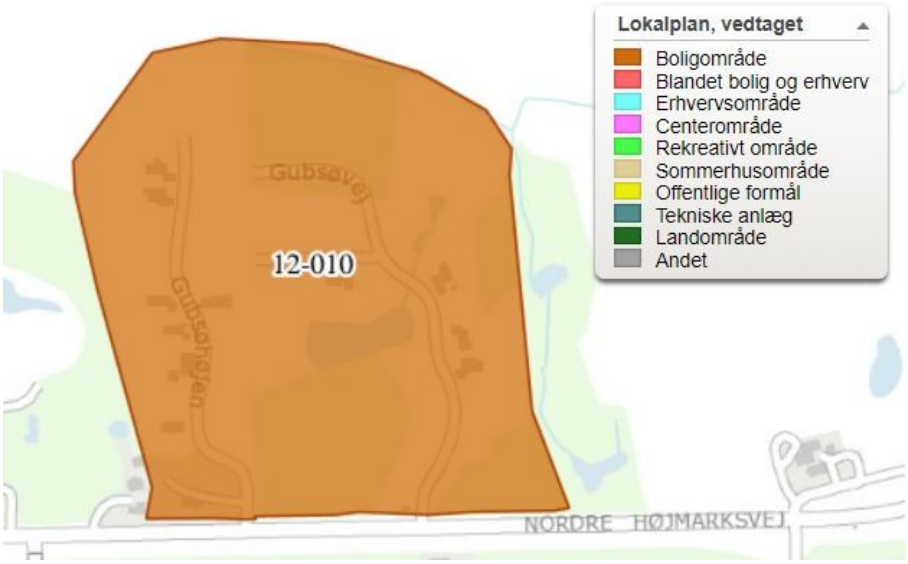
Plansystemet er opbygget af datamodellerne PlanDK2 og PlanDK3, som det er illustreret på figur 4.1. Datamodellerne til PlansystemDK er opbygget af en række attributter, som hver fortæller noget om, hvad det er, der indberettes [Erhvervsstyrrelsen, b].

PlanDK2 indeholder oplysninger om; kommuneplanstrategier, kommuneplaner, kommuneplantillæg, VVM-redegørelser, zonekort og lokalplaner, samt gældende planer omfattet af PL § 54 b, stk. 6. PlanDK3 indeholder kommuneplanens retningslinjer i henhold til PL § 11 a.



Figur 4.1. Visualisering af datamodellen for plansystemDK.

Indberetningen af planerne skal ske efter de nærmere specifikationer til datamodellerne. Der skal blandt andet indberettes oplysninger om planens identifikation, egenskabsdata, geografisk udstrækning, samt en pdf-fil af den juridisk gældende plan. Når der sker indberetning af en plan i PlansystemDK registreres en polygon for det område, som den pågældende lokalplan dækker, som kan ses på figur 4.2.



Figur 4.2. Visualisering af en vedtaget lokalplan som er indberettet i PlansystemDK. [Erhvervsstyrrelsen, c]

I systemet er der yderligere indarbejdet en digital orientering af de myndigheder, hvis interesser berøres af planen, idet Kommunalbestyrelsen ved indberetningen til PlansystemDK skal markere de berørte myndigheder, hvorefter planen videresendes til den pågældende myndighed. At en plan kan ses på PlansystemDK erstatter dog ikke den påkrævede offentliggørelse af planen. [Miljøministeriet] På den måde har PlansystemDK generelt en mere oplysende karakter, og registreringen har ikke nogen retsvirkning, da det er pdf-filen der er retsligt gældende [Erhvervs- og vækstministeriet, s. 45].

4.1.2 Plandata.dk

I 2017 blev PL § 54 b ændret, som en forudsætning for at kunne imødekomme den aftale, regeringen og Kommunernes Landsforening indgik for at tilvejebringe det tilstrækkelige datagrundlag, for at kunne lave mere retsvisende ejendomsvurderinger. Ændringen indebar, at det nye system skulle indeholde plandata om den enkelte ejendoms anvendelses- og udnyttelsesmuligheder. [Erhvervsminsteren, s. 13]

Som følge af ændringen i PL § 54 b, blev der ligeledes lavet tilføjelser til bekendtgørelsen, *BEKPlan2017*, der bestemmer indholdet af registret. Disse tilføjelser ville træde i kraft fra den 1. januar 2018. Planregistret vil fremadrettet være tilgængeligt på internetadressen plandata.dk, og registret vil være opbygget efter datamodellerne PlanDK2+ og PlanDK3. Kommunalbestyrelserne vil være forpligtet til at indberette planer enten i PlansystemDK eller Plandata.dk. Foruden indførslen af en ny datamodel, vil Kommunalbestyrelserne fra 1. januar 2018 være forpligtet til at indberette landzonetilladelser på plandata.dk. [Erhvervsministeriet]

Som opfølgning på overgangen til det nye digitale planregister, blev der i perioden den 18-12-2017 til 23-01-2018, sendt en ny bekendtgørelse i høring, *BEKPlanData* angående de nærmere bestemmelser for indholdet af plandata.dk, som skal træde i kraft fra den 1. april 2018[2], og

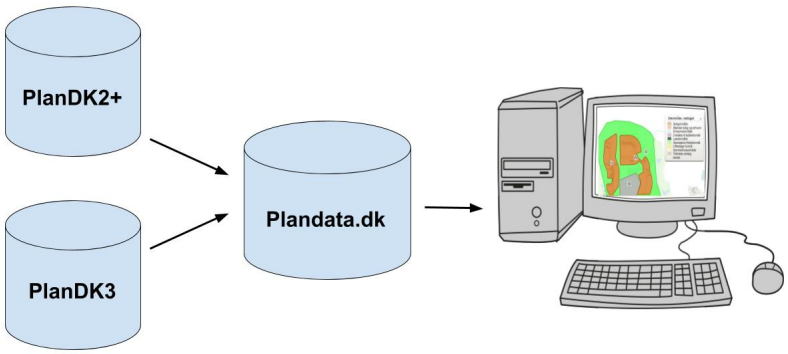
[2]Ikrafttrædelsen er dog udskudt til den 1. juni 2018 [Erhvervsstyrelsen, 2018]

erstatte den gældende bekendtgørelse for PlandataDK. Følgende tekst vil uddybe indholdet af denne bekendtgørelse.

Fremadrettet skal plandata.dk indeholde oplysninger om planer, der er tilvejebragt efter Planloven, samt beslutninger og afgørelser. Det er Erhvervsstyrrelsen, som skal stå for driften og opbygningen af registret, mens Kommunalbestyrelsen skal være ansvarlig for at oplysningerne er korrekt indberettet, ajourførte og samtidig fører kontrol med at oplysningerne er korrekte.

Foruden de plantyper, som skal indberettes til PlansystemDK, skal registret fremadrettet også indeholde forslag og vedtagne udbygningsaftaler og landzonetilladelser. Den udtømmende liste for plantyperne, som Plandata.dk skal indeholde, kan ses i bilag C.

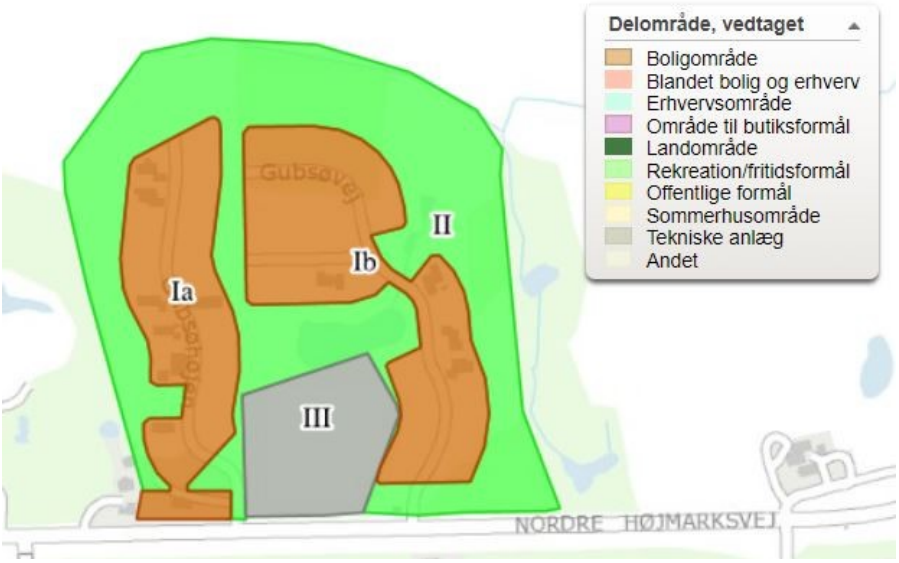
Registret vil være opbygget efter datamodellerne PlanDK2+ og PlanDK3, som det kan ses på figur 4.3. Den største ændring i systemet kommer til udtryk i den opdaterede datamodel, PlanDK2+. Ændringen af PlanDK2+ bygger på et overordnet princip om, at en plans juridiske indhold, det vil sige de konkrete planbestemmelser i planen, skal afspejle registreringen af det enkelte jordstykke. Dette gøres, da planbestemmelserne er et udtryk for de anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, som et jordstykke har. Samtidig er der også flere typer planer og afgørelser, der skal registreres. At registeringen skal afspejle det juridisk gældende plandokument gør ikke, at den digitale registrering på plandata.dk bliver juridisk gældende.



Figur 4.3. Visualisering af datamodellen for plandata.dk

Konkret har Erhversstyrelsen meldt ud, at ændringerne af PlanDK2+ kommer til at betyde, at det bliver obligatorisk at indberette planbestemmelserne. Det vil sige, anvendelsesbestemmelserne og de bebyggelsesregulerende bestemmelser i overensstemmelse med den pågældende plan. Alle planbestemmelser skal tilknyttes et digitalt geografisk objekt, for det område bestemmelserne gælder for. Gælder der forskellige bestemmelser i henhold til en plan, skal der laves digitale geografiske objekter for alle de områder, hvor der gælder forskellige bestemmelser. Ligeledes skal der laves geografiske objekter for eventuelle delområder og byggefelter for en plan. Som følge heraf bliver listen med forskellige *"specifikke anvendelseskatagorier"* udvidet, og det bliver muligt at kombinere flere typer af anvendelseskategorier. [Erhvervsstyrrelsen, a]

Som følge af den ændrede metode til indberetningen, vil en plan, der før krævede indberetning af ét geografisk objekt, kræve indberetning af de delområder, som planen indeholder, som er illustreret på figur 4.4.



Figur 4.4. Visualisering af en vedtaget lokalplan som er indberettet efter Plandata.dk, [Erhvervsstyrrelsen, c]

PlanDK3 vil fremadrettet komme til at indeholde retningslinjerne for kommuneplanlægningen, som hidtil. Den eneste forskel er, at listen af retningslinjer, der skal foreligge information om, er blevet udvidet. En udvidelse som kommer til at afspejle, at der skal laves flere retningslinjer i henhold til den seneste planlovsændring. Dette omfatter blandt andet, at kommunerne skal lave retningslinjer for omdannelseslandsbyer. [Erhvervsstyrrelsen, a]

I henhold til *BEKPlanData* skal der ved indberetningen registreres oplysninger om identifikation, egenskabsdata, geografisk udstrækning, en samlet pdf-fil, og oplysninger om anvendelses- og udnyttelsesmulighederne på jordstykkeniveau i overensstemmelse med planen, beslutningen eller afgørelsen. Ligeledes sender systemet også en plan videre til de myndigheder, hvis interesser berøres af planen.

For at sikre datakvaliteten i registreret, er kommunerne yderligere forpligtede til at udføre en systematisk kontrol af oplysningerne i registreret og sikre sig, at der er overensstemmelse mellem de indberettede planer, bygningsreglementet og den juridiske gældende plan, beslutning eller afgørelse. Ydereligere vil Kommunalbestyrelsen være forpligtet til at foretage kontrol af, om et jordstykkes anvendelse- og udnyttelsesmuligheder er i overensstemmelse med plangrundlaget. Såfremt det ikke er det, har Kommunalbestyrelsen fem dage til at ændre indberetningen i registret.

Et andet tiltag, der skal være med til at sikre datakvaliteten, er, at planregistret har fået juridisk betydning for planens retsvirkning. Dette skal forståes, som at nye planer og udbygningsaftaler skal offentliggøres på plandata.dk for at have retsvirkning, dette gælder dog ikke for landzonetilladelser. Ved at offentliggørelsesprocessen sker igennem registret, sikres det, at oplysningerne i registret er ajourførte. [Erhvervsstyrelsen]

4.2 Delkonklusion

Plandata skal blandt andet indgå i den nye ejendomsvurdering, idet plangrundlaget har betydning for en ejendoms grundværdi og ejendomsværdi. I den forbindelse skal indberetningssystemet til planer opdateres med det formål at forbedre detaljeringsniveauet.

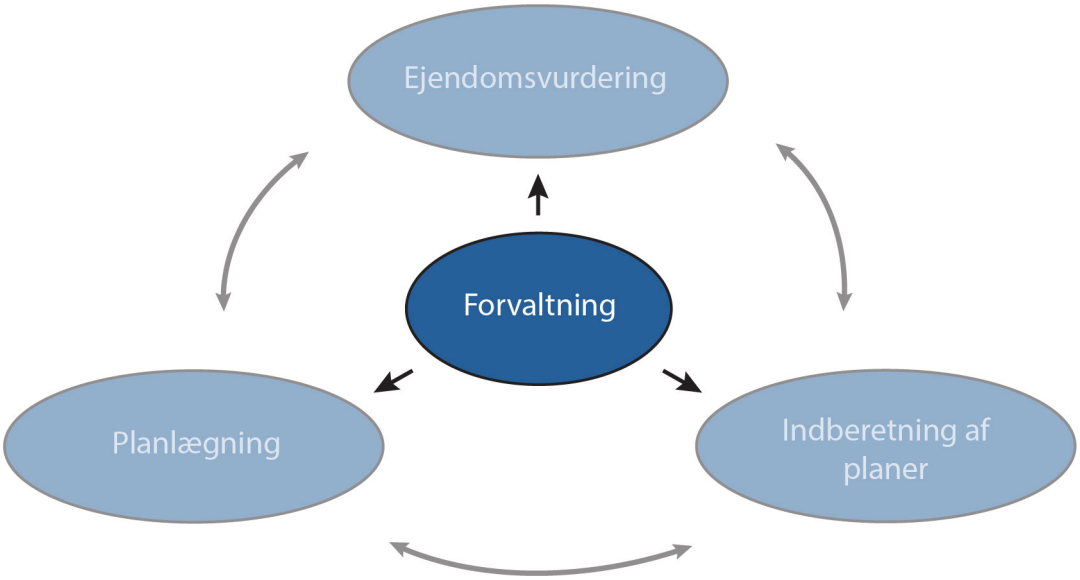
Plandata.dk er det nye register til registrering af planer, som skal erstatte PlansystemDK. I det nye system skal lokalplaner og kommuneplanrammer fremadrettet indberettes, så de vedtagne bestemmelser, der er fastsat for det specifikke geografiske område afspejles i registeringen. For at opnå denne detaljeringsgrad i registreret betyder det, at hvert delområde eller byggefelt, hvori der er tilknyttet forskellige udnyttelses- eller anvendelsesmuligheder, skal registreres. Desuden ændres lovgivningen, så en plan nu først er gældende, når den er indberettet i plandata.dk. Dog vil den digitale registrering på plandata.dk ikke have nogen indvirkning for en plans juridiske betydning. Det er stadig plandokumentet, der vil være juridisk bindende, og ikke selve den digitale registrering, som fremgår af plandata.dk.

Diskussion 5

Dette kapitel vil tage udgangspunkt i de udførte inspirationsinterviews, samt inddrage den indsamlede viden fra de forrige kapitler til at belyse den initierende problemstilling. Der er foretaget tre inspirationsinterviews med fire medarbejdere fra den tekniske forvaltning i to nordjyske kommuner. Yderligere uddybning om interviewpersonerne og udførsel af interviewene kan ses i kapitel 1.2.

5.1 Synspunkter fra inspirationsinterview

Omdrejningspunktet for de udførte interviews var, hvordan forvaltningsmedarbejderne i de to kommuner opfattede de tre hovedemner, der er blevet undersøgt i problemanalysen, og hvilke konsekvenser emnerne fremadrettet kan tænktes at få for deres arbejdsgang for planlægning og anvendelsen af planlægning, som illustreret på figur 5.1.



Figur 5.1. Afsættet for inspirationsinterviewene

Ud fra interviewpersonernes erfaring og ekspertise inden for planlægning blev det forsøgt, at få dem til at udtale sig om, hvordan de kan se, at deres arbejde vil blive påvirket af de kommende systemændringer.

Interviewpersonerne gav udtryk for, at informationsniveauet angående Plandata.dk og den nye ejendomsvurdering havde været begrænset på grund af, at systemerne ikke var færdigudviklet

endnu, og af denne grund kunne de kun komme med formodninger om de direkte konsekvenser af systemændringerne. På tidspunktet for udførelsen af interviewene, havde de endnu ikke ændret deres daglige arbejdsgange. De var alle enige om, at det først vil være muligt at vurdere omfanget af ændringernes betydning, når systemerne er færdigudviklede.

Selvom interviewpersonerne var lidt tilbageholdende i deres svar, idet de kun kan gisne om fremtiden, understregede de dog, at det er et meget aktuelt emne, og at der er meget bevågenhed på området, både fra kommunernes side, men også fra private developere, som planlæggeren fra Aalborg også repræsenterede. Her fremhævede hun, at de er meget opmærksomme på den nye ejendomsvurderings rolle, og hvordan de skal håndtere planlægningen, når de skal til at realisere planen for Stigborgs Havnefront, så den ikke får uhensigtsmæssige økonomiske konsekvenser. Samtidig fremhævede hun også, at hvis de private developere begynder at være tilbageholdende i deres investeringer i større byudviklingsprojekter på grund af den nye ejendomsvurdering, kan der komme politisk opmærksomhed på emnet, da developerne er vigtige drivkræfter i byudviklingen.

Både planlæggeren fra Aalborg- og Jammerbugt Kommune var enige om, at en stigning i ejendomsvurderingen er en præmis for, at de skal til at ændre deres måde at planlægge på. Omfanget af betydningen af systemændringerne er i særdeleshed afhængig af, hvor stor forskel der bliver på det beløb, som den enkelte borger hidtil har betalt i ejendomsskat, og det fremtidige beløb, der skal betales udfra den nye ejendomsvurdering. Hvis planlægningen kommer til at få en stor økonomisk betydning, var begge respondenter enige om, at det vil få nogle konsekvenser for deres planlægning på grund af den direkte betydning, som plangrundlaget vil få for beskatningen.

En af de konsekvenser som de forudser i både Aalborg- og Jammerbugt Kommune er, at kommunerne i fremtiden vil lave flere lokalplaner for mindre områder end de gør i dag:

> *"Vi vil se en situation, hvor at man vil planlægge meget mere stykvis og delt, altså meget mindre områder, fra projekt til projekt."*
>
> *- [Annette Rosenbæk, Planlægger ved Aalborg Kommune]*

Både planlæggerne fra Aalborg- og Jammerbugt Kommune, gav endvidere udtryk for en vis bekymring for, at dette skifte kommer til at være på bekostning af den helhedsorienterede tankegang, som planlægningen skal sikre, hvilket ideologisk set ikke er ideelt.

På grund af beskatningen af et områdes potentielle anvendelse udtrykte planlæggeren fra Jammerbugt, at der kan være en tilbageholdenhed i at lave de lokalplaner, der tegner de store linjer for et område, og at man derfor først vil udarbejde en lokalplan, når der er udarbejdet et konkret projekt. På den måde undgås det at betale skat i en længere periode for den mulige udnyttelse, en lokalplan giver.

Planlæggeren fra Aalborg kommenterer også på potentialebeskatningen, hvor hun udtrykte nogle af de tanker, de har gjort sig om Stigsborg Havnefront set fra en privat bygherrers synspunkt. Her udtrykker hun en kritik af, at bygherren vil blive fuldt beskattet fra den dag plangrundlaget bliver ændret, men det er for et område, der først står færdigt om 10 eller flere år, afhængig af konjunkturerne i samfundet.

Som en måde at sikre en helhedsorinteret planlægning for et større område på, forudser begge planlæggere en stigning i anvendelsen af uofficielle planer, som et supplement til de mindre stykvise lokalplaner. På den måde sikres de overordnet linjer i et område, uden de i samme grad at få en uhensigtsmæssig beskatning.

> *"små lokalplaner og så laver man en eller anden anden type planlægning, hvor man beskriver hvad... For eksempel i kommuneplanrammerne er eller i en eller anden masterplan eller helhedsplan beskriver man så hvordan hele området skal komme til at se ud"*
> *- [Jesper Runge, Planlægger ved Jammerbugt Kommune]*

Planlæggeren, fra Aalborg Kommune var enig i ovenstående betragtning, men hun stillede endvidere spørgsmålstegn ved, om det er hensigtsmæssigt at anvende uofficielle planer udenom det officielle planlægningssystem, som har indbygget en lovpligtig inddragelsesproces. Hun udtrykte i den forbindelse:

> *"Men det[red. at der anvendes andre typer planer] er jo sådan et eller andet sted jo bare uheldigt, fordi der jo er nogle gode grunde til at Planloven er skruet sammen som den er, med offentlighedsperioder, involvering osv. altså der er nogle krav omkring det, og politiske processer og sådan noget"*
> *- [Annette Rosenbæk, Planlægger ved Aalborg Kommune]*

Yderligere argumenterede hun for, at gennemsigtigheden ved anvendelsen af uofficielle planer bliver forringet, da det bliver sværere for borgerne at navigere rundt i planerne for et område:

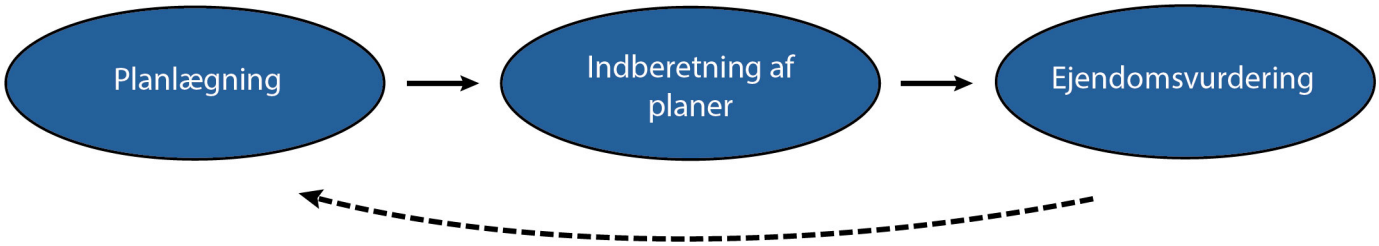
> *"det bliver sværere for borgerne at navigere i, det gør det, fordi man kan ikke, man får ikke den fulde historie når man går ind og kigger i vores kommuneplaner eller kommuneplantillæg"*
> *- [Annette Rosenbæk, Planlægger ved Aalborg Kommune]*

Et andet aspekt, Planlæggeren fra Aalborg også problematiserede, er, at de i Aalborg Kommune har indarbejdet en vis fleksibilitet i flere af deres lokalplaner i en erkendelse af, at verden er foranderlig, som også afspejles i trends for arkitekturen og planlægningen. Et projekt, der er ønsket den ene dag, kan være uønsket den anden dag. For at kunne være omstillingsparat kan en lokalplan være løst formuleret, og byggeretten kan sammensættes på forskellige måder. Dette blev der eksempelvis arbejdet med i lokalplanen for Østre Havn, hvor der var mulighed for at rokere rundt på byggefelterne med forskellige byggemuligheder i området ud fra planlægningsmæssige hensyn. Med de nye indberetningssystemer kan det blive svære at bibeholde denne fleksibilitet, da det er svært at indberette fleksible planer.

5.2 Delkonklusion

Samlet set er det en spændende tid at beskæftige sig med ejendomsbeskatning i. Hverken almindelige borgere eller kommunerne har endnu en idé om, hvad de nye beregningsmetoder og automatisering kommer til at betyde for den samlede ejendomsvurdering og dermed for beskatningen af en ejendom.

Ved nærmere undersøgelse af de tre emner; planlægning, ejendomsvurdering og indberetning af planer i problemanalysen, har det vist sig, at der fremadrettet vil være en direkte forbindelse mellem de pågældende tre emner. Emnerne er afhængige af hinanden i den rækkefølge, som det er illustreret på figur 5.2. En plan, der er udarbejdet med hjemmel i Planlovens bestemmelser, skal i fremtiden indberettes på Plandata.dk, hvor indberetningen skal afspejle en plans juridisk fastsatte anvendelses- og udnyttelsesmuligheder. De potentielle anvendelses- og udnyttelsesmuligheder af en ejendom er det, som den offentlige ejendomsvurdering blandt andet beregnes på baggrund af.



Figur 5.2. Fremtidig sammenhængen mellem planlægning, indberetningen og ejendomsvurderingen

Afsættet for problemanalysen og projektet udsprang af en hypotese om, at den nye ejendomsvurdering vil påvirke den måde, som der laves planlægning på i dag, som det også fremgår af figur 5.2, illustreret via den stiplet pil. Ud fra de foretagne inspirationsinterview, primært med planlæggerne fra Jammerbugt og Aalborg Kommune, har de til en vis grad bekræftet denne hypotese. Planlæggerne gav udtryk for, at indførselen af de nye systemer dvs. plandata.dk og den nye ejendomsvurdering kan give uhensigtsmæssige konsekvenser i forhold til planlægningen. De lagde dog stor vægt på, at ændringens omfang for planlægningen i særdeleshed kommer an på, hvor stor difference i ejendomsskat en plan medfører, hvilket de ikke var klar over, på det tidspunkt interviewene blev foretaget.

De overvejelser og til dels bekymringer, forvaltningsmedarbejderne gjorde sig om de nye systemer, vil formentlig betyde, at de fremadrettet skal være mere velovervejede i udformningen af deres planer. Dette skal de gøre, da anvendelses- og udnyttelsesmulighederne, som fastsættes i en kommuneplanramme eller lokalplan, får betydning for ejendommens værdi.

På grund af den direkte betydning en plan får for beskatningen, gav planlæggerne udtryk for, at de vil være mere tøvende i at udarbejde lokalplaner, der er løst formuleret, da beskatning formentlig vil være væsentlig højere i disse tilfælde, hvilket ikke er hensigtsmæssig for den enkelte grundejer. Denne begrænsning frygter planlæggerne vil komme til at gå ud over den overordnet planlægning, da strukturen i de nye systemer faciliteterer, at planlægningen skal udformes, så plangrundlaget er i overensstemmelse med det projekt, der ønskes opført, for at der ikke skal betales ejendomsskat af et potentiale, som reelt set ikke udnyttes.

Del II

Hovedanalyse

Problemformulering 6

Foranalysen tog afsæt i en hypotese om, at fremtidens planlægning skal varetage et nyt hensyn, udover planlægningens hidtil primære formål. Planlægning er et værktøj til at styre et områdes udvikling i forhold til anvendelse og udformning, ud fra en holistisk overordnet plan. Det nye hensyn, planlægningen skal varetage, er konsekvensen af den nye digitale beregningsmetode af ejendomsvurderingen, der kommer til at afhænge af digitalt indberettede plandata. Systemændringerne vil betyde, at planlæggere fremadrettet også skal tage hensyn til, at en plan kan få uhensigtsmæssige ejendomsskatteøkonomiske konsekvenser. Hvilket vil betyde, at planlæggerne skal tage hensyn til dette, når planerne sammensættes.

Problemanalysen har delvist bekræftet hypotesen. Fremadrettet vil der være en sammenhæng mellem plangrundlaget, digitalt indberettede plandata og ejendomsvurderingen, specielt i forhold til fastsættelsen af ejendommes grundværdi. Det har ikke været muligt at bekræfte hypotesen i dens fulde udstrækning, idet det empiriske grundlag har været utilstrækkeligt på udarbejdelsestidspunktet for analyserne. Systemerne er ikke færdigudviklede endnu, og derfor har det ikke været muligt at få et detaljeret indblik i, hvordan plangrundlaget vil påvirke fastsættelsen af grundværdien. Ligeledes er det uklart, hvordan specifikke data, som er indberettet på plandata.dk fra lokalplaner og kommuneplanrammerne, vil komme til at indgå i beregningen.

En vigtig pointe fra foranalysen er, at ændringen i de hensyn planlægning fremadrettet skal varetage, kommer til at afhænge af, hvor stor den økonomiske forskel på ejendomsbeskatningen vil være, og derfor kan hypotesen ikke fuldstændigt bekræftes.

Det er bestemt i Ejendomsvurderingsloven, at plangrundlaget kommer til at spille en rolle i ansættelsen af grundværdien. Grundværdien skal fremadrettet ansættes efter en ejendoms bedste potentielle udnyttelses- og arealanvendelsesmulighed i henhold til planlovgivningen og anden offentlig regulering så som byggelovgivningen. Den enkelte ejendoms anvendelses- og udnyttelsesmuligheder er et udtryk for, hvilken byggeret grundejeren har til at udnytte sin ejendom, og det er denne, som ønskes beskattet. Udformningen af byggeretten i planlovgivningen bliver derfor essentiel, når fremtidige planer skal udformes

Planlæggere og forvaltningsmedarbejder skal dermed være gode til at definere den byggeret, der gives igennem det forskellige plangrundlag, og dette leder frem til følgende problemformulering, der vil være omdrejningspunktet for projektet:

Hvilke elementer fra den eksisterende planpraksis, i forhold til byggeretten for boligbebyggelse, skal planlæggere være opmærksomme på, når fremtidige planer udformes, så de ikke får utilsigtet beskatningsmæssige konsekvenser?

- Med *"eksisterende planpraksis"* menes, hvordan kommunerne regulerer byggeretten igennem lokalplanbestemmelser.
- Med *"fremtidige planer"* menes fremtidige lokalplaner for boligbebyggelse. Dette inkludere flere forskellige bebyggelsestyper, både tæt-lav, åben-lav og etagebebyggelse.
- Med *"utilsigtede beskatningsmæssige konsekvenser"* menes, at planlæggerne er opmærksomme på, at de bestemmelser, de udformer, får betydning for grundejerne.

Som hjælp til besvarelse af problemformuleringen er der opstillet følgende underspørgsmål, som hver især skal være med til at bidrage med forskellige nuancer til den samlet besvarelse:

1. Hvad er byggeretten, hvordan er den defineret lovgivningsmæssig og hvordan er sammenhængen til planlægning?
2. Hvordan bliver byggeretten i praksis reguleret i henhold til lokalplanlægning?
3. Stemmer byggeretten overens med virkelighedens behov? eller opstår der en stor restrummelighed?

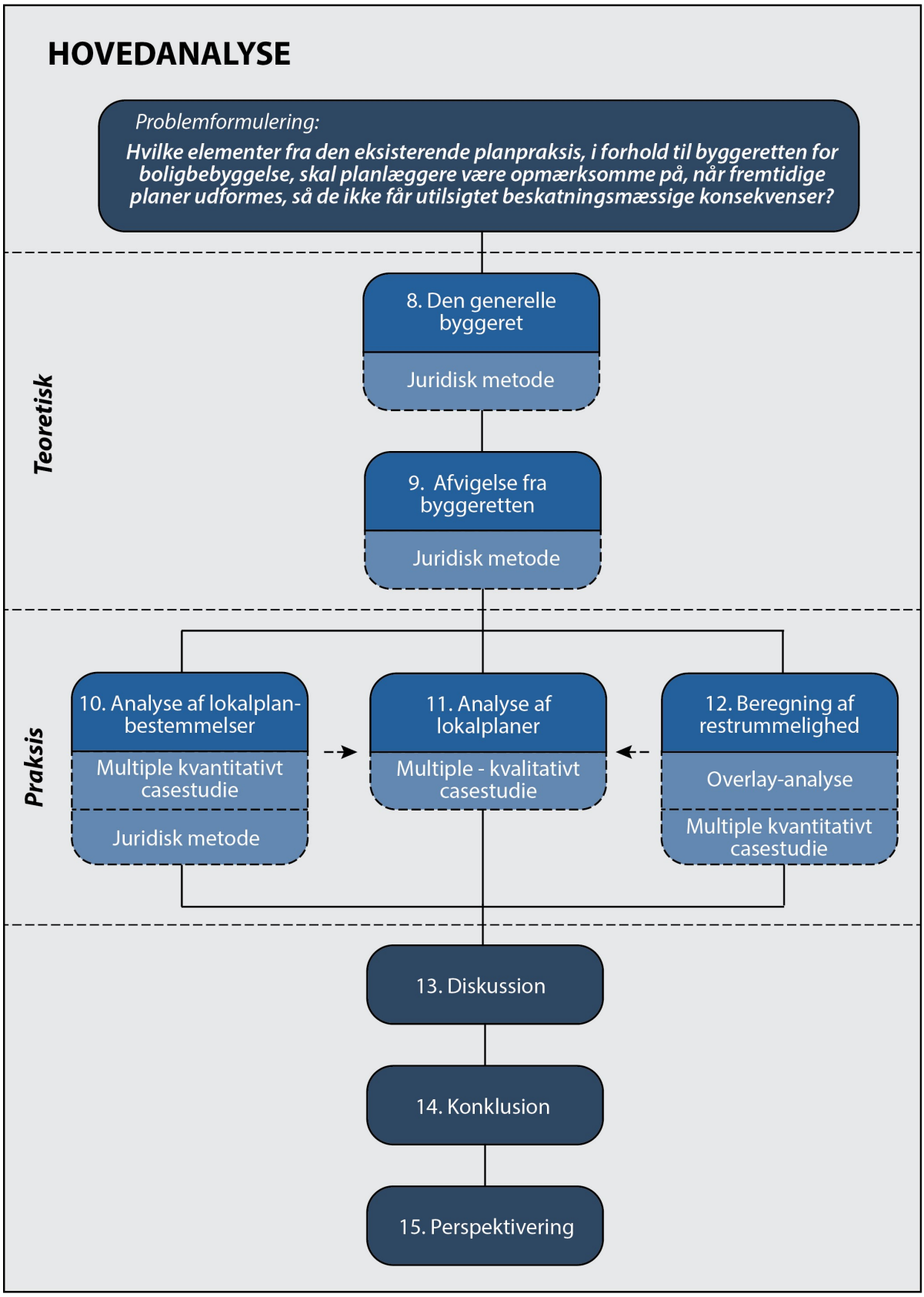
Byggeretten forventes at spille en væsentlig rolle i forhold til en ejendoms fremtidige potentielle udnyttelse- og anvendelsesmuligheder, så derfor er det byggeretten, der er primær genstand for hovedanalysen. Planlæggerne skal ved udformningen af fremtidens planer være gode til at regulere byggeretten, idet den kommer til at få betydning for beskatningen, og reguleringen kan derfor få utilsigtet negative konsekvenser for den enkelte grundejer og developer. Det er ikke ønskeligt, da det vil stride mod den oprindelige intention bag planlægning, hvis at fremtidens planlægning kommer til at være en barriere for udvikling, ved at beskatningsgraden bliver for stor. Det vil derfor være relevant at undersøge, hvordan byggeretten er reguleret i den eksisterende planpraksis, og undersøge om der er nogle elementer ved denne praksis, som skal tilpasses de ændrede vilkår for planlægningen.

6.1 Strukturdiagram over hovedanalysen

Igennem hovedanalysen ønskes problemformuleringen besvaret. Metoden til besvarelsen af problemformuleringen kan ses i strukturdiagrammet på figur 6.1. Opbygningen af hovedanalysen og de udvalgte analyser tager udgangspunkt i de tre opstillede underspørgsmål, som vil være retningsgivende for projektets opbygning.

Det er *byggeretten*, der er det centrale begreb, som ønskes belyst igennem de tre underspørgsmål. Det første underspørgsmål *"Hvad er byggeretten, hvordan er den defineret lovgivningsmæssig og hvordan er sammenhængen til planlægning?"* er et teoretisk afsæt til at afklare hvad byggeretten består af, og hvordan denne kommer til udtryk på forskellig vis. Denne viden er en forudsætning for at kunne forstå den praktiske udmøntning af byggeretten, og vurdere den.

De andre to underspørgsmål: *"Hvordan bliver byggeretten reguleret i praksis i henhold til planlovgivningen?"* og *"Stemmer byggeretten overens med virkelighedens behov? eller opstår der en stor restrummelighed?"* ligger op til en induktiv undersøgelse af den eksisterende praksis i forhold til reguleringen af byggeretten. Denne viden skal klarlægge kommunernes regulering af byggeretten, for at kunne vurderer på hvilke parametre, fremtidig lokalplanlægning kan forbedres på set i lyset af den nye ejendomsvurdering.



Figur 6.1. Strukturdiagram for hovedanalysen.

6.2 Anvendt metode i hovedanalysen

Som det kan ses på figur 6.1, indeholder hver af den teoretiske - og den praktiske del af projektet yderligere analyser, som hver især skal besvarer det enkelte underspørgsmål. De næste afsnit vil uddybe de enkelte analyser, deres formål, og hvilken metoder der anvendes til besvarelsen.

6.2.1 Teoretisk afsæt

Analyserne i kapitel 7 og kapitel 8 danner tilsammen det teoretiske afsæt for undersøgelsen af byggeretten. Analyserne danner baggrundsviden for det videre projekt, hvilket er forudsætningen for at vurdere og analysere den praktiske udformning af byggeretten, som vil blive undersøgt i afsnit 6.2.2. Begge analyser bygger på juridisk metode, som er beskrevet i bilag A.2.

Den generelle byggeret - Kapitel 7

Kapitlets formål er at belyse, hvad byggeretten er, og hvad den består af. Byggeretten reguleres i byggelovgivningen, og for at tolke lovgivningen anvendes juridisk metode, som er beskrevet i bilag A.2. Fra den juridiske metode er det fortolkningsprincippet *ordlydsfortolkning*, som vil blive anvendt. Byggelovgivningen dækker over Byggeloven og bygningningsreglementet, som vil være de centrale retskilder, der vil blive analyseret. I tillæg hertil vil andre relevante understøttende vejledninger blive anvendt i det omfang, det er nødvendigt for at forstå byggeretten.

Afvigelser fra byggeretten- Kapitel 8

Formålet med kapitel 8 er at forstå sammenspillet mellem Planloven og Byggeloven i forhold til byggeretten. Kapitel 8 skal dermed forståes som en udbygning af kapitel 7. Metoden bag analysen bygger, på samme måde som i kapitel 7, på juridisk metode. Her vil relevante retskilder også blive undersøgt, men vil i dette tilfælde være Planloven. I tillæg hertil anvendes *"Planloven Kommenteret"*, som hjælp til at tolke de relevante paragraffer.

6.2.2 Praktisk afsæt

Det praktiske afsæt i projektet dækker over analyserne i kapitel 9, 10 og 11, hvis generelle formål er at undersøge planpraksis i forhold til udformningen af byggeretten. Det praktiske afsæt kan betragtes som en induktiv induktiv tilgang, idet mange tilfælde undersøges med henblik på at kunne udlede generelle betragtninger, som beskrevet i bilag A.5. Casestudiet anvendes som overordnet metode, og er yderligere beskrevet i bilag A.4, denne metode er tilpasset de forskellige analysers formål.

Analyse af lokalplanbestemmelser - Kapitel 9

I denne analyse anvendes casestudiet til at undersøge, hvorledes byggeretten kommer til udtryk i lokalplanbestemmelserne i praksis. Ved udformningen af casestudiet anvendes et *"multiple kvantitativt casestudie"*, som det kan ses på figur 6.1. Dette skal forståes på den måde, at der er udført et multipel casestudie på 90 lokalplaner, hvor de byggeretsgivende lokalplanbestemmelser er analyseenhederne. De 90 lokalplaner er fordelt på 25 af landets 98 kommuner. Ved at der er valgt forskellige lokalplaner indenfor samme kommune og flere forskellige kommuner, skal de 90 lokalplaner gerne give, et repræsentativt udsnit af

den eksisterende planpraksis i forhold til at definere byggeretten i lokalplanbestemmelserne. Planpraksis vil både være forskellig for hver kommune, men også indenfor den samme kommune, afhængigt af de medarbejdere, der har udarbejdet den enkelte plan.

Det empiriske grundlag, som casestudiet baseres på, analyseres ud fra en samlet kvantitativ analyse af lokalplanbestemmelserne, gør det muligt at belyse størstedelen af de begreber, der anvendes til at definere byggeretten i lokalplanbestemmelser landet over. Analysen suppleres af de juridiske betragtninger fra kapitel 7 og 8. Yderligere undersøges retspraksis i forhold til udformningen af lokalplanbestemmelser for at understøtte, hvordan lokalplanbestemmelserne skal tolkes.

Analyse af lokalplaner - Kapitel 10

Kapitel 10 er en forlængelse af den kvantitative undersøgelse af kapitel 9. I denne analyse foretages der et mere dybdegående casestudie på nogle få udvalgte lokalplaner, af de 90 udvalgte lokalplaner fra kapitel 9. Formålet med analysen er at undersøge, hvordan de byggeretsgivende lokalplanbestemmelser påvirker hinanden, og om der på den måde bliver sat nogle begrænsninger i byggeretten. Yderligere om der er nogle af de byggeretsgivende lokalplanbestemmelser, som ikke kommer direkte til udtryk ved kun at kigge på den enkelte lokalplanbestemmelse.

Casestudiet, der udføres, er et *multipel casestudie*, dog analyseres der ikke så mange lokalplaner som i kapitel 9, og hver plan analyseres ud fra en kvalitativ tilgang. Af de undersøgte lokalplaner i kapitel 9, er der valgt at undersøge tre kommuners lokalplaner nærmere. De valgte kommuner er som følger og er valgt fordi:

- Aalborg Kommune er valgt som et eksempel på en kommune med en større dansk by.
- Viborg Kommune er valgt, for at være en kommune med en mellem stor dansk by.
- Svendborg Kommune er valgt som en kommune med en mindre dansk by, der ikke ligger i Jylland.

Beregning af Restrummelighed - Kapitel 11

Formålet med kapitel 11 er at besvare tredje underspørgsmål: "Stemmer byggeretten overens med virkelighedens behov? eller opstår der en stor restrummelighed?".

Som en forudsætning for at besvare disse spørgsmål, udvikles der i kapitlet en overlay-analyse på baggrund af geodata i programmet ArcMap. Der er valgt at fokusere på restrummeligheden i forhold til bebyggelsesprocenten. Ved at sammenholde viden om beregningsregler for bebyggelsesprocenten med data fra Matriklen og BBR udvikles en model, der kan beregne restrummeligheden for bebyggelsesprocenten for et vilkårligt lokalplanområde.

Der udføres et *kvantitativt mulitple casestudie* på 17 lokalplanområder, hvor restrummeligheden for områderne beregnes via den udviklede overlay-analyse. Casestudiet i denne analyse bygger på lokalplaner fra de tre kommuner fra kapitel 10. Det er dog ikke alle planer, der er realiseret, og derfor har det været nødvendigt at undersøge yderligere lokalplaner fra de pågældende tre kommuner.

Den generelle byggeret 7

Ved beregningen af den nye ejendomsvurdering er det fremadrettet blandt andet en ejendoms byggeret, som ønskes værdisat. Værdien af byggeretten skal indgå som en del af den samlede ejendomsvurdering og grundværdi. At forstå hvordan byggeretten er konstrueret, og hvordan den beregnes er essentiel viden, for at beregne en korrekt ejendomsværdi, og dermed at sikre et korrekt og fair beskatningsgrundlag. Dette kapitel vil derfor undersøge byggeretten og fastslå den generelle byggeret, hvormed der menes, den byggeret som byggelovgivningen giver for et givent sted, hvis andet ikke er bestemt.

7.1 Begrebet byggeret

Byggeretten er reguleret gennem Byggeloven og herunder bygningsreglementet. Byggelovens formål er at sikre, at bebyggelse udformes hensigtsmæssigt i forhold til: sikkerhed, sundhed, fornuftig indretning ift. anvendelse, ressourceforbrug og æstetik. I forlængelse af Byggeloven er der i bygningsreglementet opstillet specifikke krav til bebyggelsen, for at sikre dette formål. [Revsbech og Puggard, 2008, s. 510]

Ønsker man at bygge nyt eller lave en om- eller tilbygning, skal man inden byggearbejdet påbegyndes søge om byggetilladelse ved bygningsmyndigheden, som er Kommunalbestyrelsen jf. BYG § 16. Der skal ansøges om byggetilladelse inden et byggearbejde påbegyndes for byggerier, der er omfattet af loven. Byggelovens definition af en bygning er meget bred, og det er ikke kun bebyggelse, men også andre faste konstruktioner og anlæg der er omfattet af loven og bygningsreglementets fastsatte regler jf. BYG § 2 stk. 2. Der er dog visse former for byggeri, som ikke kræver forudgående byggetillladelse, men er underlagt en anmeldelsespligt, når byggeriet påbegyndes. Disse former for byggeri skal være under en vis minimumsgrænse. [Revsbech og Puggard, 2008, s. 511-513]

Ved ansøgning om byggetilladelse er det Kommunalbestyrelsens opgave at sikre, at byggeriet overholder bygningsreglementets fastsatte krav for at opnå en hensigtsmæssig udformning af bebyggelsen og de ubebyggede arealer. Kommuner er som offentlig myndighed, underlagt forvaltningsrettens grundprincipper, hvilket blandt andet betyder, at de er bundet af *hjemmelskravet*. Det betyder, at kommunen skal have hjemmel i lov for at træffe en afgørelse. Dette forvaltningsretlige princip har betydning ved sagsbehandlingen af en byggetilladelse i forhold til byggeretten, da byggeretten er klart defineret i BR18 § 168:

> ***BR18 § 168.*** *Byggeretten er retten til at opføre bygninger på en grund, såfremt bestemmelserne i §§ 170-186 om bebyggelsesprocent, grundens størrelse, etageantal, højde- og afstandsforhold overholdes. Byggeretten indebærer, at Kommunalbesty-*

> *relsen ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten.* [Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2018]

Byggeretten er altså enhver grundejeres ret til at placere bebyggelse på sin grund, hvis bebyggelsen og ejendommens udformning overholder de fastsatte krav angivet i bygningsreglementets §§ 170- 186. I §§ 170-186 er angivet specifikationer om:

1. Bebyggelsesprocent
2. Grundstørrelse
3. Højde og afstandsforhold
4. Etageantal

Byggeretten er dog også i høj grad påvirket af Planloven, som har bestemmelser, der går forud for Byggeloven. Dette slås fast i Byggelovens §§ 7 stk. 3, 8 stk. 4, 9 stk. 2 og 13 stk. 2, hvor det bliver angivet at bygningsreglementets fastsatte størrelser for bebyggelsesprocent, grundstørrelse, etageantal og højde og afstandsforhold kan fraviges i en lokalplan. Det er dog ikke alt, der kan afviges i en lokalplan, da det er præciseret at bygningsreglementets beregningsregler for de fire forhold ikke kan fraviges jf. BR18 § 167.[Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2016]

Hvad der forståes ved bebyggelsesprocent, grundstørrelse, etageantal og højde og afstandsforhold, og hvordan disse beregnes, vil blive beskrevet senere. Størrelsen på byggeretten kan variere afhængig af hvilken arealanvendelsen, der er fastsat for det pågældende sted, og her spiller zoneringen i Planloven en central rolle.

7.2 Arealanvendelse og byggeretten

Byggeretten er retten til at opføre bebyggelse, i et vist omfang og indenfor en afgrænset placering. Denne ret er i høj grad også bestemt af de planmæssige bindinger, et areal er underlagt, hvilket har betydning for den byggeret, der er tilknyttet et vilkårligt sted. Det er dermed i spændet mellem bygningsreglementet og Planloven, at byggeretten på et areal er bestemt.

Planloven inddeler Danmarks arealer i tre zoner; byzone, sommerhusområder og landzone. Arealer, der er byzone eller sommerhusområde, skal være udlagt til dette, hvilket gøres igennem lokalplaner. Arealer, der ikke er udlagt til byzone eller sommerhusområde, er landzone. Zonestatussen ændres fra landzone til byzone eller sommerhusområde gennem en lokalplan. Hvis man ønsker at ophæve en byzone status, sker det gennem kommuneplanen. Selve zonekortet er dermed kun vejledende, og det er i lokalplanen og kommuneplanen man skal checke hvad der er juridisk gældende.

For hver af de tre zonerne er der tilknyttet følgende ønskede arealanvendelse:

Landzonen

Landzonen skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse, og zonen er forbeholdt landbrugsmæssig anvendelse. I denne zone skal der foruden ansøgning om byggetilladelse til selve byggeriet, også søges om en særskilt landzonetilladelse, for overhovedet af få lov til at opfører noget i zonen. Der skal ansøges om landzonetilladelsen forinden udstykning, nyt byggeri eller

hvis der skal ske ændringer i en eksisterende arealanvendelse jf. PL § 35. Der kan derfor argumenteres for, at der i landzonen ikke er en egentlig byggeret, da byggeretten afhænger af en forudgående landzonetilladelse. Der gælder visse undtagelser, hvor byggeri ikke kræver forudgående landzonetilladelse jf. PL § 36. For eksempel for tilbygninger til eksisterende helårshuse, så længe bruttoetagearealet ikke overstiger 500 m², og for ny-, om- og tilbygning, der er nødvendig i forhold til landbrugs- eller erhvervsmæssig udnyttelse.

Sommerhusområder

Sommerhusområder er en zone, hvor ferieboliger kan placeres, som er kendetegnet ved, at der kan tages ophold i boligen i en begrænset periode:

> ***PL § 40.*** *En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra den 1. november til udgangen af februar...* [Erhvervsstyrelsen, 2018d]

Der er dog særlige regler for pensionister, der har ejet et sommerhus i ét år, da de efter denne periode kan anvende boligen til helårsbeboelse jf. PL § 41.

En ejendom, der er beliggende i et sommerhusområde, kan kun anvendes til boligformål, hvis andet ikke er fastsat i en lokalplan jf. PL § 38 a. Ligeledes må der som udgangspunkt kun etableres én bolig på en matrikuleret ejendom, Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere for dette jf. PL § 39.

Byzone

Byzonen er en zone forbeholdt bymæssig bebyggelse. Inden for byzonen er der umiddelbart flere anvendelsesmuligheder, det er muligt at bygge flere forskellige typer af bebyggelse, og byggeretten er forskellig afhængig af byggeriets type.

Kommuneplanen spiller en væsentlig rolle i forhold til hvilken type af bebyggelse, der må opføres. Kommunen skal gennem retningslinjerne udpege de arealer, som i fremtiden skal udlægges til byzone eller sommerhusområder i den 12-årige planperiode, samt udpege områder til forskellige byfunktioner jf. PL § 11 a stk. 1, pkt. 1 og 2. Disse udpegninger vil kommunen være bundet af i deres sagsbehandling.

Såfremt der er udformet rammer for et område i kommuneplanen, skal bebyggelsens art og anvendelse defineres for området jf. PL § 11 b stk 1 pkt. 1:

> ***PL § 11 b stk. 1 pkt. 1.*** *fordelingen af bebyggelsen efter art og anvendelsesformål* [Erhvervsstyrelsen, 2018d]

I rammerne angives bebyggelsens art, som eksempelvis kan være tæt-lav[1], åben-lav[2], etagebebyggelse, kontor, butikker osv. [Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen, 2008, s. 43]. Nogle af disse bebyggelsesarter korrespondere direkte med de generelle bestemmelser for byggeretten fastsat i bygningsreglementet. Rammerne angiver altså en arealanvendelse og bebyggelsesart for området, og hvis der i rammerne ikke er angivet andet end typen af bebyggelsesarten,

[1] rækkehuse ol.
[2] enfamiliehuse

vil det være bygningsreglementets generelle fastsatte størrelser for denne bebyggelsesart, som gælder.

I rammerne kan der derudover også være fastsat størrelser for de fire forhold, der udgør byggeretten. Er dette tilfældet vil kommunen være bundet af disse størrelser i deres byggesagsbehandling, såfremt et projekt ikke er lokalplanpligtigt. Er projektet lokalplanpligtigt skal disse størrelser være i overensstemmelse med den lokalplan, der skal udarbejdes.

Hvad den grundlæggende byggeret for bebyggelsesprocent, grundstørrelse, etageantal, højde og afstandsforhold er, og hvordan disse størrelser bliver beregnet vil blive uddybet i de følgende afsnit. Fælles for de fire bebyggelsesregulerende bestemmelser er, at beregningsreglerne ikke kan fraviges jf. BR18 § 167 heller ikke igennem en lokalplan eller en opretholdt byplansvedtægt.

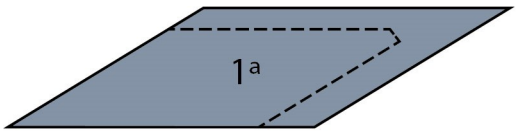
7.3 Bebyggelsesprocent

Hvordan bebyggelsesprocenten bliver beregnet er beskrevet i bygningsreglementets kapitel 23, §§ 453-458. Her er bebyggelsesprocenten defineret til at være den procentvise andel, etagearealet udgør af grundens areal.

7.3.1 Grundens areal

Definitionen af grundens areal er beskrevet i BR18 § 454, og denne definition har betydning for, hvilke arealer som skal indgå i beregningen. Beregningen af grundens areal tager udgangspunkt i grundens størrelse, som er det areal, der er registreret for det pågældende matrikelnummer.

I beregningen medtages grundens vejarealer og arealer, som skal holdes ubebygget eksempelvis hjørnearskæringer, der skal friholdes, eller byggelinjepålæg til vejanlæg, som illustreret på figur 7.1.

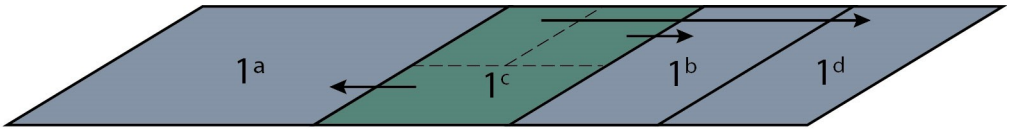


Figur 7.1. Visualisering af dele der indgår i grundens areal jf. BR18 § 454

I BR18 § 454 stk. 2 og 3, er det yderligere præciseret hvilke arealer, der skal eller ikke skal indgå i beregningen af grundens størrelse, som har direkte indvirkning på grundens areal. Grundens størrelse inkluderer[3]:

1. Grundens andel i et selvstændigt matrikuleret areal sikret som fælles friareal, som er illustreret på figur 7.2, er fordelt ligefremt proportionalt i forhold til grundens størrelse. Kommunalbestyrelsen kan vælge en anden fordelingsnorm eller bestemme, at det fælles friareal ikke skal indgå i beregningen. Det er yderligere uddybet i bestemmelserne for de ubebyggede arealer i BR18 § 395, at fælles friarealer er ubebyggede arealer, som kan anvendes af flere ejendomme, men disponeringen, anvendelsen og anlæggelsen af arealet skal dog tinglyses på de pågældende ejendomme.

[3] Ved definitionen af grundens areal i BR18 § 454, anvendes begrebet *grundens størrelse*, dette er ikke at forveksle med begrebet *grundens størrelse* i BR18 § 174. Der anvendes dermed det samme ord om to forskellige ting.

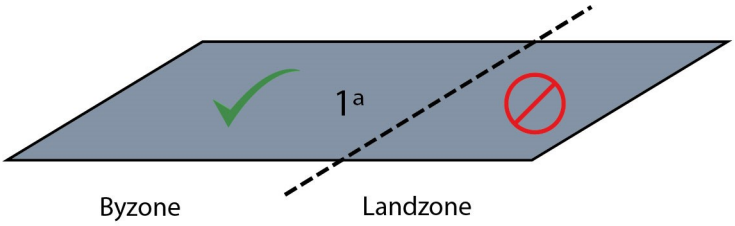


Figur 7.2. Visualisering af fordeling af matrikuleret fælles friareal, proportionalt fordelt efter grundenes størrelse.

2. Arealer, der er afgivet til vejareal før 1. feburar 1977, indgår i beregningen af grundens areal, såfremt der forefindes aftale herom. Dette areal indgår i beregningen for at respektere tidligere givne rettigheder om, at vejarealet kan medregnes til grundens areal, selvom arealet er afgivet til vejformål. Dette tilfælde finder typisk sted i København og Frederiksberg ved veje på over 20 m [Bygningsreglementet, 2014, § 454, stk. 2 2].
3. Det samlede areal af flere matrikelnumre, såfremt de grænser op til hinanden, og når de tilsammen udgør en samlet fast ejendom. Dette gælder også, selvom matrikelnumrene er adskilt af vej eller sti [Bygningsreglementet, 2014, § 454, stk. 2 nr. 3].

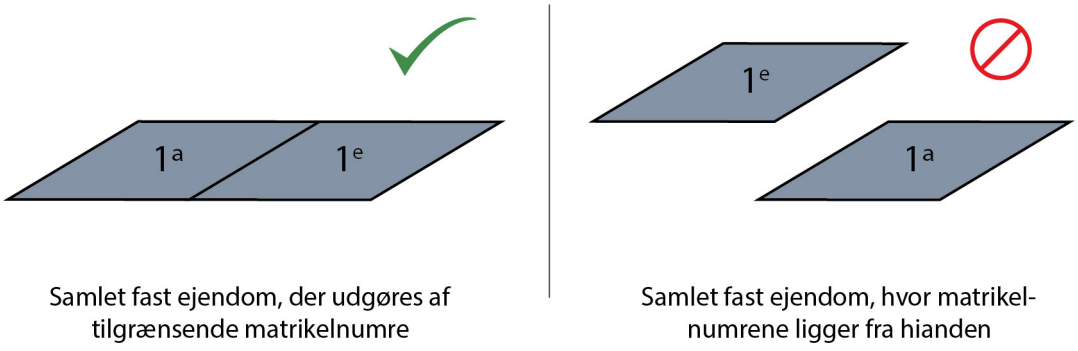
Hvilke arealer, som ikke indgår i grundens størrelse, er faststat i BR18 § 454 stk. 3, hvor af der er to undtagelser, som er illustreret på figur 7.3 og 7.4:

1. Arealer som ligger i en anden zone end den, der bygges i, indgår ikke i beregningen.



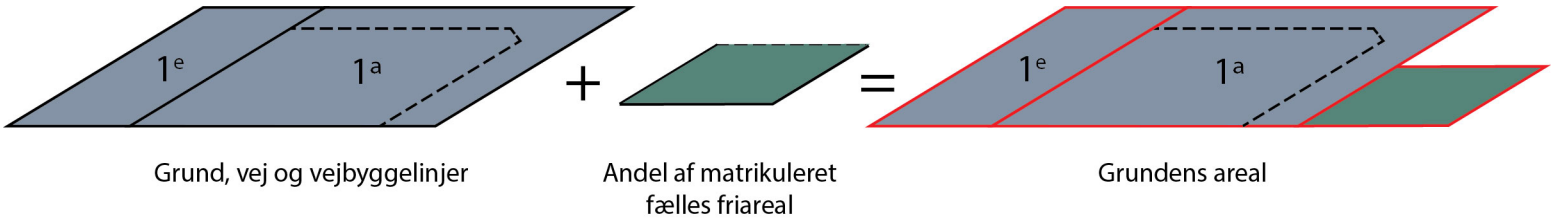
Figur 7.3. Areal, der tilgår og fragår grundens størrelse, såfremt der er forskellige zoner på en ejendom

2. Matrikelnumre som tilsammen udgør en samlet fast ejendom, men som ikke grænser op til hinanden.



Figur 7.4. Forskellen på hvilke omstændigheder der skal være til stede, for at arealet af hele den samlet faste ejendom kan indgå som en del af grundens areal jf. BR18 § 454 stk. 2, nr. 3 og § 454 stk 3. nr. 2.

Undtagelserne repræsenterer en række særtilfælde, og disse skal der kun tages højde for, såfremt den pågældende situation er tilstede. Grundens areal opsummeres i figur 7.5, hvor den samlede faste ejendom består af to matrikelnumre, der grænser op til hinanden og hvor grunden ligger i den samme zone.



Figur 7.5. Visualisering af arealer der tilsammen udgør grundens areal, som anvendes til beregning af bebyggelsesprocenten

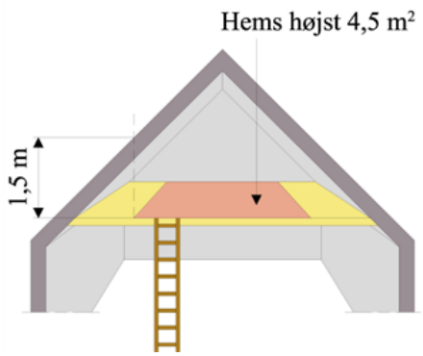
7.3.2 Etageareal

Beregningen af en ejendoms etageareal, er defineret i BR18 § 455. Etagearealet udgøres af summen af alle bruttoarealerne for alle etager i en bygning, som inkluderer kældre, udnyttelige tagetager, altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange o.l.

Hovedreglen er at for rum, der strækker sig over flere etager, medregnes kun den etage, hvor gulvet ligger. Dette princip gælder ikke for trapper, trapperum, altangange og elevatorskakter, hvor arealet medregnes for hver etage.

I beregningen af etagearealet er der nogle undtagelser for arealer, som ikke medregnes:

- Arealer af kælderen, hvor afstanden mellem det omkringliggende terræn og loftshøjden er mindre end 1,25 m.
- Åbne altaner og tagterasser
- Udvendige altangange og trappers projektion på terrænet
- Udvendig brandtrapper
- Sikringsrum som er påkrævet i visse typer af bygninger
- Hemse medregnes kun hvis de er mindst 4,5 m². Arealet af hemsen, der kan indgå i beregningen, er bestemt af, at der er 1,5 m fra oversiden af gulvet til ydersiden af taget, som vist på figur 7.6.

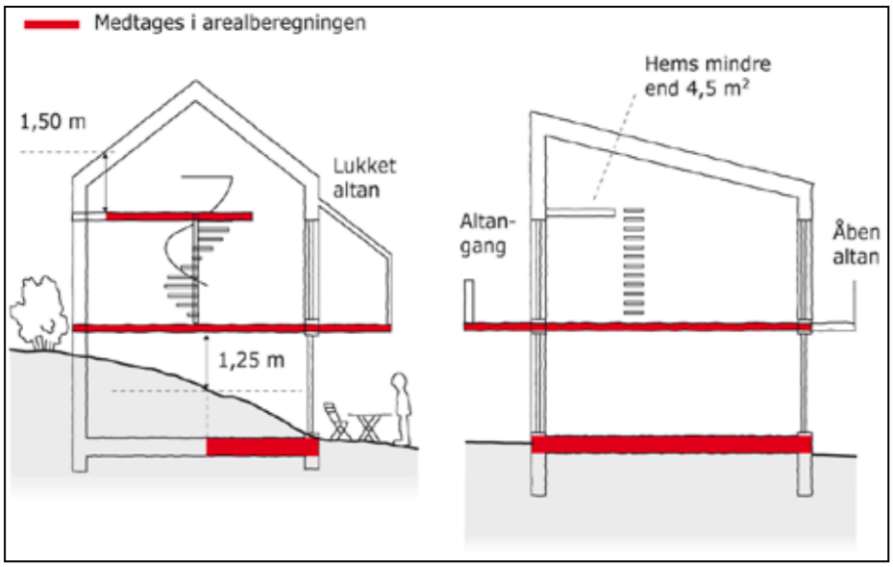


Figur 7.6. Areal, der indgår i beregningen af etagearealet for hemse [Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2017, B. 1.1.3, stk. 3]

Der er forskel på, hvor meget areal af drivhuse, carporte, garager og udestuer, der medregnes i etagearealet. Dette afhænger af bebyggelsestypen, som den mindre bygning ligger i tilknytning til. I beregningen af etagearealet indgår det areal af de mindre bygninger, som overskrider de pågældende fastsatte grænser for bebyggelsestypen jf. BR18 § 455 stk. 4:

- 20 m² pr. bolig i et etagebyggeri og anden type hustyper med lodret og vandret lejlighedsskel
- 50 m² pr. bolig for fritliggende enfamilies huse, og dobbelthuse med lodret skel
- 25 % af bebyggelsens øvrige etageareal, for anden bebyggelse herunder erhverv og institutioner.

En samlet visualisering af de dele, der skal medregnes i etagearealet kan ses på figur 7.7.



Figur 7.7. Visualisering af arealer, der skal med i beregningen af etageareal [Sønderborg Kommune, 2013a]

7.3.3 Bebyggelsesprocenten

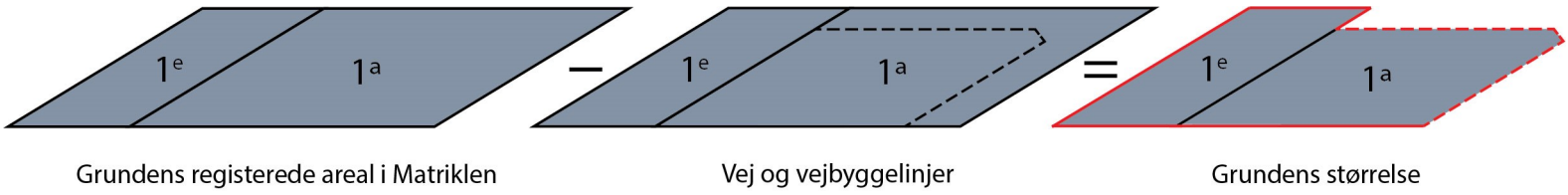
Hvor stor bebyggelsesprocenten må være for den enkelte grund, afhænger af bebyggelsestypen, som definerer, hvilke af de i BR18 § 170 stk. 2 fastsatte størrelser bebyggelsesprocenten maximalt må være:

1. *60 pct. for etageboligbebyggelse.*
2. *40 pct. for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse.*
3. *30 pct. for fritliggende en- og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde.*
4. *15 pct. for sommerhuse.*
5. *45 pct. for anden bebyggelse, herunder bebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1-4, og etageboligbyggeri i et område, der ikke er udlagt hertil.*

Der kan dog i kommuneplanrammerne eller i lokalplaner fastsættes en bebyggelsesprocent, som anvendes istedet for disse.

7.4 Grundens størrelse

Beregning af grundens størrelse foretages efter BR18 § 174, og er illustreret på figur 7.8. Som det ses på figuren er grundens størrelse ikke at forveksle med grundens areal, idet de to begreber dækker over forskellig arealer. Ved beregning af en grunds størrelse i forhold til matrikulære forandringer, indgår vejarealer eller arealer til hjørneafskæringer, eller andre byggelinjer ikke i beregningen, og derfor fratrækkes disse arealer.[4]



Figur 7.8. Visualisering af arealer som tilsammen udgør grundens størrelse jf. BR18 § 174

7.4.1 Minimums grundstørrelse

Ud fra bebyggelsestypen opstilles der i BR18 §§ 173 og 175 rammer for minimumsgrundstørrelser, når de matrikulære forandringer; udstykning, arealoverførsel og matrikulering udføres. Der er opstillet minimumskrav til grundstørrelserne for ejendomme, hvorpå der er placeret et enfamiliehus eller et sommerhus, og indenfor disse rammer kan Kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende grunde, som er:

- Mindst 700 m² for fritliggende enfamiliehuse.
- Mindst 1200 m² ved sommerhuse.

[4] I BR18 § 173 anvendes både *grund* og *ejendom* som identifikation for grundens størrelse, det er derfor ikke klart, hvilket ejendomsbegreb der egentlig skal anvendes i forbindelse med grundens størrelse!

Er der tale om andet byggeri end et enfamiliehus eller et sommerhuse, foretager Kommunalbestyrelsen en helhedsvurdering, hvor der blandt andet tages højde for omfanget af ejendommen i forhold til arealanvendelsen.

7.5 Højde- og afstandsforhold

Der er en sammenhæng mellem en bygnings højde og placeringen af bygningen i forhold til naboskellet, og derfor behandles begge disse to forhold samlet i nærværende afsnit. På samme måde som ved de tidligere beregningsmetoder, så afhænger afstanden til naboskel og højden af, om det er helårsbeboelse eller sommerhuse. Fælles er målemetoden.

Jf. BR18 § 456 måles højder lodret fra det naturlige terræn. For bebyggelser, som ligger på et skrånende terræn eller terræn med store niveauforskelle, kan Kommunalbestyrelsen i byggetilladelsen fastsætte en kote for én eller flere niveuplaner, hvorfra højden skal måles. Dette gør de ud fra en overvejelse om terrænforholdene på de omkringliggende grunde, samt at bebyggelsesmulighederne og adgangsforholdene bliver tilfredsstillende på den pågældende grund.

I BR18 § 457 er det fastsat, hvordan afstande måles. En afstand måles vandret, hvor der ikke tages højde for terrænforskelle. Afstanden måles vinkelret på den modstående linje, om det så er et naboskel, vejskel eller bebyggelse. Der kan dog måles den mindste fri afstand, for at tage hensyn til lysforhold eller indbliksgener.

Ved måling af afstand fra bygning til skel indgår heller ikke mindre fremspring på bygningen, eksempelvis tagudhæng eller overdækket indgangspartier som ikke er bredere end 0,5 m. Elementer der er beliggende under terræn, hvilket eksempelvis kan være kældre, indgår heller ikke. For elementer der ragger indover vejskel såsom karnapper eller altanter, kan disse placeres indtil 1,5 m fra kørebane eller cykelsti, såfremt de er 2,8 m over fortovet, og der er opnået tilladelse hertil i henhold til *"Lov om offentlige veje"* eller *"Lov om private fællesveje"*.

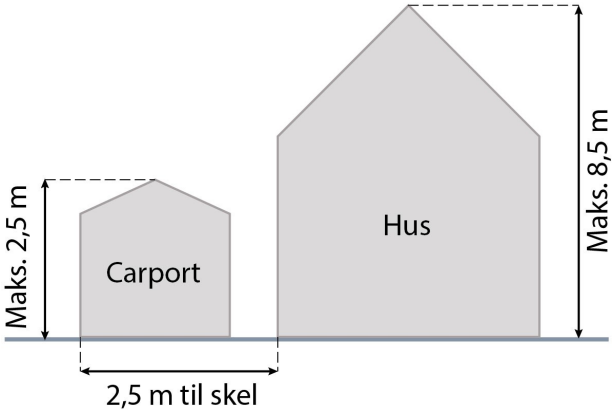
7.5.1 Maximale højde- og afstandsforhold

For fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse opdelt ved vandrette skel, dobbelthuse opdelt ved lodrette skel, kan Kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende en bygningshøjde på 1,4 m x afstande til naboskel eller sti, hvor afstanden til skel minimum skal være 2,5 m jf. BR18 § 177, og hvor bygningshøjden maksimalt er 8,5 m over terræn jf. § 176. For sommerhuse gælder, at højden på taget maksimalt må være 5 m og at højden for ydervæggen på mindst en af husets langsider maksimalt må være 3 m jf. BR18 § 178. For etagebyggeri bestemmes det igen gennem en helhedsvurdering.

Indenfor den minimale afstand til skel, må der ikke placeres udestuer, terrasser, trapper, altaner, svømmebassiner osv., såfremt disse anlægstyper er hævet mere end 0,3 m over terræn jf. BR18 § 179.

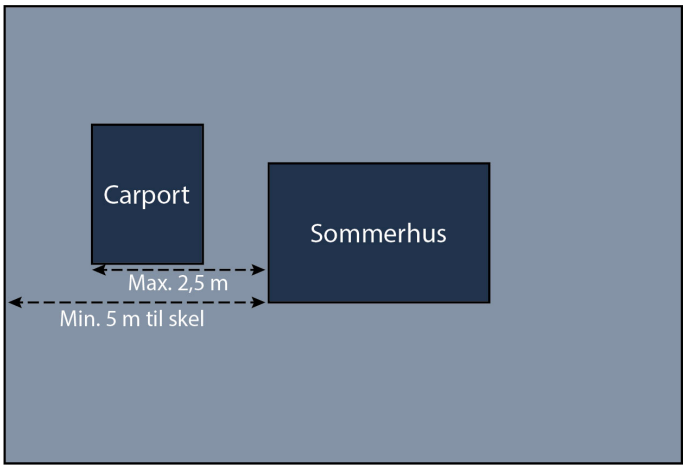
Ifølge BR18 § 180 er det dog muligt at placere mindre bygninger tættere på naboskellet end 2,5 m, hvis denne bygning ligger i tilknytning til den primære hovedbygning. Bygninger, der kan placeres indenfor denne afstand, er garager, carporte, drivhuse, teknikhuse, lagertanke, skure osv. At opføre en mindre bygning indenfor 2,5 m til skel kræver, at der ikke er nogen åbninger

i bygningen, der vender imod skellet, siderne, der vender imod skellet, må ikke have en større samlet længde end 12, og det højeste punkt på bygningen må ikke overstige 2,5 m over terræn jf. BR18 § 181. Princippet for afstandbestemmelserne kan ses på figur 7.9.



Figur 7.9. Principtegning over afstand til skel for én familieshuse, tofamilieshuse opdelt ved vandrette skel og dobbelthuse opdelt ved lodrette skel.

For sommerhuse skal afstanden til naboskel eller sti minimum være 5 m, som vist på figur 7.10. Derudover må taget maximalt have en højde på 5 m og højden på ydervægge må højest være 3 m, jf. BR18 § 178. På samme måde gælder det, at de samme anlæg beliggende højere end 0,3 m over terræn ikke må opføres indenfor 5 m fra skel, jf. § 179.



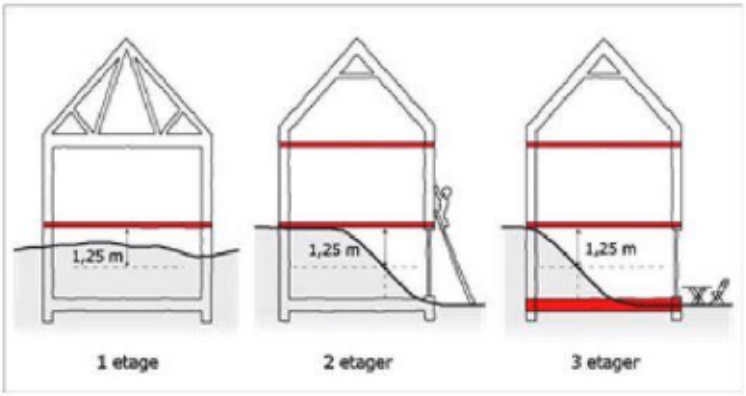
Figur 7.10. Principtegning over afstand til skel for sommerhuse.

For sommerhuse gælder præcis de samme vilkår for opførsel af mindre bygninger, eksempelvis carporte som ved helårsbeboelse, i forhold til bygningens maksimumshøjde osv. Den eneste forskel er, at disse mindre bygninger skal placeres minimum 2,5 m fra naboskellet, jf. BR18 § 182, som også er illustreret på figur 7.10.

Yderligere er der i BR18 §§ 184, 185 og 186 fastsat maximale højder for bygninger, der opføres i landzonen. Her gælder det, at de driftsbygninger, som landbrugsejendomme kan opføre uden forudgående landzonetilladelse, ikke må være højere end 12,5 m, denne regel gælder også for gartnerier, som ikke er noteret som en landbrugsejendom. Desuden må siloer maksimalt være 20 m høje, såfremt de ikke har et tværsnit større end 80 m².

7.6 Etageantal

Ved fastsættelsen af etageantallet medregnes hver af bygningens etager inklusiv stueetager, udnyttelige tagetager og kældre, hvor loftet ligger højere end 1,25 over terræn jf. BR18 § 458. Etagerne, der medregnes i etageantallet, kan ses på figur 7.11.



Figur 7.11. Visualisering af areal der indgår i beregning af antal etager [Sønderborg Kommune, 2013b]

I henhold til BR18 § 176, kan Kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende byggeri, der består af maksimalt 2 etager under forudsætning af, at hverken tag eller ydervægge er hævet mere end 8,5 m over terræn. For sommerhuse gælder det jf BR18 § 178 at etageantallet maksimalt må være én etage.

7.7 Helhedsvurdering

Ansøges der om opførelse af et byggeri, som ikke overholder de angivne specifikationer, eller hvor der ikke er bestemmelser for byggeretten, foretager kommunen en helhedsvurdering. Helhedsvurdering skal jf. BR18 § 187 anvendes i de tilfælde, hvor der ikke er reguleret for én eller flere af de fire forhold, der udgør byggeretten, eller i de tilfælde, hvor bebyggelsen helt eller delvist ikke kan godkendes efter reglerne for byggeretten jf. §§ 168-186.

Helhedsvurderingen skal jf. BR18 § 188 tage hensyn til områdets; anvendelse, lys- og indblikksgener for naboejendomme, tilstrækkelige friarealer, adgangsforhold og parkeringsforhold.

7.8 Delkonklusion

Byggeretten er den ret, enhver grundejer har til at opføre bebyggelse på sin ejendom, uden at Kommunalbestyrelsen kan nægte at give byggetilladelse. Byggetilladelse kan ikke nægtes, såfremt de fastsatte størrelser for de bebyggelsesregulerende bestemmeler er overholdt. De bebyggelsereguerende bestemmelser udgøres af den maksimale bebyggelsesprocent, det maksimale etageantal, minimum grundstørrelse og minimum afstand til naboskel og maksimal bygningshøjde.

Størrelserne for de bebyggelsesregulerende bestemmelser, er i høj grad påvirket af zonen og arealanvendelsen for det areal, der ønskes opført bebyggelse på. Størrelserne kan derfor variere alt efter zonen og hvilken bebyggelsetype, der er mulighed for at opføre i den respektive zone.

Hvordan byggeretten er for hver af bebyggelsestyperne og zonerne kan ses på tabel 7.1. Idet der inden opførsel af bebyggelse i landzonen skal søges om forudgående landzonetilladelse, kan der argumenteres for, at byggeretten er så snævert afgrænset gennem undtagelserne fra kravet om landzonetilladelse, at der ikke eksisterer en egentlig byggeret i landzonen.

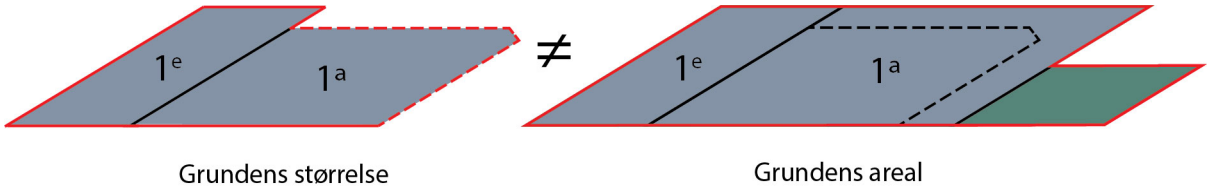
	Sommerhusområde	Byzone		
Bygnings-art	***Sommerhus***	***Enfamiliehus***	***Rækkehus osv.***	***Etagebyggeri***
Bebyggelses-procent	15 %	30 %	40 %	60 %
Grundens størrelse	Min 1200. m²	Min. 700 m²	Helheds-vurdering	Helheds-vurdering
Min. afstand til skel	Min. 5,0 m	Min. 2,5 m	Min. 2,5 m	Helheds-vurdering
Maks. højde over terræn	8,5 m	8,5 m	8,5 m	8,5 m
Bygnings-højde	Tag maks. 5 m Ydervægge maks. 3 m	1,4 m x afstand til skel	1,4 m x afstand til skel	Helheds-vurdering
Maks. etage-antal	1	2	2	2

Tabel 7.1. Den generelle byggeret for sommerhus, enfamiliehuse, rækkehuse og etagebyggeri angivet i BR18.

For enfamiliehuse og sommerhuse er byggeretten klart afgrænset i bygningsreglementet, men for andre typer af bebyggelse skal byggeretten for det meste defineres ud fra en helhedsvurdeing af området, der ønskes bebygget. I nogle tilfælde vil en lokalplan være påkrævet, idet bebyggelsen udgør en større ændring i områdets anvendelse.

Beregningsreglerne for bebyggelsesprocent, etageantal, grundstørrelse og højde- og afstandsforhold, som er angivet i BR18 kapitel 23 kan ikke afviges. De eneste parametre i beregningsreglerne, der kan påvirkes, er fordelingen af "sikrede"fælles friarealer, hvor Kommunalbestyrelsen har mulighed for at fastsætte fordelingsnormen eller helt at undlade at fælles friarealer skal indgå i beregningen. Såfremt det ikke er angivet at fælles friarealer skal undlades i beregningen, indgår de fælles friarealer automatisk i grundens areal, hvilket påvirker bebyggelsesprocenten.

Yderligere er det bemærkelsesværdigt, at arealerne der indgår i grundens størrelse og grundens areal, kan være forskellige fra hinanden, hvilket kan ses på figur 7.12.



Figur 7.12. Visualisering af begreberne grundens størrelse og grundens areal er ikke identiske i forhold til hvilke arealer der indgår i beregningerne

Bygningsreglementets bestemmelser angående byggeretten angiver den generelle byggeret, men denne byggeret kan afviges gennem en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Afvigelse fra byggeretten 8

Som tidligere omtalt i kapitel 7, er der et tæt sammenspil mellem Bygningsreglementet, Byggeloven og Planloven, idet byggeretten kan reguleres igennem en lokalplan. Dette kapitel vil undersøge, hvordan Planloven gennem lokalplanlægning giver lovhjemmel til at ændre byggeretten.

8.1 Sammenspilet mellem Byggeloven og Planloven

I BR18 §§ 166-167 fremgår det, at de bebyggelsesregulerende beregningsregler, som er angivet i BR18 kap. 23, ikke kan fraviges i en lokalplan. Derimod kan bestemmelserne i kap. 8, dvs. de generelt fastsatte standardstørelser for bebyggelsesprocent, etageantal, grundstørrelse og afstand til skel, fraviges, såfremt der vedtages nærmere bestemmelser om dette i en lokalplan eller byplanvedtægt.

Det er Byggelovens § 8, der giver hjemmel til at transport- og bygningsministeren kan optage yderligere bestemmelser om de fire elementer; mindste grundstørrelse, bebyggelsesprocent, højde og mindste afstand til skel samt etageantal, som tilsammen udgør byggeretten, som tidligere beskrevet i afsnit 7.1. Foruden at der i Byggeloven gives mulighed for at fastsætte standardstørrelserne for den generelle byggeret, så præciseres det yderligere i BYG § 8 stk. 4 og § 9 stk. 2, at de generelle bestemmelser i bygningsreglementet ikke finder anvendelse, såfremt andet er fastsat i en lokalplan eller en byplanvedtægt.

> ***BYG § 8.*** *Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om*
>
> 1. *mindste grundstørrelser for ejendomme,*
> 2. *bebyggelsesprocenter ved bebyggelse af ejendomme,*
> 3. *højder og antal etager for bebyggelser samt*
> 4. *mindsteafstand for bebyggelse til skel mod anden grund eller sti.*[[Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2016]]
>
> *[...]*
>
> ***§ 8 stk. 4.*** *Regler udstedt i medfør af stk. 1 og 2 finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor der om det pågældende forhold er fastsat regler i en lokalplan eller en byplanvedtægt. Regler udstedt i medfør af stk. 1, nr. 1-3, samt stk. 2 finder heller ikke anvendelse i tilfælde, hvor der er fastsat regler om det pågældende forhold i en reguleringsplan i medfør af de tidligere gældende byggelove.* [[Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2016]]

Dermed er der et tydeligt sammenspil imellem Planloven og Byggeloven, hvor det som udgangspunkt er byggelovgivningens fastsatte standardstørrelser, der gælder for de fire

elementer, der til sammen udgør byggeretten, men hvor Planloven giver hjemmel til at afvige disse standard størrelser.

8.2 Analyse af lokalplankataloget ift. byggeretten

Analyseres lokalplankataloget dvs. PL § 15 stk. 2, der regulerer hvilke forhold, der kan optages bestemmelser for i en lokalplan, kan der laves en kategorisering af, hvordan den enkelte bestemmelse regulerer byggeretten. Den fulde analyse af hele PL § 15 stk 2 kan ses i bilag D. Der kan foretages en kategorisering af, om bestemmelsen inddirekte påvirker byggeretten igennem arealanvendelsen, eller byggeretten påvirkes direkte eller hvor byggeretten på anden vis inddirekte påvirkes. Hvorledes den enkelte bestemmelse påvirker byggeretten i den enkelte kategori, vil blive uddybet i de følgende afsnit.

Ud fra den enkelte bestemmelse, fastsættes der i lokalplanen specifikke lokalplanbestemmelser. Det er dog et krav at formuleringen af lokalplanbestemmelserne skal være klar og entydig. [Miljøministeriet, 2009a, s. 24-25]

8.2.1 Bestemmelser som påvirker arealanvendelsen

Arealanvendelsen spiller en central rolle i forhold til byggeretten, idet typen af bebyggelse, der må opføres, i høj grad afhænger af den tilladte arealanvendelsen af grunden. Der er flere bestemmelser i lokalplankataloget, som giver hjemmel til at formulere lokalplanbestemmelser for arealanvendelsen, hvilket er muligt gennem punktnummer 1, 2, 8, 9, 23 og 25.

PL § 15 stk. 2. *I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:*

1. *overførsel til byzone eller sommerhusområde af arealer, som planen omfatter*
2. *områdets anvendelse, herunder om at nærmere angivne arealer forbeholdes til offentlige formål*
8. *anvendelse af de enkelte bygninger*
9. *krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.,*
23. *oprettelse af haveforeninger for nye kolonihaveområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at vedtage bestemmelser, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen, om opsigelse eller ophævelse af brugsretskontrakter og haveafståelser*
25. *anvendelsen af vandområder i et byomdannelsesområde, jf. § 11 d, inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker* [Erhvervsstyrelsen, 2018d]

Igennem punktnummer 1 er det muligt at ændre zonestatussen for et område, og overføre et område til byzone eller sommerhusområde. Ændring af zonestatussen skal ske igennem en lokalplan, og denne ændring skal være i overensstemmelse med det øvrige plangrundlag, dvs. retningslinjerne og rammerne i kommuneplanen [Anker og Flensborg, 2013, s. 380].

I lokalplanen er det også muligt at optage lokalplanbestemmelser om, hvilken anvendelse et område skal have, via punktnummer 2, og sikring af arealer til offentlige formål. Der kan også være flere forskellige arealanvendelser indenfor det samme lokalplanområde eller lokalplanområdet kan være opdelt i delområder, hvor der er forskellig arealanvendelse til hvert delområde. Arealanvendelsen, der er angivet, har en generel karakter, og kan eksempelvis

bestemme at arealanvendelsen skal være etagebyggeri eller erhvervsområde. For lokalplaner som overfører et areal til byzone eller sommerhusområde, er det udtrykkeligt angivet i PL § 15 stk. 3, at der blandet andet skal optages bestemmelser om områdets anvendelse. [Anker og Flensborg, 2013, s. 381]

I forlængelse af punktnummer 2, kan der i punktnummer 8 optages yderligere detaljerede lokalplanbestemmelser om de enkelte bygningers anvendelsesmuligheder. Igennem bestemmelsen kan der blandt andet bestemmes, om en bygning må anvendes til helårsbeboelse, eller definere typen af erhverv, der må udøves i bygningen. Bygningsanvendelsen fastsættes udfra en saglig planlægningsmæssig betragtning. [Anker og Flensborg, 2013, s. 389-394]

Punktnummer 9 er også en forlængelse af bestemmelsen om bygningens anvendelse, hvor der kan formuleres en lokalplanbestemmelse om, at 25 % af den samlede boligmasse skal være almene boliger. De 25% kan enten være af antallet af boliger eller af etagearealet.[Karnov Group Denmark A/S, 2018, s. 129-130]

Yderligere er det igennem punktnummer 23 muligt at oprette haveforeninger for nye kolonihaveområder. Oprettelsen af kolonihaver er en speciel type af arealanvendelse, som er tilknyttet bestemte restriktioner, som bliver reguleret i *"Bekendtgørelse af lov om kolonihaver"*. I loven er der blandt andet krav om; at en kolonihave skal ligge i enten by- eller landzone, at der i det udlagte område minimum skal være 5 kolonihaver, og at gennemsnitsstørrelsen på disse lodder ikke må være større end 400 m², jf KOL § 2.

Afslutningsvis repræsenterer punktnummer 25 et specielt tilfælde, hvor det er muligt at foretage lokalplanlægning for en afgrænset del af søteritoriet. Nærmere bestemt kan der opstilles bestemmelser om vandområders arealanvendelse indenfor et byomdannelsesområde, der er indenfor eller ligger i tilknytning til en havns dækkende værker. Dette punkt gør, at der kan optages lokalplanbestemmelser for, hvor der eksempelvis skal være badning, rekreativ anvendelse eller placeres husbåde. [Anker og Flensborg, 2013, s. 414]

8.2.2 Bestemmelser som påvirker byggeretten direkte

Af bestemmelserne i lokalplankataloget er det punktnummer 3, 6, 7 og 10 der giver direkte hjemmel til at fastsætte nærmere lokalplanbestemmelser for byggeretten.

PL § 15 stk. 2. *I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:*

3. *ejendommes størrelse og afgrænsning*
6. *bebyggelsers beliggenhed på grundene, herunder om den terrænhøjde, hvori en bebyggelse skal opføres*
7. *bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af boligtætheden*
10. *udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer* [Erhvervsstyrelsen, 2018d]

Ejendommens afgrænsning er genstand for punktnummer 3, hvorigennem det er muligt at fastsætte maximum- og minimumsarealet for grunden. Hermed er det byggerettens grundstørrelse, der kan reguleres herigennem. Det er dermed de matrikulære forhold bestemmelsen har

indvirkning på, og dette inkluderer, at der i planbestemmelserne kan optages bestemmelser om længde og dybdemål for den enkelte byggegrund [Anker og Flensborg, 2013, s. 382].

Bebyggelsens udformning og placering er derimod omdrejningspunktet for punktnummer 6 og 7. Jævnfør punktnummer 6 kan der optages bestemmelser om, hvor på gruden det er muligt at opføre bebyggelse, og den terrænhøjde hvori bebyggelsen skal opføres. Igennem denne bestemmelse er der mulighed for at tilsidesætte og optage nærmere bestemmelser for byggerettens afstandsbestemmelser. Lokalplanbestemmelser formuleret i en lokalplan, om hvorledes bebyggelse må placeres, kan enten optræde som løsere rammebestemmelser, eller modsat angivet som mere detaljerede byggefelter [Anker og Flensborg, 2013, s. 384-385].

Yderligere kan der igennem punktnummer 7 formuleres lokalplanbestemmelser om bebyggelsens omfang, udformning og boligtæthed. På den måde er det byggerettens etageantal, bygningshøjde og bebyggelsesprocent, der kan fastsættes direkte herigennem.
Der er forskellige måder, hvorpå boligtætheden kan udtrykkes, da det ikke udtrykligt er fastsat igennem bestemmelsen, at bebyggelsesprocenten er et udtryk for boligtætheden, og derfor kan boligtætheden også angives som et bruttoetageareal. Såfremt bebyggelsesprocenten er fastsat i en lokalplan, er der mulighed for at fastsætte denne for den enkelte ejendom/grundstykke eller for hele, eller en del af et område.[Anker og Flensborg, 2013, s. 386]

Igennem punktnummer 10, kan der optages bestemmelser om de ubebyggede arealer, herunder friarealer. Idet bebyggelsesprocenten beregnes på baggrund af grundens areal, hvor andel i fælles friarealer indgår, vil det igennem denne bestemmelse være muligt påvirke bebyggelsesprocenten, ved at udlægge fælles friarealer. [Anker og Flensborg, 2013, s. 396]

8.2.3 Bestemmelser som byggeretten inddirekte kan påvirkes af

Der er tre bestemmelser, som kan påvirke byggeretten inddirekte, dette omfatter punktnummer 5, 17 og 26.

PL § 15 stk. 2. *I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:*

5. *beliggenhed af spor- og ledningsanlæg, herunder til elforsyning*
17. *bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres*
26. *udformningen af anlæg på vandområder i et byomdannelsesområde, jf. § 11 d, inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker, herunder inddæmning og opfyldning, etablering af faste anlæg og anbringelse af faste eller forankrede indretninger eller genstande samt anbringelse af fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads, uddybning eller gravning m.v.* [Erhvervsstyrelsen, 2018d]

Igennem punktnummer 5 er det muligt at bestemme beliggenheden af spor og ledninger i lokalplanområdet. For at sikre rettighederne til disse ledninger eller spor, kan der laves servitutter om, at arealet skal friholdes for bebyggelse, så det er muligt at reparere ledningen, hvis den går i stykker uden større omkostninger. [Danske Vandværker, 2018]

Det er muligt at optage bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse i en lokalplan jf. punktnummer 17. Denne bestemmelse kan have betydning for byggeretten, idet den kan sætte en begrænsning på at udnytte byggeretten fuldt ud, f.eks. kan det være umuligt at udnytte

den fastsatte bebyggelsesprocent fuldt ud. Bestemmelsen kan bevare hele bebyggelsen i et område eller dele af bebyggelsen i et område. Der er dog ikke krav om, at bebyggelsen skal være bevaringsværdig, men der kan være argumenter for, at den eksisterende bebyggelse ikke ønskes nedrevet på baggrund af en saglig vurdering. [Anker og Flensborg, 2013, s. 408-409]

Yderligere kan der jf. punktnummer 26 opstiles lokalplanbestemmelser om udformningen af anlæg i havneområder, der er udpeget som byomdanneslesområder. Selve ordlyden er henvendt på udformningen af anlæg tilknyttet havneområder, så anlæggenes funktionelle udformning i havneomdannelsesområdet kan bestemmes [Anker og Flensborg, 2013, s.414]. Bestemmelsen giver mulighed for at opfylde eller inddæmme søteritorie, hvilket giver mulighed for at påvirke det anvendelige areal på land, som kan indvirke på grundstørrelsen og på det areal bebyggelsesprocenten beregnes på baggrund af.

8.3 Delkonklusion

Der er et tæt sammenspil mellem Byggeloven og Planloven. Planloven regulerer et areals anvendelsesmuligheder, hvilket giver mulighed for at opføre bestemte bygningstyper på arealet. Det er disse bygningstyper, der i bygningsreglementet er tilknyttet generelle bestemmelser for bebyggelsesprocenten, grundstørrelsen, etageantal, og højde- og afstandsforhold, som udgør byggeretten. Det er dog fastsat i Byggeloven at byggeretten, kan afviges i en lokalplan eller en opretholdt byplanvedtægt, hvilket fremgår af BYG § 8 stk. 4 og § 9 stk. 2. Lokalplanen åbner altså op for muligheden for at regulere byggeretten, så den kan begrænses eller udvides for en ejendom, og dermed er lokalplanen byggeretsregulerende.

Ses der på lokalplankataloget, som er bestemmende for hvilke forhold, der kan reguleres i en lokalplan, er der nogle bestemmelser, hvor byggeretten direkte kan påvirkes, og bestemmelser som giver hjemmel til, at der kan formuleres lokalplanbestemmelser, som inddirekte kan regulere byggeretten. Dette omhandler restriktioner på et areal, som skal respekteres, f.eks. bevaring af bebyggelse eller ledningers placering. Derudover spiller arealanvendelsen også en betydelig rolle i forhold til et areals anvendelsesmuligheder og dermed for byggeretten. I byzonen er det endda påkrævet, at en lokalplan indeholder bestemmelser for arealanvendelsen.

Når byggeretten er reguleret igennem en lokalplan, kan den være mere kompleks, end som den fremgår af bygningsreglementets generelt fastsatte bestemmelser. Dette skyldes, at der er flere mulige formuleringer, eksempelvis er der ikke krav om, at byggemulighederne skal angives som en procentdel, men kan istedet angives som et maximalt etageareal.

Hvordan lokalplanbestemmelserne bliver formuleret er op til den enkelte kommune, når de er indenfor lovgivningens rammer og ud fra den generelle retspraksis om at formuleringerne skal være klare og entydige. Idet byggeretten er mere kompleks i lokalplaner er der også flere mulige sammensætninger af byggeretten. Hvordan kommunerne formulerer og sammensætter byggeretten i praksis vil blive undersøgt i de følgende kapitler.

Analyse af lokalplanbestemmelser 9

Hvorledes kommunerne regulerer byggeretten i lokalplaner, er omdrejningspunktet for denne analyse. Analysen udføres med henblik på at få et overblik over, hvordan byggeretsgivende lokalplanbestemmelser, bliver formuleret i praksis, idet disse kan indikere hvor kommunerne skal være opmærksomme i den fremtidige udformning af lokalplanbestemmelser. Det fulde datagrundlag, som analysen tager sit afsæt i, kan ses i bilag H.

9.1 Lokalplanbestemmelser om bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten har til formål at regulere mængden af bebyggelse, der må opføres på en grund. Ud fra de undersøgte lokalplanbestemmelser fremgår det, at der er fem typiske måder at udforme lokalbestemmelserne på angående bebyggelsesprocenten. Bestemmelserne udformes typisk i stil med følgende eksempler:

> *"Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25."*
>
> *- [Gentofte Kommune - lokalplan nr. 390]*

> *"Inden for delområde A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30."*
>
> *- [Middelfart Kommune - lokalplan nr. 607]*

> *"Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét må ikke overstige 200."*
>
> *- [Billund Kommune - lokalplan nr. 420]*

> *"Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 150."*
>
> *- [Horsens Kommune - lokalplan nr. 2016 – 15]*

I nogle tilfælde optræder der også to forskellige bebyggelsesprocenter indenfor det samme område. Dette er især for lokalplaner, der dækker et større område, hvor der samtidig er fastsat en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom og for delområdet eller for hele lokalplanområdet. Som det ses i dette eksempel:

> *"Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under et må ikke overstige 25. For den enkelte ejendom, der udstykkes fra lokalplanområdet, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40."*
>
> *- [Aalborg Kommune - lokalplan nr. 50.39.06]*

Som de ovenstående eksempler viser, reguleres bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, delområde, eller hele lokalplanområdet. Disse udformninger af lokalplanbestemmelserne stemmer dog ikke overens med bygningsreglementets beregningsregler for bebyggelsesprocenten.

Netop hvordan beregningsreglerne skal tolkes i forhold til udformningen af lokalplanbestemmelserne blev understreget i en Formandsafgørelse af 12. juni 2006, j.nr. 03-33/150-0450 fra Naturklagenævnet. I sagen blev der truffet afgørelse om, hvilke arealer der skulle indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten i det tilfælde, hvor lokalplanbestemmelsen var formuleret som følgende: *"Lokalplanen foreskrev, at bebyggelsesprocenten inden for delområde I ikke måtte overstige 120."* Naturklagenævnet præciserede, at bebyggelsesprocenten i det konkrete tilfælde skulle beregnes for hver enkel *matrikel* indenfor delområde 1, for at være i overensstemmelse med bygningsreglements beregningsregler. Afgørelsen slår også fast, at selvom bebyggelsesprocenten angives for et helt område, skal bebyggelsesprocenten på baggrund af bygningsreglementet stadig beregnes for den enkelte matrikel. [Miljø- og Fødevareklagenævnet, 2007]

Konsekvensen af denne afgørelse er, at alle de tilfælde, hvor der i lokalplanbestemmelserne er fastsat en bebyggelsesprocent for et delområde, vil den fastsatte bebyggelsesprocent gælde for den enkelte grund i delområdet. Hele lokalplanområdet kan også opfattes som ét stort delområde, og her vil princippet være det samme, hvor bebyggelsesprocenten også skal beregnes for hver enkel grund indenfor lokalplanområdet. Med denne afgørelse er det altså klart, at bebyggelsesprocenten altid beregnes på grund-niveau, ligegyldigt hvordan lokalplanbestemmelserne er udformet.

Såfremt formuleringen *"bebyggelsesprocenten indenfor delområde 1 ikke måtte overstige 120"* var gældende, vil formuleringen betyde, at grundejerne i delområde 1 ville være afhængige af hvor meget etageareal, de forskellige grundejere indenfor delområdet havde opført tilsammen. I det scenarie en grund i delområdet ikke var bebygget og bygningerne på de resterende grunde i delområdet var bebygget således, at den maximale bebyggelsesprocent var udfyldt, vil det ikke være muligt at bygge på den ubebyggede grund. Med afgørelsen er en grundejer dermed ikke afhængig af, hvor meget etageareal en anden grundejer i samme delområde har udnyttet.

Det kan dog være forvirrende for borgerene at få et overblik over, hvordan ens ejendom rent faktisk må udnyttes, når det er noget andet der gælder end det, der rent faktisk står i lokalplanen. Det samme gør sig gældende for forvaltningsmedarbejdere, der skal administrere efter lokalplanbestemmelserne, de skal være opmærksom på tolkningen af bestemmelserne, som ellers vil lede til forkerte afgørelser.

I enkelte tilfælde er det ikke præciseret i lokalplanbestemmelserne, om den fastsatte bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom, delområdet eller lokalplanområdet. I sådanne tilfælde er det bygningsreglementets grund-begreb, som automatisk gælder.

Undersøgelsen af lokalplanbestemmeleserne har dog også vist, at bebyggelsesprocenten også bliver reguleret gemmen fastsættelsen af et etageareal. Flere af de udvalgte lokalplaner anvendte alene og sammen med bebyggelsesprocenten bestemmelser om etagearealet. Etagearealet optræder ofte som et maksimalt etageareal, der må opføres inden for et område:

> *"Bruttoetagearealet må ikke være større end 6000 m² for området under et."*
>
> *- [Kolding Kommune - lokalplan nr. 1012-13]*

Ses der nærmere på udformningen af lokalplanbestemmelserne, er der i henhold til bygningsreglementet mulighed for at påvirke, hvordan fælles friarealer skal indgå i beregningen af grundens areal. Som tidligere beskrevet i afsnit 7.8, er det kun matrikulerede fælles friarealer, som indgår i grundens areal, der kan påvirkes i beregningen af bebyggelsesprocenten. Det er muligt

helt at fravige fordelingen eller at bestemme flere detaljer om, hvordan fordelingen af fællesområdet skal være.

Det er sjældent, at der fastsættes en anden fordelingsnorm for fælles friarealer. Af de undersøgte lokalplaner er der kun ét tilfælde, der anvender en anden fordelingsnorm, end den der benyttes i bygningsreglementet:

> *"Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30. Før beregning af bebyggelsesprocent gives den enkelte parcel til dobbelthuse et arealtillæg på 20 % af dens nettoareal som andel i fællesareal. Et sådant tillæg gives ikke parceller til fritliggende enfamiliehuse."*
> *- [Svendborg Kommune - lokalplan nr. 524]*

Lidt mere udbredt er det at fravige, at fælles friarealer skal indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten. Viborg Kommune anvender denne mulighed i flere af deres lokalplaner, hvor de efter bestemmelsen vedrørende bebyggelsesprocenten har indsat en anden bestemmelse, hvori det præciseres at fælles friareal ikke skal medregnes i beregningen af grundens areal:

> *"Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige: ... andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom."*
> *- [Viborg Kommune - lokalplan nr. 477]*

I nogle af de tilfælde, hvor fælles friarealer ikke medtages i beregningen af bebyggelsesprocenten, fraviges der flere arealtyper, end hvad der er tilladt i henhold til bygningsreglementet, som beskrevet i afsnit 7.3.1.

Et eksempel er, hvis andre arealer end fælles friarealer ikke skal indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten, hvilket der ikke er hjemmel til i forhold til bygningsreglementet, da beregningsreglerne i bygningsreglementet ikke kan fraviges. I nedenstående lokalplanbestemmelse vil det dermed ikke være muligt både at fravige beregningsreglerne for veje og fælles opholdsarealer:

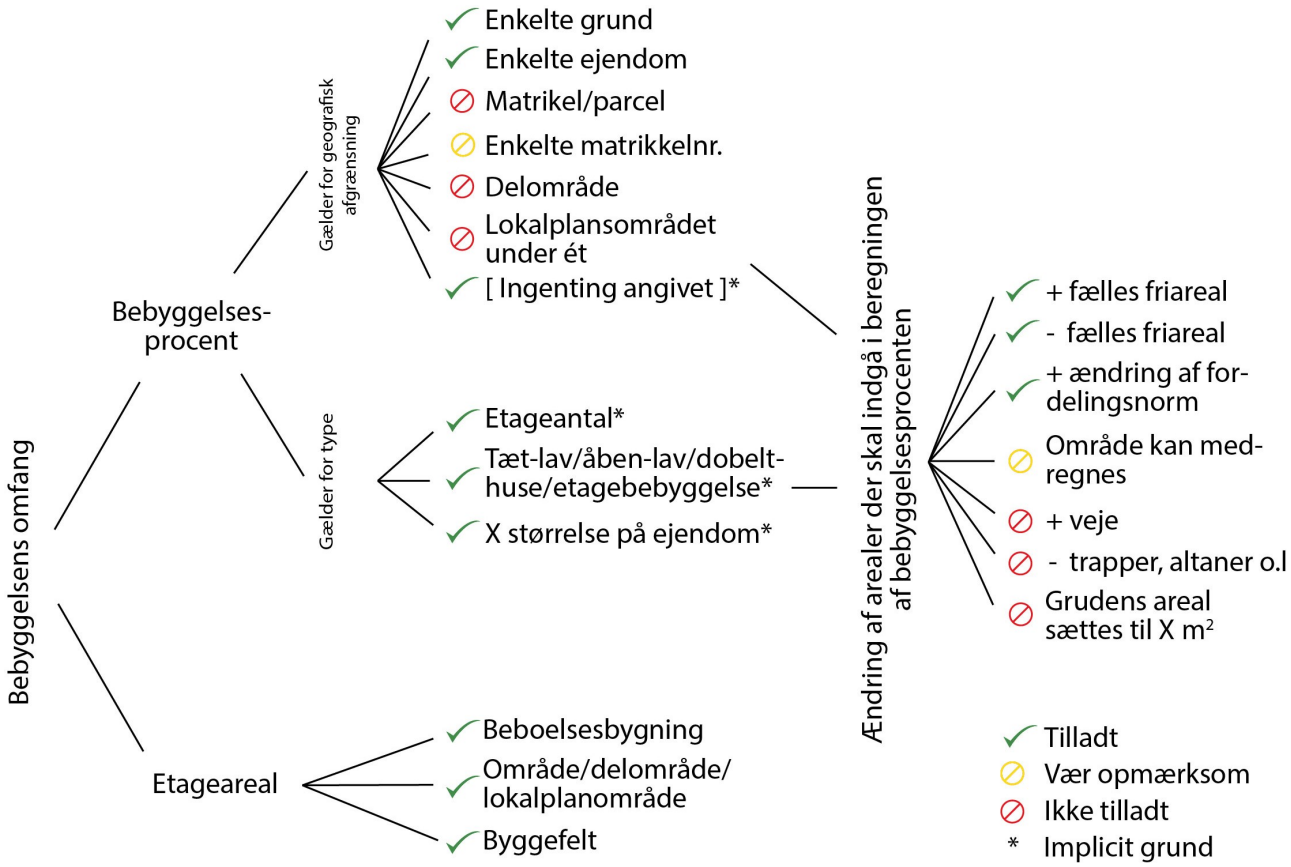
> *"Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse. Andele af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten."*
> *- [Horsens Kommune - lokalplan nr. 2017-15]*

At bygningsreglementets beregningsregler ikke kan fraviges betyder også, at der ikke kan optages lokalplanbestemmelser om den specifikke størrelse på arealerne, som de skal indgå i beregningen. Det vil derved ikke være muligt at fastsætte en værdi for grundens areal, som ikke er i overensstemmelse med den værdi, som fremkommer ved beregning efter bygningsreglementets beregningsregler. Dette ville tilsidesætte bygningsreglementets beregningsregler, sådan som det er gjort i det følgende eksempel:

> *"Indenfor delområde I må bebyggelses-procenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30. For ejendomme under 700 m² beregnes bebyggelsesprocenten ud fra en grundstørrelse på 700 m²"*
> *- [Silkeborg Kommune - lokalplan nr. 14-008]*

Ud fra de undersøgte lokalplanbestemmelser kan der opstilles et skema, som kan ses på figur 9.1 over de mulige formuleringer som anvendes vedrørende reguleringen af bebyggelsesprocenten. Figuren medtager ikke hele formuleringen, men laver et udtræk af hvad, der er genstand for den fastsatte bebyggelsesprocent, om bebyggelsesprocenten er fastsat for typen af bebyggelse eller om den er fastsat for en specifik geografisk afgrænsning. Derudover indeholder figuren også formuleringer vedrørende ændringen af de arealer, som skal indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Ved hver type af formulering er der foretaget en vurdering af, om bestemmelsen er lovlig, og dermed om formuleringen retsligt bliver opfattet på en anden måde end det, der var intentionen med den. I figuren er formuleringer, der er i strid med beregningsreglerne, markeret med rødt, mens formuleringer, der stemmer overens med beregningsreglerne, er markeret med grønt. Formuleringer, der i få tilfælde kan være rigtige, er markeret med gult, og forklaring herpå er uddybet i teksten under figuren.



Figur 9.1. Oversigt over anvendte formuleringer og om disse er mulige i forhold til bygningsreglementet

I figuren identificeres to måder, som bebyggelsesprocenten bliver reguleret på i lokalplanbestemmelserne. Enten er den fastsat som en bebyggelsesprocent eller for et fastsat etageareal. Til hver af de to forskellige begreber, er der listet de forskellige formuleringer, der anvendes i lokalplanerne. Disse formuleringer er opdelt efter, om bebyggelsesprocenten i formuleringen er henvendt på typen af bebyggelse eller en geografisk afgrænsning.

Ved anvendelsen af formuleringer om etageareallet er bestemmelserne oftest fastsat for en bygning eller for et nærmere afgrænset område. At begrænse bebyggelse ved at fastsætte et

specifikt etageareal er ikke et af de byggeretslige forhold i henhold til bygningsreglementet. Dette er dog muligt at gøre igennem lokalplankataloget, idet der gives hjemmel til at regulere bebyggelsens omfang og dermed inddirekte at fastsætte en bebyggelsesprocent. Af de undersøgte bestemmelser er der ingen problemer i forhold til at definere, hvad etagearealet gælder for.

Ved anvendelsen af bebyggelsesprocent i de undersøgte lokalplanbestemmelser, fastsættes denne enten for en bestemt type af bebyggelse eller for en specifikt geografisk afgrænsning. Bebyggelsesprocenten beregnes som etagearealet i forhold til grundens areal, og beregningsreglerne for bebyggelsesprocenten kan ikke afviges. Derfor kan der opstå problemer, når en lokalplan opstiller bestemmelser om, at bebyggelsesprocenten skal beregnes for en anden enhed end grundens areal.

I figur 9.1 over begreber, der anvendes i de undersøgte lokalplanbestemmelser i kategorien *"Gælder for geografisk afgrænsning"*, er det derfor kun begreberne *"Enkelte grund"* og *"Enkelte ejendom"* der er markeret med grøn. *"Grund"* er den helt rigtige formulering i forhold til bygningsreglementets definition. *"Ejendom"* findes også anvendeligt, idet man igennem anvendelse af beregningsreglerne vil komme frem til *grund*. *"Matrikelnummer"* er markeret med gul, da udsagnet i nogle tilfælde er rigtigt, såfremt matrikkelnummeret er sammenfaldende med grunden. *"Matrikel og parcel"* er ord som umiddelbart er udefinerbart, og det kan være svært at vide, om der menes matrikkelnumre eller ejendom. At anvende *"matrikel"* og *"parcel"* kan derfor ikke anbefales, da der kan opstå misforståelser. Definitionerne *"delområde"* og *"lokalplanområdet"* er begge begreber, der strider mod beregningsreglernes definitioner, og selvom man har haft en anden intention med bestemmelsen, er det den enkelte grund indenfor området, den fastsatte bebyggelsesprocent vil blive beregnet for.

I mange af lokalplanbestemmelserne blandes de forskellige begreber dog, hvor bebyggelsesprocenten finder sin anvendelse på den enkelte grund indenfor lokalplanområdet/delområdet. Så længe det er påpeget, at det er den enkelte grund i delområdet, passer det fuldstændigt overens med beregningsreglerne. På den måde kan bebyggelsesprocenten styres for en bestemt gruppe grunde.

Udover at definere bebyggelsesprocenten for en geografisk afgrænsning, er der også bestemmelser om, at bebyggelsesprocenten skal defineres for en bestemt type af byggeri eller en bestemt type bebyggelse, der kan opføres på en grund. Opførelse af byggeri er forudsat af, at bygningen står på en grund, og derfor vil det ligge implicit i formuleringen, og disse formuleringer kan derfor anvendes uden problemer.

Den sidste del af figur 9.1 beskriver de formuleringer, som anvendes til at ændre på de arealer, der skal indgå i beregningen, dette er dog kun muligt at gøre for fælles friarealer, hvilket er beskrevet i afsnit 7.3.1. Dette er grunden til, at de bestemmelser, der ikke har noget med *"fælles friarealer"*, er markeret med rødt i figuren. Omvendt er de bestemmelser som regulere fælles friarealer markeret med grønt. Bestemmelsen *"område kan medregnes"* er gult, fordi at hvis pågældende område er defineret som fælles friareal et andet sted i lokalplanen, er denne formulering korrekt.

9.2 Lokalplanbestemmelser om etageantal

I de fleste lokalplaner er etageantallet reguleret i overensstemmelse med det maksimale etageantal, der må opføres i henhold til den generelle byggeret for den pågældende bebyggelsestype. Etageantallet sættes ofte mellem 1-2 etager, mens etageantallet for etagebyggeri ofte sættes højere.

Derudover tages der i flere planer hensyn til muligheden for at udnytte tagetagen, så der er tale om en halv etage, og der anvendes typisk to formuleringer illustreret ved følgende eksempler:

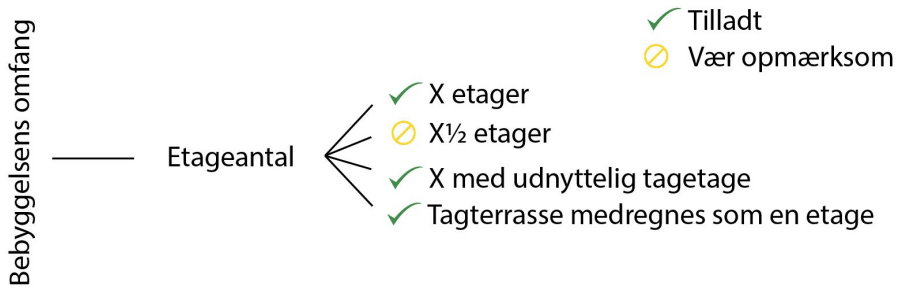
> *"Bygninger må maksimalt opføres i én etage. Dog kan tagetagen udnyttes"*
>
> *- [Jammerbugt Kommune - lokalplan nr. 23-002]*

> *"Ny tæt-lav bebyggelse må opføres i højst 1½ etage"*
>
> *- [Middelfart Kommune - lokalplan nr. 168]*

Det er ikke klart defineret i bygningsreglementet, hvad en udnyttelig tagetage omfatter, og hvornår en bygning får karakter af to etager. Naturklagenævntet understregede dog i afgørelse af 08.02.01, j.nr. 97-33/700-0255, at hvis der opstår tvivl i en lignende sag, må der ligges vægt på, hvordan etagen fremstår *".. set i forhold til naboer, forbipasserende og kvarterets præg..."* [Miljø- og Fødevareklagenævnet, 2001].

Desuden opfordres der i *"Vejledning om lokalplanlægning"* til at begrebet *"½"* ikke anvendes, men der er dog stadig 14 af de undersøgte lokalplaner, der anvender begrebet.

Typiske formuleringer der bliver anvendt til reguleringen af etageantallet er opsummeret i figur 9.2. Grundet forvirringen angående omfanget af ½-etage er denne markeret med gult, og dette er et sted, man som planlægger skal være opmærksom ved udformningen af lokalplanbestemmelsen. De andre formuleringer er i overensstemmelse med bygningsreglementets beregningsregler på området og derfor markeret med grønt.



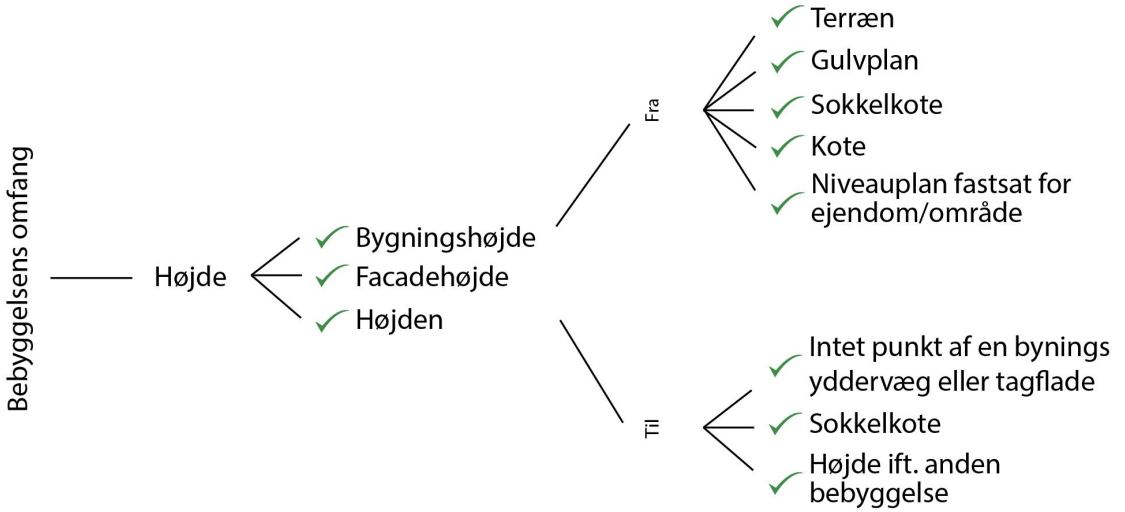
Figur 9.2. Oversigt over anvendte formuleringer til definition af etageantallet

Desuden reguleres etageantallet ofte sammen med bygningshøjden.

9.3 Lokalplanbestemmelser for bygningshøjde

I tillæg til etageantallet er der ofte specificeret en højde for en bebyggelse og fastsat en højde for et nærmere afgrænset område, eksempelvis for et delområde. I de fleste tilfælde afviger højden ikke ret meget fra højderne fastsat i bygningsreglementet.

I de undersøgte lokalplaner er der anvendt en række forskellige formuleringer i forhold til at definere hvorfra og hvortil, den fastsatte højde skal måles. I figur 9.3 er disse formuleringer samlet.



Figur 9.3. Oversigt over anvendte formuleringer til definition af højden.

Som det ses af figur 9.3, anvender kommunerne lidt forskellige formuleringer for hvorfra og hvortil, højden beregnes. Det er ikke et problem ift. bygningsreglementet, da der ikke er bestemmelser for hvortil højden skal måles, og Kommunalbestyrelsen kan fravige hvorfra ved at fastsætte et niveauplan.

I de fleste tilfælde bestemmes en højde for den primære bebyggelse, men i nogen tilfælde sættes der også en højde for de sekundære bygninger, som f.eks garager, drivhuse, skure osv.

9.4 Lokalplanbestemmelser for afstand

Undersøgelsen har vist, at størstedelen af de undersøgte kommuner formulerer lokalplanbestemmelser for afstand til skel. Der er stor forskel på, hvor stor afstanden er fra plan til plan, men bestemmelserne er ofte formuleret, som ordlyden af de følgende eksempler:

"Ny bebyggelse skal placeres inden for de fastlagte byggefelter, som er vist på kortbilag 3."

- [Silkeborg Kommune - lokalplan nr. 12-017]

"Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere end 3,5 m fra naboskel og skel mod sti."

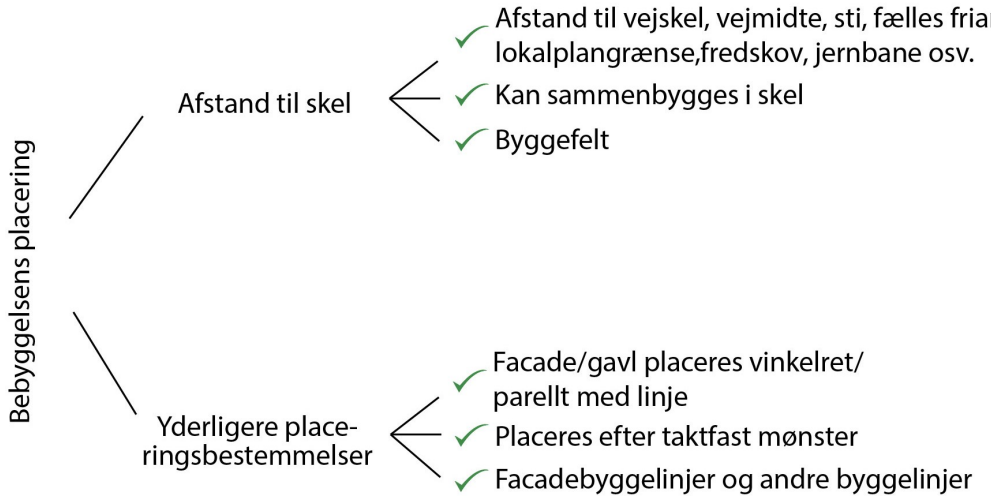
- [Hjørring Kommune - lokalplan nr. 107.1110-L06]

"Sekundære bygninger (garager, carporte, skure, udhuse mv.) skal placeres min. 1 m fra skel"

- [Kolding Kommune - lokalplan nr. 0531-19]

En overvejende del af de undersøgte lokalplaner anvender byggefelter, som afgrænser området, hvori der må opføres bebyggelse. Afgrænsningen af et byggefelt kan opfattes, som en meget specifik måde at optage bestemmelser om afstanden til skel på. I de fleste af planerne er byggefeltet knyttet op på et kortbilag eller en illustrationsskitse. Denne anvendelse giver kortbilaget en rigtig stor betydning ift. de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

I de undersøgte lokalplaner er der anvendt en række forskellige formuleringer i forhold til at definere afstandsforholdene. I figur 9.4 er disse formuleringer samlet. Formuleringerne er inddelt i to kategorier; afstand og placering. Dette er gjort, da der er bestemmelser, der kun beskæftiger sig med en afstand til skel. Andre går udover afstand til skel, men har også betydning for bebyggelsens placering, eksempelvis facadebyggelinjer. Denne type af bestemmelser er dermed en måde at kontrollere udseendet og æstetikken i området på.



Figur 9.4. Oversigt over anvendte formuleringer i forhold til afstandsforhold

De forskellige formuleringer bliver i nogle tilfælde anvendt sammen, som gør placeringen af bygningerne meget specifik. Derudover bliver bestemmelserne opstillet både for beboelsesbygninger og mindre sekundære bygninger.

9.5 Lokalplanbestemmelser for grundstørrelse

Ud fra de undersøgte lokalplanbestemmelser er der i forhold til grundstørrelsen tre typiske udformninger af lokalplanbestemmelserne, som kan opsummeres af følgende eksempler:

> *"I delområde I og II må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 800 m² og højst 1.300 m² til åben-lav boligbebyggelse, parcelhuse og en mindre størrelse end 400 m² til tæt-lav boligbebyggelse, dobbelthuse eller lignende. De anførte grundstørrelser er excl. udlagte vejarealer)."*
>
> *- [Odder Kommune - lokalplan nr. 5024]*

> *"Udstykning skal ske efter de principper, som er vist på illustrationsplanerne (bilag 3 og 4)."*
>
> *- [Struer Kommune - lokalplan nr. 279]*

> *"Antallet af nye grunde må ikke overstige 14."*
>
> *- [Jammerbugt Kommune - lokalplan nr. 23-002]*

I den første type af formulering beskrives grundstørrelsen som intervaller af reelle værdier. I den anden type formulering anvendes kortbilaget til at indikere, hvordan udstykning skal ske. Ved anvendelsen af et kortbilag er der indarbejdet en vis fleksibilitet, da udstykningen skal udformes efter *"principperne"* og ikke, at udstykningen *skal* udformes efter kortbilaget.

De to typer af formuleringer anvendes også sammen. Den tredje type formulering kan også sætte en begrænsning på antallet af grunde, der må udstykkes i området.

Der er flere eksempler på bestemmelser, hvor det bliver præciseret, at udlagte vejarealer ikke indgår i beregningen, selvom arealet pr. definition ikke skal indgå i beregningen i henhold til bygningsreglementets beregningsregler. Det kan diskuteres, om det er en fordel eller ulempe at præcisere beregningsreglen. Fordelene ved at gøre opmærksom på beregningsreglerne er, at det er lettere både for borgere og forvaltningsmedarbejder at vide hvilke arealer, der skal medtages eller fragå i beregningen. Ulemperne ved at gøre opmærksom på beregningsreglerne er, at det stiller højere krav til personen, der udformer planen, da personen skal have styr på beregningsreglerne. Ellers kan det lede til en forkert angivelse af beregningsreglerne, som det er angivet i dette eksempel:

"Størrelsen af den enkelte grund skal være mindst 400 m² inkl. andel af fælles friareal."

- [Greve Kommune - lokalplan nr. 12.47]

9.6 Delkonklusion

Undersøgelsen af lokalplanbestemmelserne i forhold til de fire forhold, der tilsammen udgør byggeretten, har vist, at detaljeniveauet for de byggeretsgivende lokalplanbestemmelser er varierende. For alle fire forhold er der en tendens til at gentage bygningsreglementets generelle bestemmelser. Derudover er der en tendens til at optage lokalplanbestemmelser for alle fire forhold, som enten gælder for hele lokalplanområdet, én eller flere delområder eller for mere specifikke områder, oftest angivet som et byggefelt. Denne angivelse af et specifikt område, som den enkelte bestemmelse gælder for, er ikke lige hensigtsmæssig i alle tilfælde, som eksempelvis ved bebyggelsesprocenten.

Af de fire byggeretsgivende forhold er det bebyggelsesprocenten, der volder de største problemer. Som det fremgår af figur 9.1, anvendes der generelt flere forskellige formuleringer i forhold til at definere, hvilket område bebyggelsesprocenten gælder for. Bygningsreglementets beregningsregler er dog helt klare i forhold til at bebyggelsesprocenten skal beregnes på baggrund af grundens areal, hvor det må understreges at det er *"grunden"* der er genstand for beregningen af bebyggelsesprocenten. Derfor er der en masse af bestemmelserne, der er ugyldige, da den fastsatte bebyggelsesprocent gælder for *"delområdet"*, *"lokalplanområdet"* osv. Det er dog ikke umuligt at bestemme bebyggelsesprocenten for delområderne, som eksempelvis kan gøres med formuleringen *"for den enkelte grund i delområde ... er bebyggelsesprocenten ..."*.

I forbindelse med beregningen af bebyggelsesprocenten, er det muligt at ændre på fordelingen af fælles friarealer. Undersøgelsen viser dog også, at muligheden for at ændre på, hvordan friareal indgår i beregningen, også skaber misforståelser. Af de få lokalplanbestemmelser, hvor beregningsreglerne for fælles friarealer er fraveget, fraviges der andre typer af arealer, som ikke kan inddrages, idet de ikke er fælles friarealer.

For etageantallet har undersøgelsen vist at den største variation i lokalplanbestemmelserne ligger i, hvordan det angives, at der er mulighed for at udnytte tagetagen. Her foreligger der anbefalinger på at *"½-etage"* ikke anvendes, idet det kan skabe forvirring om hvor meget det egenlig indebærer, da det ikke er defineret i bygningsreglementet.

Idet kommunen har mulighed for at fastsætte niveauplanet, hvorfra den lodrette højde skal måles jf. beregningsreglerne, kan højden formuleres på mange forskellige måder, som det også blev vist på figur 9.3.

Der kan opstilles rigtig mange forskellige bestemmelser, som regulerer placeringen af bebyggelsen. Dette forekommer ofte som en afstand til skel, på samme måde som det foreskrives i bygningsreglementet. Ofte er der dog fastsat et byggefelt på et kortbilag, der kan opfattes, som et skærpet krav til afstand til skel. Det er muligt at skærpe placeringen yderligere, som figur 9.4 viser, ved at pålægge yderligere byggelinjer.

Med hensyn til grundens størrelse anvendes der generelt tre typer af bestemmelser; én bestemmelse der definere grundens størrelse, én bestemmelse der begrænser antallet af grunde, og/eller et kortbilag, som angiver en retningsgivende udstykningsplan.

Samlet set, lykkedes det for kommunerne i større eller mindre grad med at opstille bestemmelser for de fire byggeretsgivende forhold. Det er især bebyggelsesprocenten, der volder problemer, samt beregningsreglerne for grundens areal og grundens størrelse, i forhold til hvilke arealer der *skal* medregnes disse, og hvilke arealer som *kan* medregnes.

Analyse af lokalplaner 10

Denne analyse er en forlængelse af analysen af lokalplanbestemmelserne, der blev fortaget i kapitel 9. Analysen af lokalplanbestemmelserne undersøgte, hvordan forskellige kommuner i praksis udformer lokalplanbestemmelser i forhold til de fire forhold, der tilsammen udgør byggeretten.

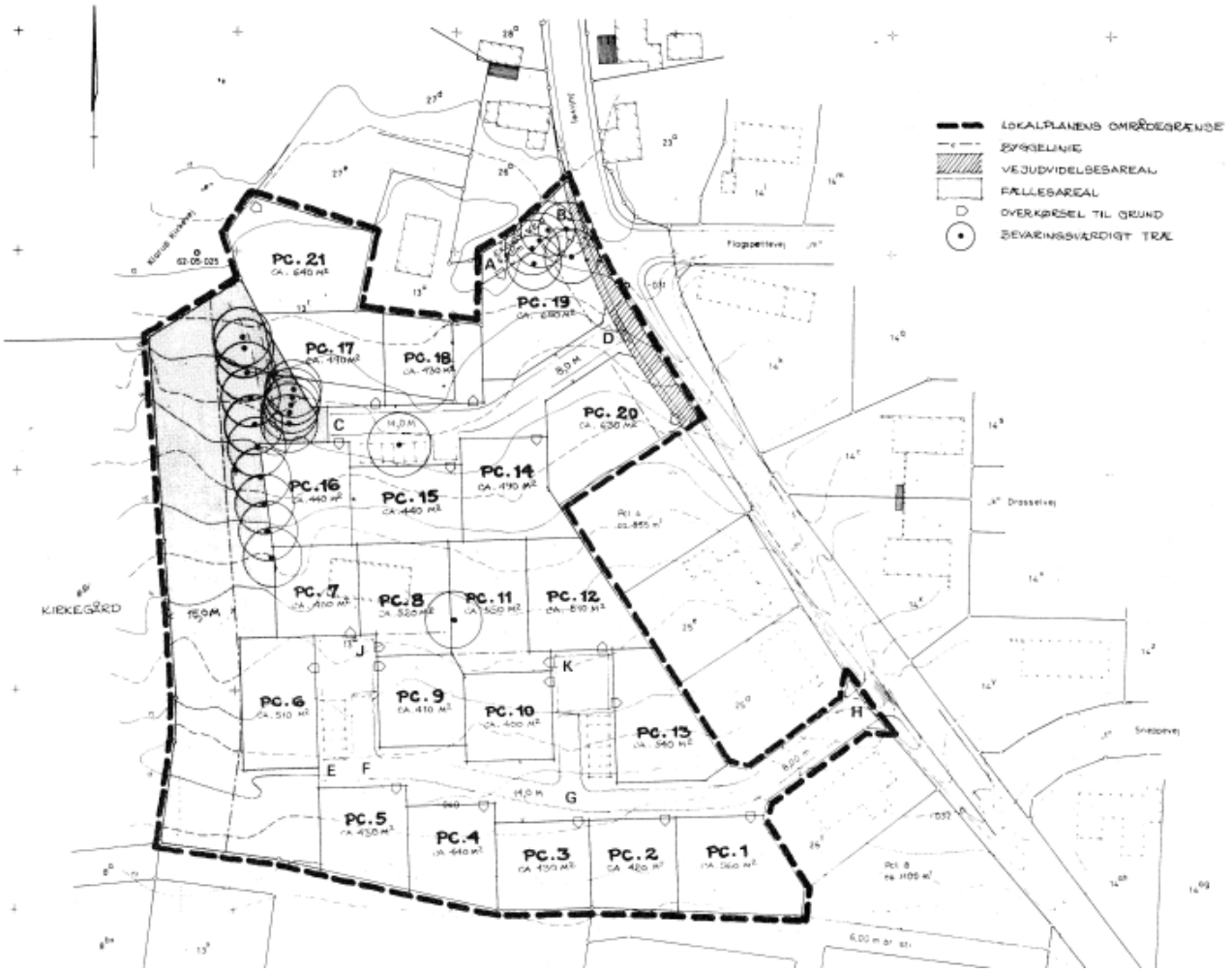
I denne analyse vil udvalgte lokalplaner blive analyseret i dere helhed, hvor kombinationen af lokalplanbestemmelserne vil blive undersøgt, og hvordan denne kombination af lokalplanbestemmelser påvirker forståelsen af den samlede byggeret. Analysen foretages for at få indblik i, hvordan lokalplanbestemmelserne påvirker hinanden, for at underøge om det vil få betydning for den samlede byggeret og den bedst mulige anvendelse, som fremtidigt ønskes beskattet. Analysen tager udgangspunkt i nogle af de samme lokalplaner for Aalborg, Viborg og Svendborg Kommune, som fremgår af skemaet i bilag H.

10.1 Aalborg Kommune - Case 1

Ses der på lokalplan nr. 04-001 fra Aalborg Kommune udlægges lokalplanområdet til boligformål, hvor det er præciseret, at der må opføres bebyggelsestypen åben-lav bebyggelse. Generelt skærper lokalplanen den generelle byggeret, idet der opstilles nogle klare rammer til områdets udformning.

Området må kun udstykkes, som det er angivet på udstykningsplanen, som fremgår af et bilag til planen, som er gengivet på figur 10.1. Af kortbilaget fremgår cirkastørrelser for grundene, som ligger i intervallet 400- 650 m².

Området må bebygges med en maximal bebyggelsesprocent på 25% for den enkelte ejendom inklusiv andel i fællesareal. Samtidig sættes der en begrænsning for omfanget af beboelsesbygninger, idet de maximalt må have et etageareal på 160 m². Disse to bestemmelser begrænser i nogle tilfælde hinanden. Der kan være tilfælde, hvor det maximale etageareal udnyttes fuldt ud, men på grund af grundens areal er det ikke muligt at opnå den maksimale bebyggelsesprocent. Dette betyder, at bebyggelsesprocenten ikke kan udnyttes fuldt ud for alle grundene.



Figur 10.1. Udsnit af Bilag 2 fra Aalborg Kommunes lokalplan nr. 04-001

Yderligere må der maksimalt bygges i én etage, med en maximal bygningshøjde på 6,5 m. Lokalplanen fraviger også bygningsreglements afstandsbestemmelser, hvor der er skærpet krav til garagers placering fra vejskel, samt beboelsesbygingernes placering i forhold til en tilgrænsende kirkegård. Derudover er der optaget bestemmelser om, at beboelsesbygningens gavl skal placeres i skel imod vej, hvilket gælder hovedparten af ejendommene, hvor princippet er illustreret på kortbilag 3, som kan ses på figur 10.2.

Bestemmelserne for udstykningen betyder, at kortbilagene kommer til at spille en væsentlig rolle i forhold til den byggeret, som er fastsat i denne lokalplan.

Figur 10.2. Udsnit af Bilag 3 fra Aalborg Kommunes lokalplan nr. 04-001

10.2 Aalborg Kommune - Case 2

Lokalplan nr. 7-1-102 overfører et område til byzone, som må bebygges med åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Derved vil de generelle bestemmelser for byggeretten gælde for disse bebyggelsestyper, hvilket planen også generelt gentager, men der er dog nogle enkelte bestemmelser, der er forskellige fra den generelle byggeret.

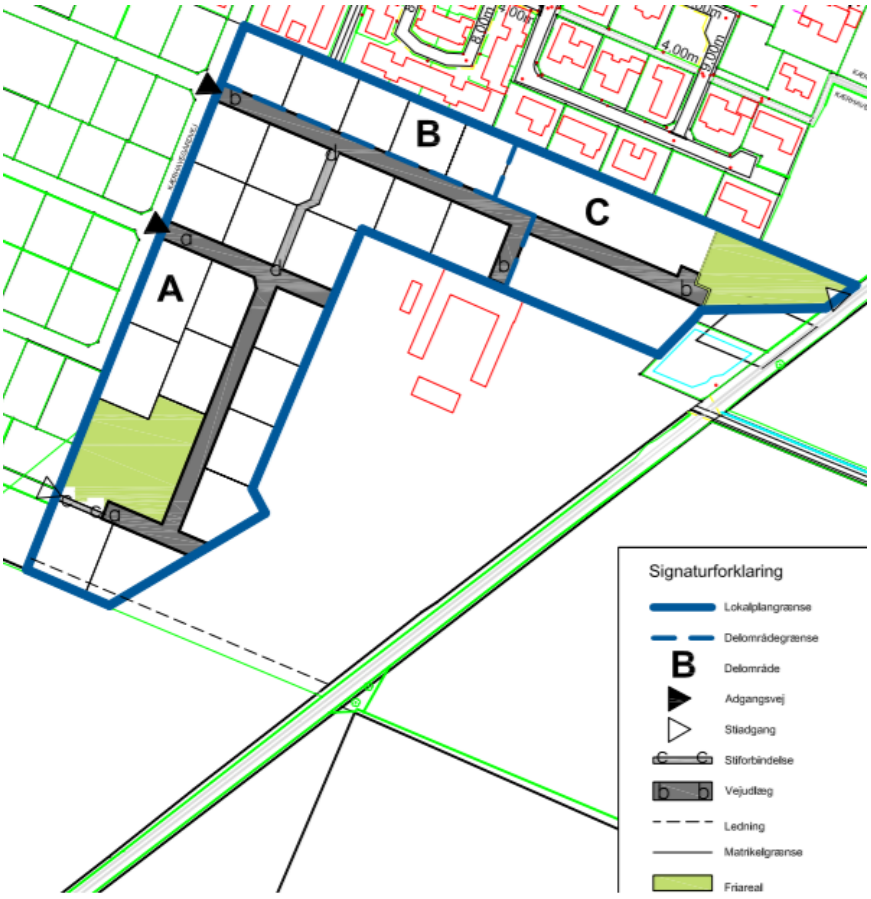
Lokalplanområdet inddeles i tre delområder; A, B og C, hvor 10 % af lokalplanområdet skal udlægges til fælles friarealer. I delområde A må der kun opføres åben-lav bebyggelse. Derimod kan der i delområde B og C enten opføres åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, under forudsætning af at den ene af bebyggelsestyperne opføres i delområdet i sin helhed.

Såfremt der opføres åbne-lav bebyggelse i delområde A og evt. B og/eller C, må bebyggelsen maximalt opføres i to etager, med en bebyggelseprocent på 30 %. Derudover skærpes den generelle byggeret for grundens størrelse, idet grundstørrelserne ved udstykning skal være mellem 700-1399 m². Desuden er der et afstandskrav på 5 m til naboskel ved huse på mere end én etage.

For delområderne B og C er byggeretten mere kompleks, da der er mulighed for at vælge, om hele delområdet skal bebygges med åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. For hver af de to muligheder er opstillet forskellige bestemmelser, som påvirker byggeretten direkte, og området kommer til at have forskellig karakter afhængig af bebyggelsestypen. Denne sammensætning betyder, at der er to forskellige byggeretter for det samme område, som landinspektøren ved udstykningen skal vælge imellem.

Såfremt der vælges at opfører åben-lav bebyggelse i delområde B og C, udstykkes området efter de samme bestemmelser som for delområde A. Vælges den anden mulighed for tæt-lav bebyggelse, må der kun opføres bebyggelse i én etage og med en bebyggelsesprocent på 30%. Vælges muligheden for tæt-lav bebyggelse, skal der yderligere udlægges minimum 15% fælles friareal i tilknytning til delområdet. Grundene kan også udformes på to forskellige måder, idet delområderne kan udstykkes som en storparcel eller som grunde med en minimumsstørrelse på 200 m². Det er især placeringen af bygningerne og bygningshøjden, der afviger fra den generelle byggeret, idet der kun må bygges i 5,5 meters højde, og boligerne skal placeres minimum 7 m fra vejmidten. Afstanden fra vejmidten, som boligen placeres i, skal være den samme som afstanden til vejmidten for boligen på den anden side af vejen.

Der optræder to byggeretter i delområde B og C, idet der er mulighed for at vælge, hvilken bebyggelsestype der skal opføres i delområdet. Det eneste kriterie er dog, at bebyggelsestypen skal være den samme for *hele* delområdet. Det er dog ud fra skattereglerne, som er beskrevet i kapitel 2, den byggeret, der repræsentere den største potentielle værdi på ejendommen, som beskattes. Idet bebyggelsestypen skal være den samme i hele delområdet, har den enkelte grundejer ikke mulighed for at udnytte den byggeret, der giver størst værdi. Den enkelte grundejer vil dermed ikke være i stand til at udnytte sin ejendom bedst muligt, idet bebyggelsestypen i hele delområdet ville skulle ændres. Grundejeren vil dog stadig blive beskattet af den byggeret, der giver den største værdi.



Figur 10.3. Udsnit af Kortbilag 2 fra Aalborg Kommunes lokalplan nr. 7-1-102

10.3 Aalborg Kommune - Case 3

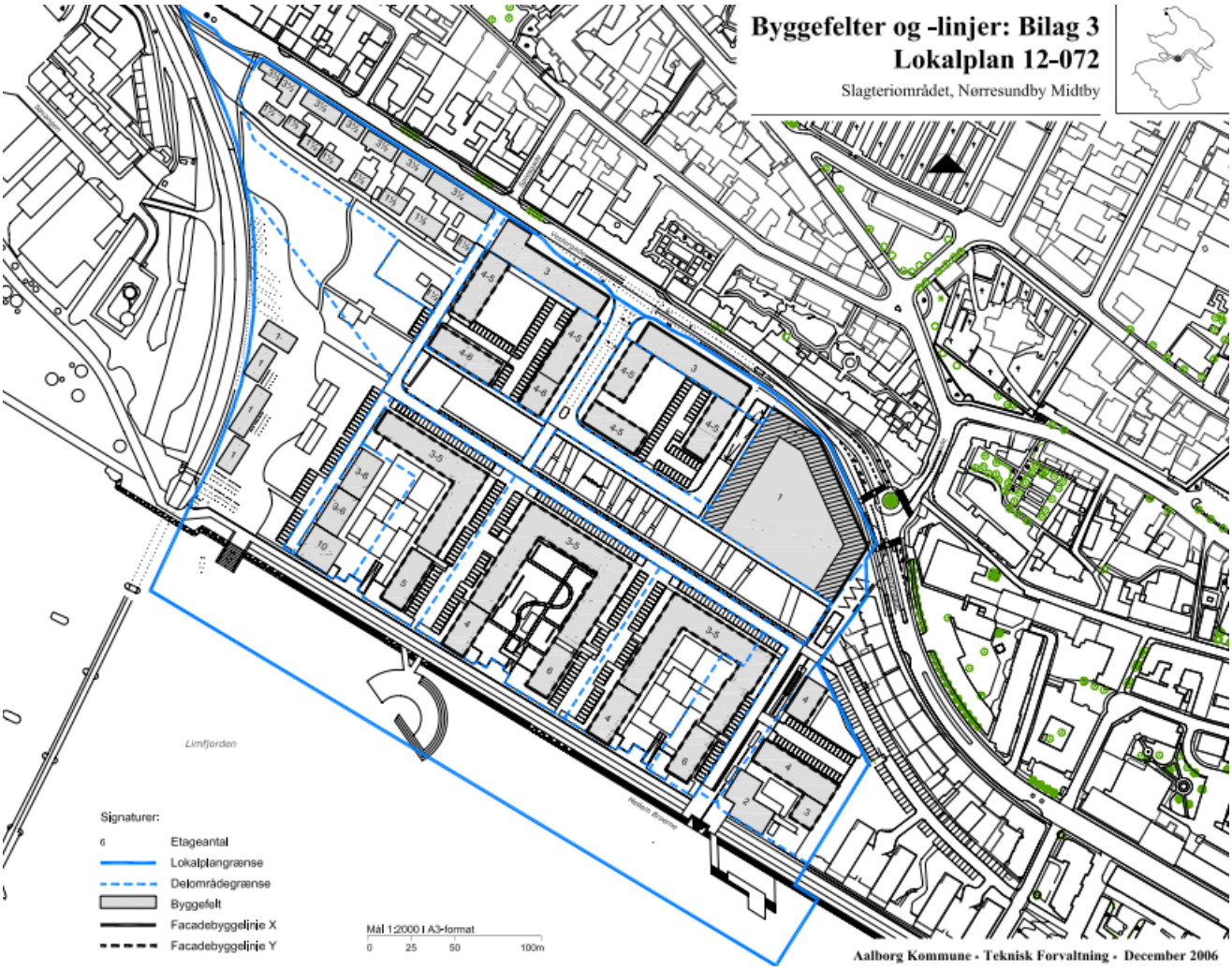
Lokalplan nr. 12-072 dækker et gammelt industriområde midt i Nørresundby, som skal omdannes til et centralt byområde. Planen dækker et forholdsvis stort område, hvor der primært skal etableres etagebyggeri, der kan anvendes til mange forskellige anvendelser.

Bygningsreglementet indeholder kun få generelt fastsatte bestemmelser med hensyn til etagebyggeri. Denne plan indeholder modsat meget detaljerede bestemmelser for udformningen af bebyggelsen og området.

Plannen er opdelt i adskillige delområder, hvor byggeretten for hvor delområde er defineret. Lokalplanområdet kan udstykkes som storparceller, hvor udvalgte enkeltstående delområder er én storparcel, mens andre delområder sammen med ét enkelt andet delområde skal udstykkes til en storparcel. Planen undlader at optage direkte bestemmelser om bebyggelsesprocenten og anvender derimod et maximalt *etagemeter*, som det er tilladt at opføre i hvert delområde. Yderligere er der udlagt specifikke byggefelter, hvori bebyggelse skal placeres. Disse er defineret ud fra planens kortbilag 3, som er gengivet på figur 10.4. For hvert byggefelt er der mulighed for at sammenbygge bygningerne i skel.

Bygningernes placering er dog ikke kun afhængig af byggefelterne, der er også opstillet bestemmelser om, at bygningerne skal placeres i en facadebyggelinje, som også fremgår af

kortbilag 3, på figur 10.4. Her optræder der to forskellige facadebyggelinjer, én som bebyggelsen skal placeres i, og en anden type, hvor der er mulighed for at vælge, om det skal være den ene eller den anden facadebyggelinje, der skal anvendes. Desuden er bygningerne i nogle af delområderne også afhængige af de andre bygninger indenfor delområdet, da der er bestemmelser om, at der skal være forskydninger, split og differentierede facader i bebyggelsen.



Figur 10.4. Bilag 3 fra Aalborg Kommunes lokalplan nr. 12-072

På Bilag 3 som fremgår af figur 10.4, angives også etageantallet for den bebyggelse, der skal opføres indenfor byggefeltet, og etageantallet korresponderer endvidere med den maksimale bygningshøjde. I forhold til etageantallet er det værd at bemærke, at planens bestemmelser ikke kun fastsætter et maximalt etageantal, men i nogle tilfælde også et minimums etageantal, og i nogle af byggefelterne er der mulighed for at vælge etageantallet, idet det er angivet som et interval.

Når der angives meget specifikke størrelser for de byggerretslige bestemmelser, såsom der gøres i denne plan, er det vigtigt at være opmærksom på, at de fastsatte størrelser ikke modstrider hinanden.

10.4 Svendborg Kommune - Case 1

Lokalplan nr. 594 udlægger et nyt område til boligformål. Lokalplanområdet er inddelt i delområde A-E, hvor delområde A kun må anvendes til åben-lav bebyggelse. I delområde B-D kan der derimod enten opføres åben-lav bebyggelse i form af énfamiliehuse eller tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse, eller kædehuse. Der må kun opføres den samme type bebyggelse i hvert delområde, og det er den bebyggelsestype, der opføres først, der er bestemmende for bebyggelsestypen på de resterende ejendomme i delområdet. Område E udlægges til fælles friareal.

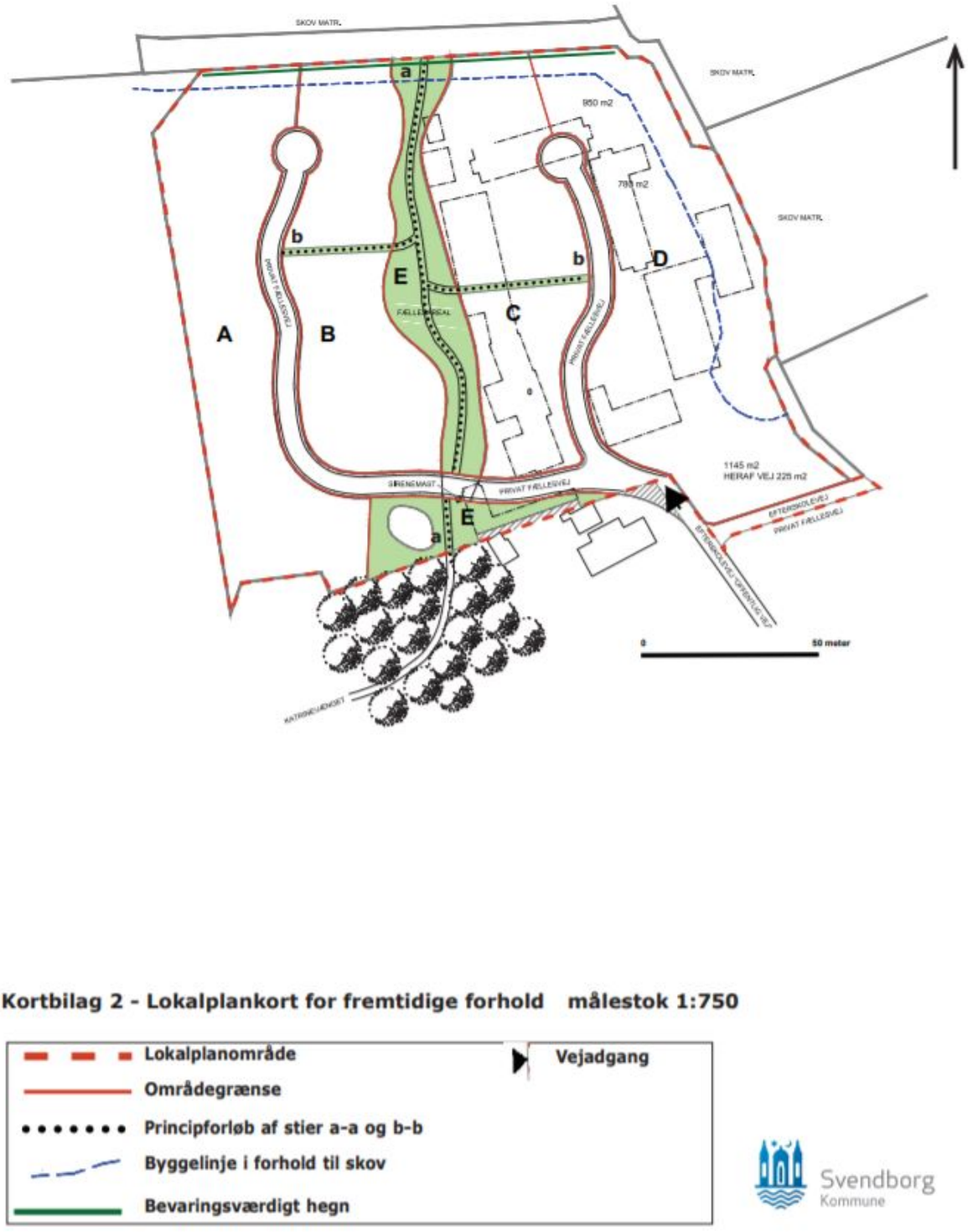
I delområde A-D må grunde ikke udstykkes mindre end 700 m², og såfremt der etableres tæt-lav bebyggelse i B-D, må der ikke fremkomme grunde under 400 m². Delområde E kan ikke udstykkes.

For delområde A er bebyggelsesprocenten fastsat til 30, for den enkelte ejendom, og der må maximalt bygges 1½ etager i en højde på 7,5 m.

I delområde B-D er bebyggelsesprocenten fastsat til maximalt 30 % ved åben-lav bebyggelse, og her stilles der krav til, at *grundarealet* skal være minimum 700 m², og dobbelthuse minimum 1.000 m² i alt. For tæt-lav er bebyggelsesprocenten fastsat til maximalt 45 %, og bebyggelsen må opføres i maximalt 2 etager i en højde på 8,5 m. Derudover skal *grundarelet* for hver boligenhed i gennemsnit være minimum 250 m² hvor adgangsvej ikke indgår. For alle bebyggelsestyperne angives en grænse for *grundarealet*, men da det nævnes at adgangsveje ikke indgår, tyder det på, at der er ment*grundens størrelse*.

Yderligere er det præciseret, at fælles friarealer ikke er en del af den enkelte grund. Denne formulering er meget åben, og den finder sin anvendelse både på bebyggelsesprocenten men samtidig også på grundstørrelserne. Da andet ikke er angivet antages bestemmelsen at gælde i begge tilfælde.

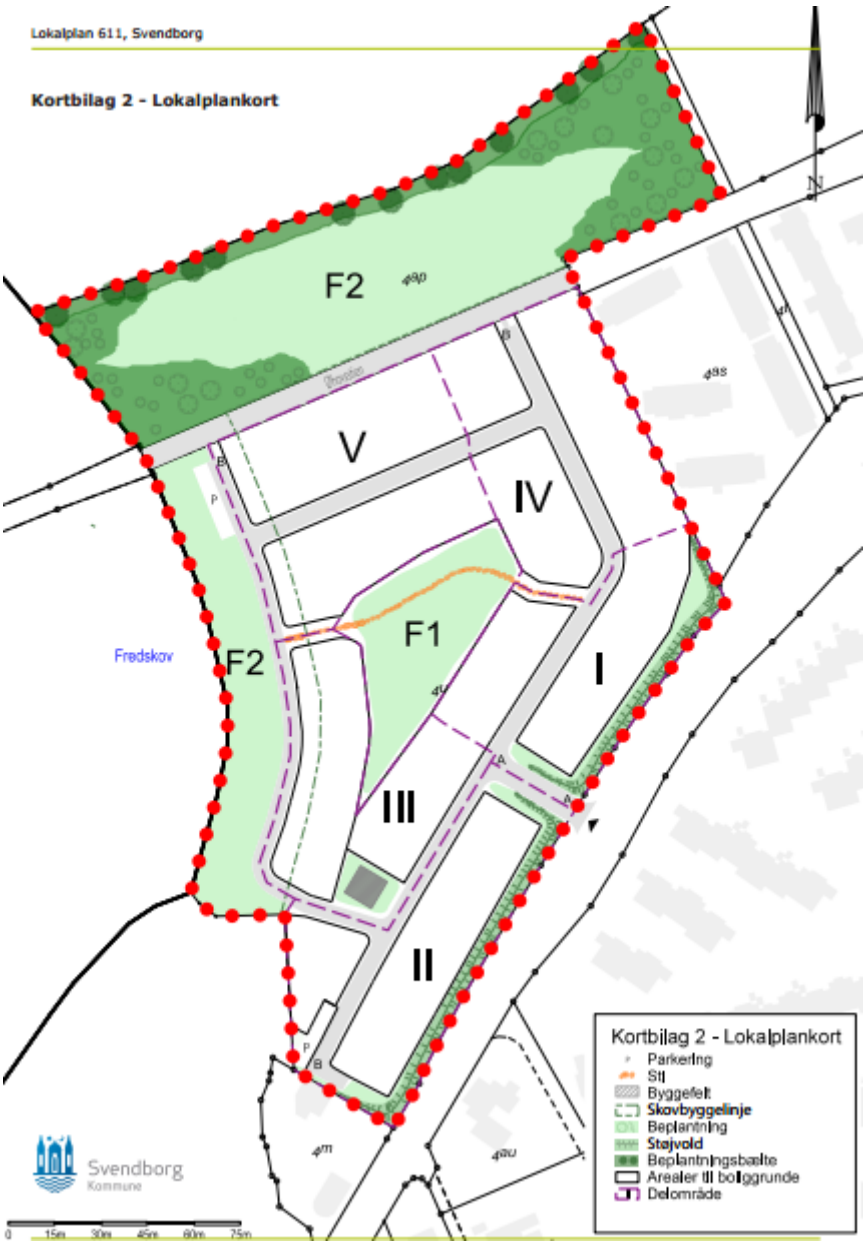
I forhold til placeringen af bebyggelse er der fastsat en byggelinje i delområde A-D, hvilket fremgår af kortbilag 2, som kan ses af figur 10.5, der skal overholdes. Derudover er der krav til, at carporte og mindre byggeri ikke må placeres tættere på skel til fællesarealer og stier end 1,5 m.



Figur 10.5. Udsnit af kortbilag 2 fra Svendborg Kommunes lokalplan nr. 594.

10.5 Svendborg Kommune - Case 2

Lokalplan nr. 611 inddeler det pågældende lokalplanområde i 7 forskellige delområder. To af delområderne udlægges til fælles friarealer, og disse skal placeres i overensstemmelse med kortbilag 2 i planen, som kan ses på figur 10.6. I de resterende delområder er der mulighed for at etablere enten åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Det tillades dog ikke, at åben-lav og tæt-lav bebyggelse kombineres i det enkelte delområde. Som tidligere nævnt i afsnit 10.2 er der reelt etableret to byggeretter i hvert delområde, hvor den byggeret, der giver højest værdi, kan forventes at blive beskattet. Den enkelte grundejer vil dog ikke nødvendigvis have mulighed for anvende den mest værdifulde byggeret, da det vil indebære, at hele delområdet skal ændres.



Figur 10.6. Udsnit af kortbilag 2 fra Svendborg Kommunes lokalplan nr. 611.

Afhængigt af hvilken bebyggelsestype, der skal opføres i det enkelte delområde, er der forskellige krav til udstykningen. Såfremt der opføres enfamiliehuse er minimumsgrundstørrelsen fastsat til 700 m², mens den er 250 m² for rækkehuse, klyngehuse og dobbelthuse, hvor der ved disse typer af bebyggelse ligeledes er mulighed for at udstykke én storparcel i stedet. I lokalplanbestemmelserne præciseres det, at fælles friareal ikke medregnes i beregningen af grundstørrelsen. Selvom bestemmelsen ikke er i modstrid med beregningsreglerne fra BR18, vil denne formuleringen dog give mere mening såfremt den optrådte ved bestemmelserne for bebyggelsesprocenten, netop på grund af, at bestemmelsen er henvendt på *"andelen af fælles friareal"*.

> *"Grunde til fritliggende enfamliliehuse skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 700 m². Andel i fælles friareal kan ikke medregnes til den enkelte grund."[Svendborg Kommune, lokalplan nr. 611]*

I bestemmelserne for bebyggelsesprocenten er beregningsreglerne for andelen af fælles friarealer dog ikke undveget, og der er fastsat de samme maksimale bebyggelsesprocenter, som der er fastsat i BR18, for tæt-lav og åben-lav bebyggelse. På samme måde er den maksimale højde og etageantal for begge bebyggelsetyper i overensstemmelse med BR18, på henholdsvis 8,5 m og 2 etager. Afstandsforholdene er dog skærpet, da bebyggelsestypen tæt-lav må placeres i skel.

10.6 Svendborg Kommune - Case 3

Lokalplan nr. 524 udlægger et område til boligformål, hvor der må opføres parcelhuse og dobbelthuse. Lokalplanområdet er inddelt i tre delområder, hvoraf delområde 3 er udlagt til fælles friareal, delområde 1 til parcelhuse, og i delområde 2 er der mulighed for at bygge parcelhuse og dobbelthuse. Typen af bebyggelse, der opføres indenfor den enkelte *"storparcel"*, skal være den samme, og planen skal sikre, at bebyggelsen opføres harmonisk indenfor den enkelte storparcel.

Anvendelsen af ordet *"storparcel"* er dog interessant, da den eneste forklaring på, hvad der menes med storparcel, er en henvisning til illustration 4 og 5, som er gengivet på figur 10.7 og 10.8. Ud fra illustrationerne kunne noget tyde på, at der med ordet "storparcel"menes de arealinddelinger, der opstår på baggrund af inddeling efter delområderne, vejarealer og grønne områder.

Figur 10.7. Bilag 4 fra Svendborg Kommunes lokalplan nr. 524

Figur 10.8. Bilag 5 fra Svendborg Kommunes lokalplan nr. 524

I planen er det heller ikke gjort klart, hvad parcelhuse er, men dette er umiddelbart fritliggende enfamiliehuse. I begge områder gælder, at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke må overstige 30.

I delområde 1, må der placeres én bolig på hver *"parcel"*. I området skal *"parcelhusgrundene"* minimum være 800 m². I planen er det *parcel*, der bliver anvendt, som det overordnede ejendomsbegreb, med dette begreb kan det være svært at være helt sikker på, hvad ejendomsbegrebet indebærer.

Delområde 2 skal enten anvendes til dobbelthuse eller parcelhuse. For parcelhuse må der maksimalt bygges i 1½ etage og for dobbelthuse maksimalt 2 etager. Der må maksimalt bygges 8,5 m i højden, og hvis der bygges boliger med ensidig taghældning, må der maksimalt bygges 6 m i højden. Boligbebyggelse skal placeres minimum 2,5 m fra naboskel, men kan ved dobbelthuse bygges i skel.

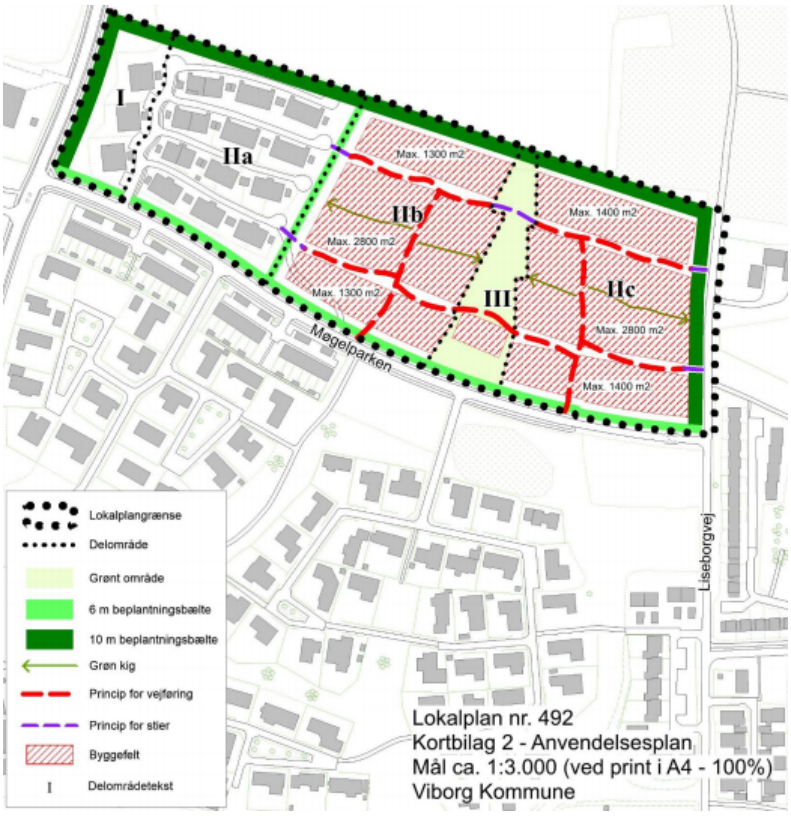
I området må der ikke ske udstykning, så der fremkommer parcelhusgrunde mindre end 500 m², mens grunde ved udstykning til dobbelthuse minimum skal være 250 m², hvor det er pointeret at fællesarealer ikke skal indgå. Såfremt der vælges lave udstykninger til dobbelthuse, træder en anden fordeling af fællesarealerne i kraft:

> *"Før beregning af bebyggelsesprocent gives den enkelte parcel til dobbelthuse et arealtillæg på 20 % af dens nettoareal som andel i fællesareal. Et sådant tillæg gives ikke parceller til fritliggende enfamiliehuse."[Svendborg Kommune - lokalplannr. 524]*

Denne bestemmelse kan dog tolkes på mange måder, og det virker ikke entydigt, hvilke arealer der egentlig skal indgå i beregningen, og hvordan det påvirker fordelingen af fællesarealet.

10.7 Viborg Kommune - Case 1

Lokalplannr. 492 omfatter et større område, med blandet anvendelse og bebyggelsestyper. Lokalplanen inddeler området i tre delområder, som kan ses på figur 10.9 hvor der i hvert delområde er forskellig anvendelsesformål. Delområde I må kun anvendes til etageboliger, som skal etableres som punkthuse, delområde II må kun anvendes til tæt-lav boligformål, i form af eksempelvis række-, kæde-, dobbelthuse ol. og delområde III må kun anvendes til grønt fællesområde.



Figur 10.9. Udsnit af Bilag 2 fra Viborg kommunes lokalplan nr. 492.

Ved planens vedtagelse er delområde I og delområde IIa allerede bebygget, så lokalplanen forbyder, at disse områder må udstykkes eller bebygges yderligere.

Derimod kan delområde IIb og IIc enten udstykkes i storparceller eller ud fra illustrationen, der er gengivet på figur 10.11, og her skal grundstørrelsen ved tæt-lav bebyggelse være mellem 300-400 m². For delområde IIb og IIc stilles der også grænser for antallet af boliger, der må etableres i områderne. Her er det værd at bemærke, at det er boliger og ikke bygninger, der reguleres for. Da der i en bygning godt kan være etableret flere boliger.

Bebyggelsesprocenten i de enkelte delområder må ikke overstige 40%, hvilket det, som beskrevet i afsnit 9.1, ikke er muligt at optage bestemmelser for på delområde-niveau, men denne procent vil istedet gælde for den enkelte grund indenfor delområdet. Ligeledes er der for hver af delområderne fastsat et maksimalt etageareal, etageantal og højde, som er vist i det skema, som kan ses på figur 10.10. Ved at det maximale etageareal er fastsat for delområdet,

betyder det, at den enkelte grundejer er begrænset af, hvor meget de andre grundejere indenfor delområdet har bygget på deres ejendom.

Delområde	Max. bebyg-gelse	Max. etage-antal	Max. byg-ningshøjde
I	1200 m²	3	10 m
IIa	3200 m²	1½	7,5 m
IIb	5400 m²	1 ½	7,5 m
IIc	5600 m²	1½	7,5 m
III	300 m²	1	7,5 m

Figur 10.10. Skema fra Viborg Kommunes lokalplan nr. 492

Bebyggelse i delområderne IIb og IIc skal placeres i de på kortbilag 2 udlagte byggefelter, se figur 10.9. Der er dog optaget bestemmelser om, at afstanden mellem *"boligrækker"* på minimum 10 m for byggeri i én etage, og 12 m for to etager. Ordet *"boligrække"* anvendes kun dette sted i lokalplanen, og det er ikke yderligere forklaret, hverken på kort eller i tekst, hvad begrebet indebærer. På illustrationsplanen, som er gengivet på figur 10.11, kunne der dog være tale om den række huse, der har udkørsel til samme side af en vej. Det er dog ikke klart defineret, og der kan argumenteres for, at kommunen ud fra den forvaltningsretslige vejledningspligt burde være bedre til at præcisere begreber, så der ikke opstår tvivl.

Figur 10.11. Udsnit af illustration fra Viborg Kommunes lokalplan nr. 492.

10.8 Viborg Kommune - Case 2

Lokalplan nr. 495 udlægger området til åben-lav og evt. til tæt-lav bebyggelse. Udstykning af området skal ske efter principperne, som er angivet på kortbilag 2, der er gengivet på figur 10.12. Lokalplanen giver dog klart mulighed for at fravige kortbilaget, hvis fravigelsen er *"forenelig med områdets samlede disponering, vejstruktur og udstykningsprincipper"* [Viborg Kommune lokalplan nr. 495].

Figur 10.12. Udsnit af Bilag 2 fra Viborg Kommunes lokalplan nr. 495.

Som det ligeledes fremgår af lokalplanen, opdeles lokalplanområdet i tre delområder. To områder med bebyggelse og ét område, delområde 3, som skal anvendes til fælles grønt areal.

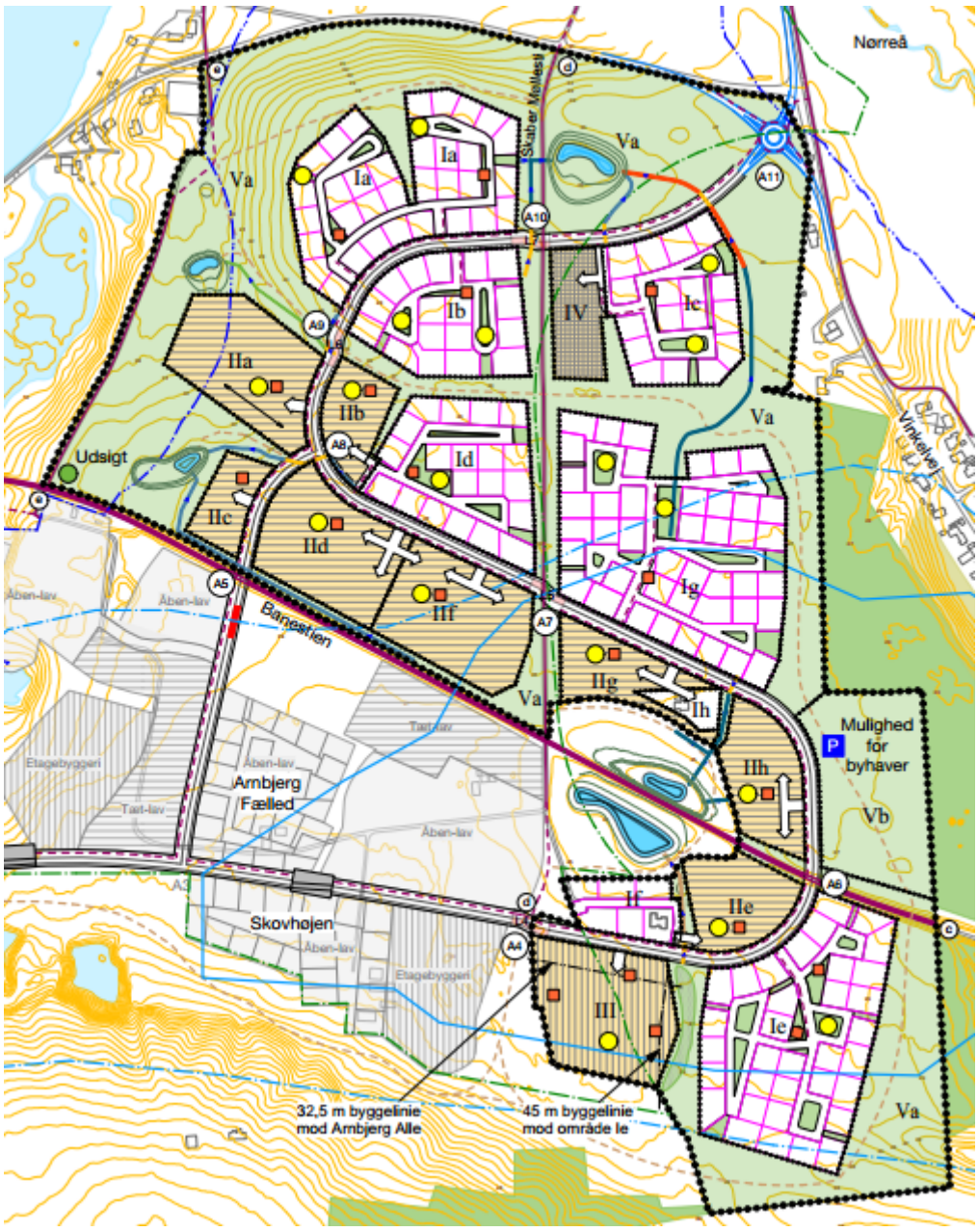
I delområde 1 kan der opføres åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse, og der må udstykkes maximalt 5 grunde. Grundstørrelserne skal ligge indenfor intervallet 750-1200 m². Bebyggelsen i dette område må kun opføres i én etage, med en maximal højde på 7 m og taghældningen skal være mellem 0 og 30 grader. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 %, hvor andelen af fælles friareal ikke skal indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten.

I delområde 2 kan der opføres tæt-lav bebyggelse såfremt der er interesse for det. Udstykning af området ved tæt-lav bebyggelse kan foretages på to måder, enten kan der udstykkes mindre grunde på 250 m² - 400 m² eller som én storparcel. Yderligere skal der ved tæt-lav boligbebyggelse udlægges 10% af delområdets areal til fælles opholdsareal. Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten maximalt være 40 %, hvor fælles friarealer ikke skal indgå i beregningen. På samme måde som i delområde 1 må der maksimalt bygges i én etage, i en maksimal højde på 7 meter med en taghældning mellem 0 til 30 grader og i en afstand af minimum 2,5 m fra skel. Såfremt der ikke er interesse for opførsel af tæt-lav bebyggelse, kan der istedet udstykkes to grunde hvorpå, der må opføres parcelhuse.

I forhold til de to anvendelsesmuligheder for delområde to er bestemmelsen formuleret anderledes end tidligere eksempler, idet der tillades, at området anvendes til parcelhuse *"såfremt der ikke viser sig interesse for etablering af tæt-lav bebyggelse"* [Viborg Kommune, lokalplan nr.495]. Det kan derfor diskuteres, hvor meget af et valg der skal foretages, da den ene anvendelse er foretrukket, og den anden anvendelse kun træder i kraft, hvis der ikke er *"interesse"*.

10.9 Viborg Kommune - Case 3

Lokalplan nr. 477 udlægger primært lokalplanområdet til boligformål, som kan anvendes til åben-lav, tæt-lav og etagebyggeri. Området inddeles i seks delområder, som fremgår af planens kortbilag 2, som kan ses på figur 10.13, hvoraf delområde I udlægges til åben-lav, delområde II udlægges til tæt-lav og delområde III udlægges til etagebyggeri og område IV udlægges til et grønne områder. De mange forskellige delområder betyder, at lokalplanen giver mange forskellige byggeretter. Ud fra formuleringen om grønne områder, kan det dog være svært at vide, om der egentlig er ment fælles friarealer, som er vigtig viden i forhold til beregningen af bebyggelsesprocenten.



Figur 10.13. Udsnit af kortbilag 2 fra Viborg Kommunes lokalplan nr. 477.

Ifølge bestemmelserne skal udstykningen også ske efter kortbilag 2, se figur 10.13, men dette kan dog fraviges, så længe udstykningen stadig er *"forenelig"* med områdets principper. Der er dog mulighed for at variere størrelsen på grundene.

Grundstørrelserne ved åben-lav bebyggelse, som der kan etableres i delområde I, skal ligge mellem 700m²-1000m² og enkelte grunde kan have en størrelse op til 1400 m². I forhold til den nye ejendomsvurdering vil det dog være svært at vide hvilke grunde, der har denne "ekstra"mulige byggeret, og det kan derfor være, at alle grunde til åben-lav bebyggelse betragtes, som havende en byggeret på 1400 m², og derfor vil blive beskattet på dette grundlag.

I delområde II er der krav om, at tæt-lav bebyggelse inden for det enkelte delområde opføres ud fra en samlet plan. Derudover kan området udstykkes på tre forskellige måder:

1. Der kan udstykkes én storparcel som følger delområdets afgrænsning, eller
2. der kan udstykkes mindre individuelle parceller, som skal være mellem 250 m²-400 m² og i tillæg til denne type udstykning skal minimum 20% af delområdet udlægges til *"fælles opholdsareal"*, eller
3. der kan udstykkes sokkelgrunde ved tæt-lav bebyggelse, såfremt der udlægges *"sammenhængende fælles opholdsarealer"* på 200-300 m² i delområdet.

Delområde III udlægges til storparceller for etagebebyggelse, og bebyggelsen skal indenfor hvert delområde opføres efter en samlet plan, der skal godkendes af Viborg Kommune. For delområde III gælder bestemmelsen om udstykningen af sokkelgrunde også, såfremt der udlægges sammenhængende fælles opholdsarealer på 200-300 m². Der gives altså mulighed for, at etablere mange forskellige ejendomsstrukturer, dog under den forudsætning, at det gøres efter en samlet plan for hele bebyggelsen inden for det enkelte delområde.

Bebyggelsesprocenten varierer indefor hvert delområde samt i forhold til etageantallet og den maksimale bygningshøjde. Bebyggelsesprocenterne og etageantallet er angivet i et skema, som kan ses på figur 10.14. I tillæg til skemaet er der i en bestemmelse gjort opmærksom på, at andelen i det *"fælles friareal"* ikke skal indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Område	Bebyggelsesprocent	Etager	Maksimal højde
Delområde I (åben-lav)	30% af den enkelte grund	hvis 1 etage	7,5 m
	35% af den enkelte grund på grundstørrelser mellem 751 m² - 850 m².	hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage[5]	8,5 m
	30% af den enkelte grund mellem 850 m² - 1400 m².	-"-	
Delområde II (tæt-lav)	35% af den enkelte grund	hvis 1 etage	7,5 m
	45% af den enkelte grund	hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage	8,5 m
	IIc, IId og IIf: 45% af den enkelte grund	max. 2 etager med udnyttet tagetage	10 m
	30% ved storparceller	max. 2 etager	8,5 m
Delområde III (etageboliger)	15% i grundplan for delområdet	max. 6 etager 4 etager	18 m 13 m
Delområde IV (institution)	45% af grunden	max. 1 etage med udnyttet tagetage	8,5 m

Figur 10.14. Skema fra Viborg Kommunes lokalplan nr. 477.

Det er dog mærkværdigt, at der ikke er udpeget decideret *"fælles friarealer"* i planen, hvor der i stedet anvendes "grønne områder"og i forbindelse med udstykning "fælles opholdsarealer", og det vil være svært, at finde ud af om begge disse begreber dækker over *"fælles friarealer"*, eller om det kun er det ene af

disse begreber, der dækker over *"fælles friarealer"*. Forviringen om begreberne gør dog ikke den store forskel i denne plan, idet der ikke er nogen tvivl om, at fælles friarealer ikke skal indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten.

At fælles friarealer ikke skal medregnes i bebyggelsesprocenten betyder dog, at den ene udstykningstype (sokkeludstykningen) både for etagebyggeriet og tæt-lav bebyggelse ikke kan realiseres, idet de fastsatte bebyggelsesprocenter ikke kan overholdes. Selvom sokkeludstykning ikke er defineret klart i planen, forstås umiddelbart, at ejendomsgrænserne er sammenfaldende med bygningens sokkel, hvor arealet under bygningen udgør en selvstændig ejendom. I dette tilfælde vil bebyggelsesprocenten være 100 %, og vil dermed ikke kunne overholde de 35-45 %, der er angivet for tæt-lav bebyggelse i skemaet på figur 10.14. I dette tilfælde burde fælles arealet altså have været medtaget i beregningen af bebyggelsesprocenten for at gøre det muligt, at udstykke området på den ønskede måde.

I planen er der yderligere optaget bestemmelser for bebyggelsens placering, hvor bebyggelse skal placeres minimum 5 m fra vejskel, og 2,5 m fra naboskel. Såfremt der bygges i 2 etager, skal der dog være minimum 5 m til alle skel. Ved tæt-lav bebyggelse kan bebyggelsen sammenbygges i skel, dog må maks. 5 boliger sammenbygges. Der stilles også krav om, at facaderne på de tæt-lave bygninger forskydes for hver 25 meter for at undgå et monotont udtryk. Samt at der stilles krav til afstanden mellem boligrækkerne ud fra etageantallet, men igen er det begrænset med informationen om præcis hvad, begrebet *"boligrækker"* dækker.

Lokalplanen har også en bestemmelse om, at flade tage, der udnyttes til opholdsareal, skal medregnes i etageantallet, hvormed Kommunalbestyrelsen har udnyttet BR18 § 458 stk. 2, hvor opholdsarealer, inklusiv opholdsarealer på tage kan medregnes i etageantallet.

10.10 Delkonklusion

Sammenholdes de analyserede lokalplaner kan det ses, at de fleste af lokalplanerne arbejder med en inddeling af lokalplanområdet i mindre delområder, for hvilke der gælder forskellige bestemmelser ofte med hensyn til anvendelse og bebyggelsestypen.

I forhold til den nye ejendomsvurdering er det især vigtigt at bemærke, at flere planer giver mulighed for at vælge imellem forskellige anvendelser af et areal f.eks. åben-lav og tæt-lav bebyggelse, i forbindelse med udstykningen af området. I de fleste af de analyserede planer er valget af arealanvendelsen dog gældende for alle grundene beliggende indenfor delområdet. Det vil derfor ikke altid være muligt for den enkelte grundejer at udnytte grundens bedste potentiale, da det vil være nødvendigt at ændre arealanvendelsen i hele området. I sådanne tilfælde kan det diskuteres, hvorvidt det vil være muligt at udnytte den mest indbringende byggeret, hvilket er den som bliver beskattet jf. EVL § 18 stk. 2.
I de fleste af planerne er valget mellem de forskellige anvendelsesmuligheder gennem planen lagt over på bygherrerne. I case 2 fra Viborg Kommune opstilles bestemmelser, hvor anvendelsen af formuleringen "interesse"indikerer, at den ene anvendelse er foretrukket frem for den anden. Dette betyder, at der ikke bare er valgfrihed, idet der er nogle ekstra kriterier, der skal opfyldes, for at den ene anvendelse kan etableres.

Analysen viser også, den vigtige rolle kortbilag spiller, da det via et kort er muligt at videreformidle geografisk relateret informationer. Kort bruges både som inspiration, men er i

nogle tilfælde bindende f.eks. i forhold til udstykning eller ved forskellige former for byggelinjer.

Der er også planer, der i bestemmelserne har anvendt ord, som ikke er klart definerede, hvilket ikke stemmer overens med kommunes forvaltningsretslige vejledningspligt. For eksempel anvendes ordet *"boligrækker"* i to af Viborg Kommunens lokalplaner, men der er ikke en klar definition af *"boligrækker"*, så lokalplanerne kan misforstås. Flere af planerne anvender også ordet *"storparcel"*, uden at det altid er helt klart, hvad der menes med *"storparcel"*.
Desuden er der også i nogle af planerne uklarhed i forhold til anvendelsen af *"fælles friarealer"*, hvor *"grønne områder"* ikke nødvendigvis er det samme som fælles friarealer, selvom det virker som om, det egentlig er det der menes. I disse situationer kan der stilles spørgsmålstegn ved retligheden af det "fælles friareal".

Det er vigtigt at kende beregningsreglerne og betydningen af dem godt, idet lokalplanlæggerne kan opstille bestemmelser, som ikke kan lade sig gøre. Det er der flere eksempler på i de cases, der er arbejdet med i denne analyse. Det virker især til, at det er de bestemmelser, der involverer bebyggelsesprocenten ift. grundens areal og fælles friarealer, det går galt.

Et eksempel er case 3 fra Viborg, hvor der ønskes at udstykke sokkelgrunde, men da der samtidig er sat en bebyggelsesprocent på 35-45%, og det er bestemt, at det fælles friareal ikke skal medtages ved beregning af bebyggelsesprocenten, gør det udstykningen af sokkelgrunde umulig. Det er interessant, at denne lokalplan faktisk stiller krav om, at der skal udlægges et *"opholdsareal"*, for at der kan tillades sokkelgrunde, men det virker som om, den sidste forståelse af hvilke arealer, bebyggelsesprocenten beregnes på baggrund af, mangler.

Noget andet, der skaber problemer, er, hvornår fælles friareal kan medregnes, og hvornår det ikke kan. I case 2 fra Svenborg bestemmes det, at fælles friareal ikke skal medregnes i etagearealet. Dette er som sådan ikke forkert, men hvis det er nødvendigt at skrive det, betyder det måske, at de normalvis regner med at fælles friarealer skal indgå i grundens størrelse.

Beregning af restrummelighed 11

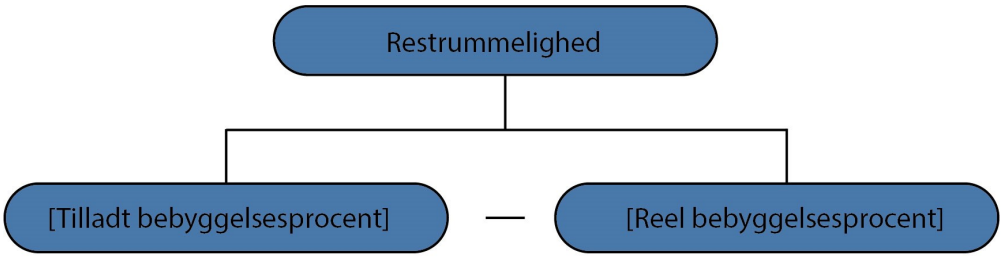
For at besvare underspørgsmålet, "Stemmer byggeretten overens med virkelighedens behov? eller opstår der en stor restrummelighed?", udvikles der i dette kapitel en model til ArcMap, som kan beregne restrummeligheden for bebyggelsesprocenten i lokalplanlagte boligområder ud fra data fra BBR og Matriklen. Overvejelser bag modellen vil kort blive gennemgået i afsnit 11.1, mens en udvidet teknisk gennemgang kan ses i bilag E. Ud fra modellen beregnes restrummeligheden for de realiserede cases fra kapitel 10, samt andre realiserede cases fra Viborg og Svendborg Kommune.

Restrummeligheden beregnes for bebyggelsesprocenten, da bebyggelsesprocenten er den af de fire byggeretsgivende forhold, der sætter den største begrænsning på omfanget af bebyggelsen. Der kan argumenteres for, at det er den af de byggeretsgivende forhold, der i størst grad begrænser hvor meget, der må bygges, og påvirker ejendommens potentielle værdi mest.

Efter restrummeligheden er beregnet beregnes den som en procentvis afvigelse fra den tilladte bebyggelsesprocent for at skabe et sammenligningsgrundlag for restrummeligheden mellem de forskellige cases. For de lokalplaner, hvor der er angivet et etagemeter i stedet for en bebyggelsesprocent, beregnes den procentvise afvigelse på baggrund af etagemeter.

11.1 Model til beregning af bebyggelsesprocent

Afsnittet vil uddybe, hvordan restrummeligheden for bebyggelsesprocenten kan beregnes ved hjælp grunddata, hvilke overvejelser, der ligger bag modellen, og hvordan modellens trinvise proces skal forstås. Modellen tager udgangspunkt i figur 11.1, som illustrerer, at restrummeligheden er forskellen på den tilladte bebyggelsesprocent og den reelt udnyttede procentdel.



Figur 11.1. Grundlag for restrummelighedsberegning.

Restrummeligheden vil derfor kunne beskrives via formlen.

Restrummelighed = Tilladt bebyggelsesprocent – Reel bebyggelsesprocent

11.1.1 Tilladt bebyggelsesprocent

Som det er beskrevet i kapitel 7, kan den tilladte eller de tilladte bebyggelsesprocenter for en grund findes i planer eller i den generelle byggeret i bygningsreglementet. De tre informationskilder er opstillet i prioriteret rækkefølge:

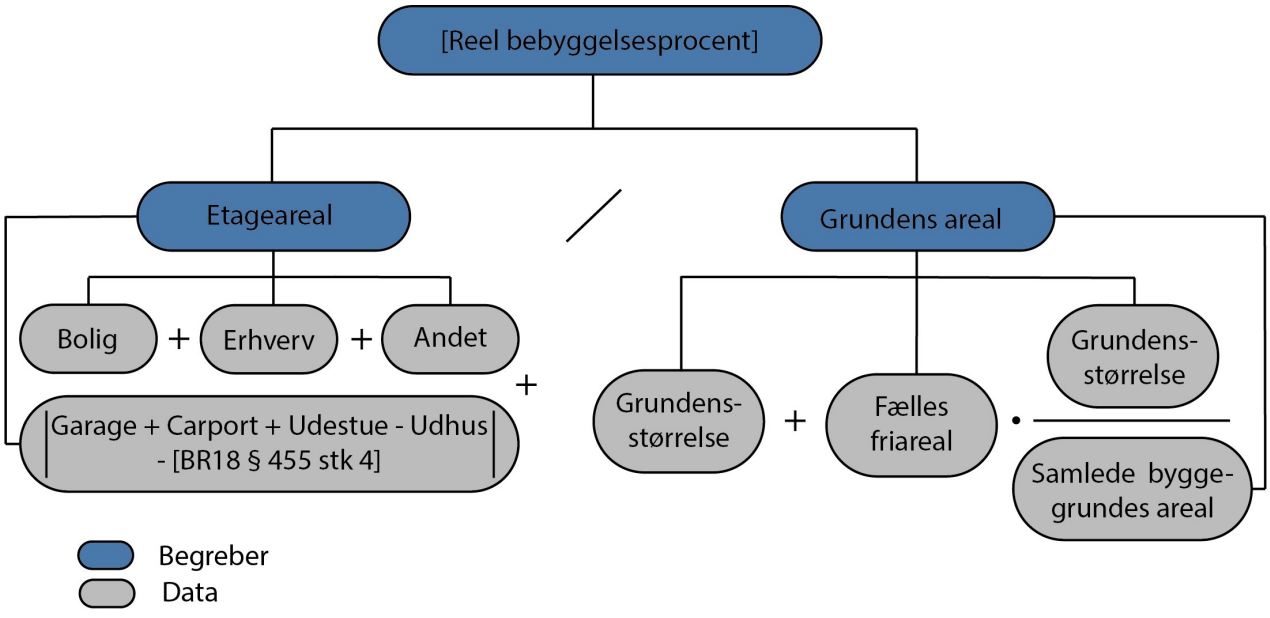
1. Bebyggelsesprocenten fastsat i lokalplanen for området.
2. Bebyggelsesprocenten fastsat kommuneplanrammen for området.
3. Standardværdier fra BR18 § 170.

11.1.2 Reel bebyggelsesprocent

Som det er beskrevet i BR18 § 170 er bebyggelsesprocenten *"etagearealets procentvise andel af grundens areal"*. Udsagnet kan opstilles som følgende formel:

$$\text{Beregnet bebyggelsesprocent} = \frac{\text{Etageareal}}{\text{Grundens areal}} \cdot 100$$

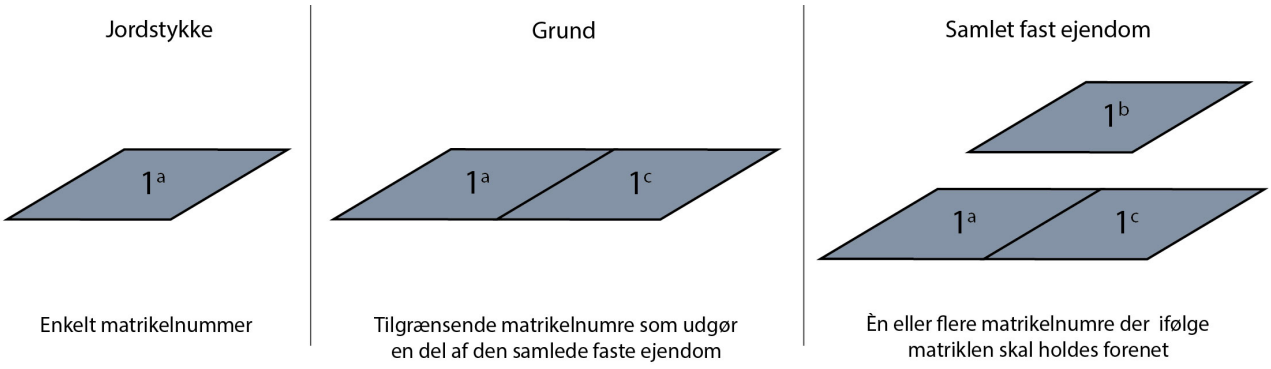
Hvilke arealer, der indgår i beregningen af *etagearealet* og *grundens areal*, er beskrevet i afsnit 7.3 på side 46, og disse arealer er opsummeret i figur 11.2. Desuden viser figur 11.2 den pågældende beregning til at fordele de fælles friarealer, som ved denne model bliver fordelt ligefremt proportionalt efter grundens størrelse.



Figur 11.2. Grundlag for beregning af reel bebyggelsesprocent

Grund definition

Ved beregningen af bebyggelsesprocenten anvendes *grundens areal* (ikke ejendommens areal eller jordstykkets areal). Definitionen af en grund kan ses i figur 11.3, og det er denne definition, som ønskes defineret gennem data.



Figur 11.3. Definitioner af jordstykke, grund og ejendom i henhold til Udstykningsloven og Bygningsreglementet.

Til at identificere *grunden*, kan kolonnen *[Grund_id]* i BBR anvendes. Kolonnen beskriver, hvilken grund de enkelte jordstykker hører under, og det er den information, der angiver hvilken grund, jordstykket er en del af. Så hvis to jordstykker har samme *[Grund_id]*, vil de høre under samme grund.

Grundens areal

Grudens areal kan udregnes via følgende formel:

$$\text{Grundens areal} = \text{Fælles friareal} \cdot \frac{[\text{REGAREAL}]}{\text{Samlede byggegrundes areal}} + [\text{REGAREAL}]$$

Formlen tillægger den proportionelle andel, som den enkelte grund skal have, som del i fælles friarealer.

Til beregningen anvendes følgende data:

Registreret areal

Til beregning af grundens arealer bruges kolonnerne *[REGAREAL]* og *[VEJAREAL]*.
[REGAREAL] er jordstykkets areal og *[VEJAREAL]* er andelen af vej på jordstykket.

Fælles friarealer

Der er ingen notering af fælles friareal i Matriklen, derfor må jordstykker med fælles friareal findes ud fra bestemmelserne i pågældende lokalplaner og nogen gange på baggrund af planernes kortbilag. Det fælles friareal kan kun beregnes på baggrund af kortbilaget i lokalplanen, hvis der kun er fælles friareal og veje på jordstykket.
I nogle tilfælde er det selvstændigt matrikulerede fælles friareal restarealet af et område, som er tilbage efter udstykningen af byggegrunde. Dette restareal kan derfor indeholde grønne arealer, fælles friarealer og veje. I tilfælde hvor grønne arealer, fælles friarealer og vejarealer ligger på samme jordstykke, kan det fælles friareal ikke beregnes. Da dette skyldes at grønne arealer eller lignende ikke retsligt er fælles friareal.

Såfremt kun det fælles friareal og veje er register på ét jordstykke, er det muligt at finde frem til det fælles friareal via formelen:

$$\text{Fælles friareal} = [\text{REGAREAL}] - [\text{VEJAREAL}]$$

Samlede byggegrundes areal

"Samlede byggegrundes areal"er arealet af alle de byggegrunde, der skal have del i det fælles friareal, hvilket beregnes manuelt. Man er interesserede i at fordele friarealerne på byggegrundene, hvilket kan gøres med *"statistic"*-funktionen i ArcMap. Det er ikke nødvendigt at tilføje arealer af grunden, der skal friholdes til sti eller hjørneskæring (jf. BR18 § 454), da disse allerede er inkluderet i det registrerede areal *[REGAREAL]*.

Etageareal

Etagearealet beregnes ud fra BBR-udtræk, og der er kun en beregningsmetode.

F-nr, referer til BBR-instruksens definition af felterne [BBR, 21-07-2015].

[Etageareal] = f217 Boligareal + f218 Erhvervsareal + f225 Andet areal+

| (f241 garage + f242 carport + f243 udhus + f244 udestue - [BR18 § 455 stk. 4]) |

Registreringerne af alle felterne summeres, så de alle er noteret under ét *[grund_id]*, da der sagtens kan være flere BBR-punkter på én grund.

Bolig, erhverv og andet areal

f217 og f218 angiver andelene af bebyggelsen, der er registreret som henholdsvis bolig og erhverv. *f225* er en frivillig kolonne, som angiver rum på bygningsniveau, som ikke kan kategoriseres som bolig eller erhverv f.eks. barnevognsrum. [BBR, 21-07-2015, felt 225].

Garager, carporte, udhuse og udestuer

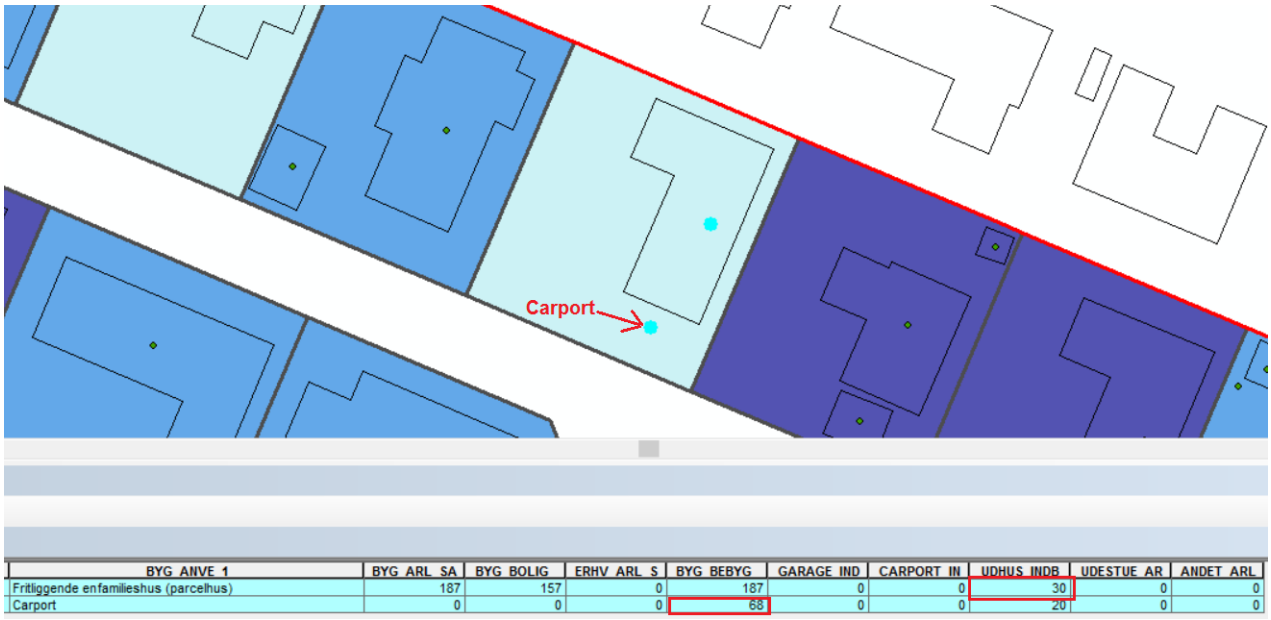
Den anden halvdel af formlen omhandler de dele, der er beskrevet i BR18 § 455 stk. 4, se afsnit 7.3.2 på side 48. For at undgå at få et negativt antal kvadratmeter i de tilfælde, hvor de [BR18 § 455 stk. 4] tilladte kvadratmeter overstiger det samlede areal af garager, carporte, udhuse og udestuer, tages den numeriske værdi af kolonnerne.

I BBR er alle bygninger registrerede. Et hus har en samlet værdi i kolonnen *[Byg_areal_samlet]* og derudover er der fire kolonner, som beskriver, hvilken andel af dette areal, der er indbygget garage, udhus, carport og udestue, hvilket er de værdier, der interessante for beregningen.

Der kan være problematiske eksempler på denne beregning for garager osv., som det kan ses på figur 11.4. I eksemplet udgør udhuset en del af carportens samlede areal. I sådan et tilfælde er de fire kolonner irrelevante at betragte i beregningen, da det er carportens samlede areal, som skal anvendes. Andelen af huset, som er udhus, skal dog medtages, og formlen for beregning af andelen af garager, carporte, udhuse og udestuer, der skal medtages i etagerarealet er:

[Etageareal] = Carport [BYG_BEBYG] (68 m²)+

Hus [UDHUS_INDB] (30 m²) − [BR18 § 455 stk. 4] (50 m²) = 48 m²



BYG_ANVE_1	BYG_ARL_SA	BYG_BOLIG	ERHV_ARL_S	BYG_BEBYG	GARAGE_IND	CARPORT_IN	UDHUS_INDB	UDESTUE_AR	ANDET_ARL
Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	187	157	0	187	0	0	30	0	0
Carport	0	0	0	68	0	0	20	0	0

Figur 11.4. Eksempel fra case 2, Aalborg Kommune, hvor andelen af carporten der er udhus er irrelevant, mens andelen af huset der er udhus er relevant.

Til beregningen af det samlede antal kvadratermeter, der er udhus, udestue, garage og carport bruges derfor formlen:

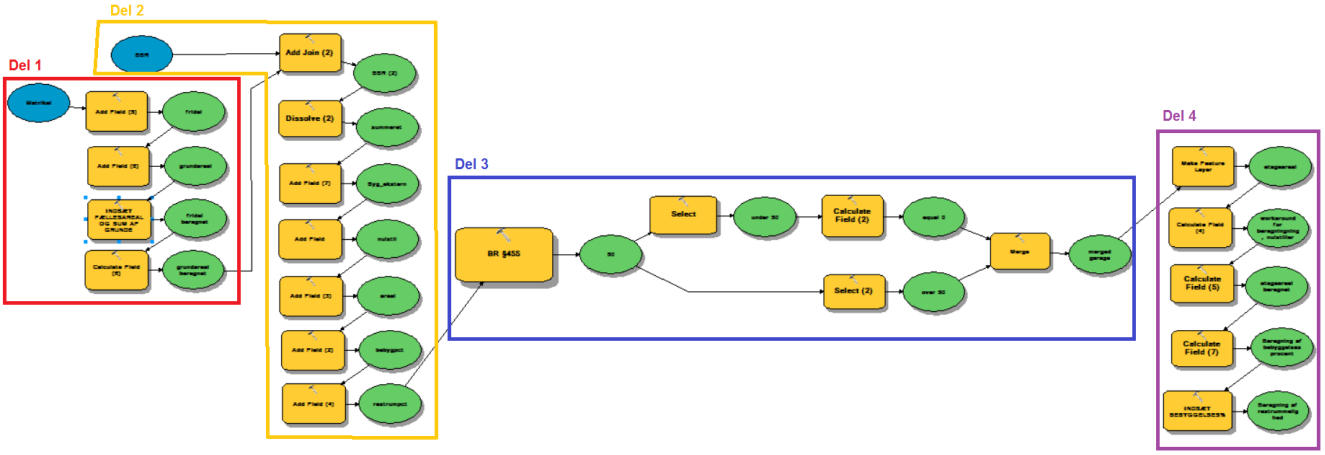
$$[\text{Byg_Udhus}] = |[\text{Byg_arl_samlet}] - [\text{Byg_bolig}] - [\text{Erhverv_Areal_Samlet}] - [\text{Byg_andet}] - \text{BR § 455 stk. 4}|$$

Formlen beskriver arealet af garager ol. for ét enkelt registeret BBR-punkt. For at få det samlede areal af garager ol., summeres værdierne for hvert punkt på grunden via *[Grund_id]*.

Samlet beregning af restrummelighed

Dermed er alle elementerne til beregning af den reele bebyggelsesprocent, som kan ses på figur 11.2, defineret. Dette gør det muligt at beregne restrummeligheden.

Modellen, som kan ses på figur 11.5, er udfærdiget i Modelbuilder, og en nærmere beskrivelse af de enkelte dele er beskrevet i bilag E.



Figur 11.5. Model til beregning af restrummelighed for boligområder via BBR og Matrikel-data.

11.2 Anvendelse af modellen

I dette afsnit anvendes den opstillede model på de realiserede cases fra lokalplananalysen i kapitel 10. Formålet er at undersøge, hvor stor restrummeligheden er, for de enkelte lokalplanområder. For de valgte cases har det i nogle tilfælde kun været muligt at beregne den reelle bebyggelsesprocent for det enkelte delområde, da hele lokalplanområdet ikke er realiseret.

Mange af casene fra kapitel 10 er ikke realiseret fuldt ud, da de er forholdsvis nye. Derfor er det yderligere valgt at beregne restrummeligheden for flere lokalplaner fra Svendborg og Viborg Kommune for at gøre analysen mere repræsentativ.

11.2.1 Aalborg Kommune - Case 1

Lokalplannummer 04-001:

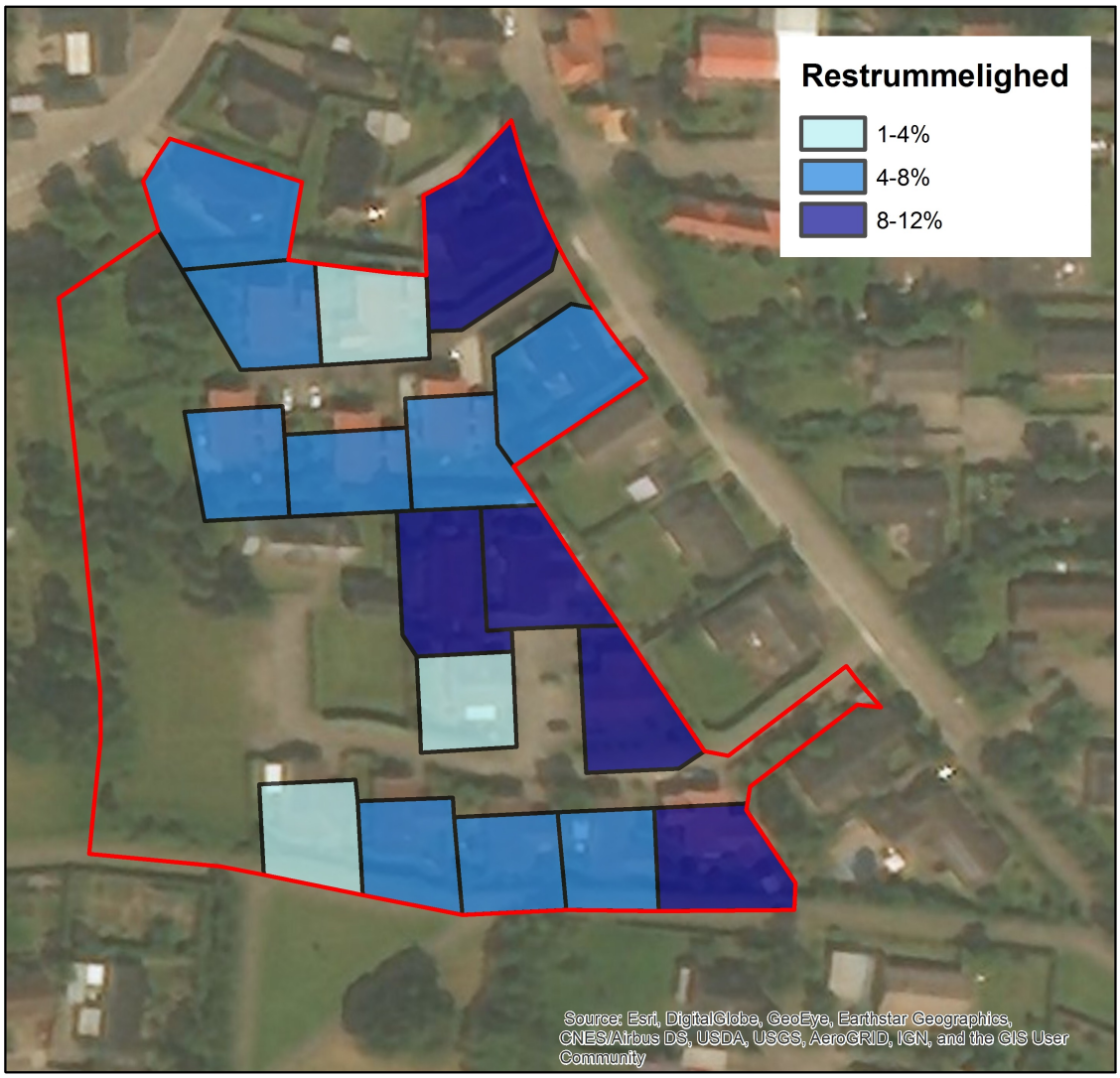
- Info: Klarup 17 parcelhuse og normalfordelt fællesareal.
- Tilladt bebyggelsesprocent: maks. 25 %
- Maksimalt etageareal på 160 m²
- Fælles friareal: 3338 m²
- Samlede byggegrundes areal: 8626 m²

Restrummelighed:

- Max-og minimums restrummelighed: 1 - 12 %
- Gennemsnitlig restrummelighed: 6,8 %

Restrummeligheden som procentvis andel af tilladt bebyggelse

- Max-og minimum: 4 - 48 %
- Gennemsnitlig: 27,2 %



Figur 11.6. Visualisering af restrummeligheden fordelt på den enkelte grund i lokalplanområdet.

11.2.2 Aalborg Kommune - Case 2

Lokalplannummer 7-1-102:

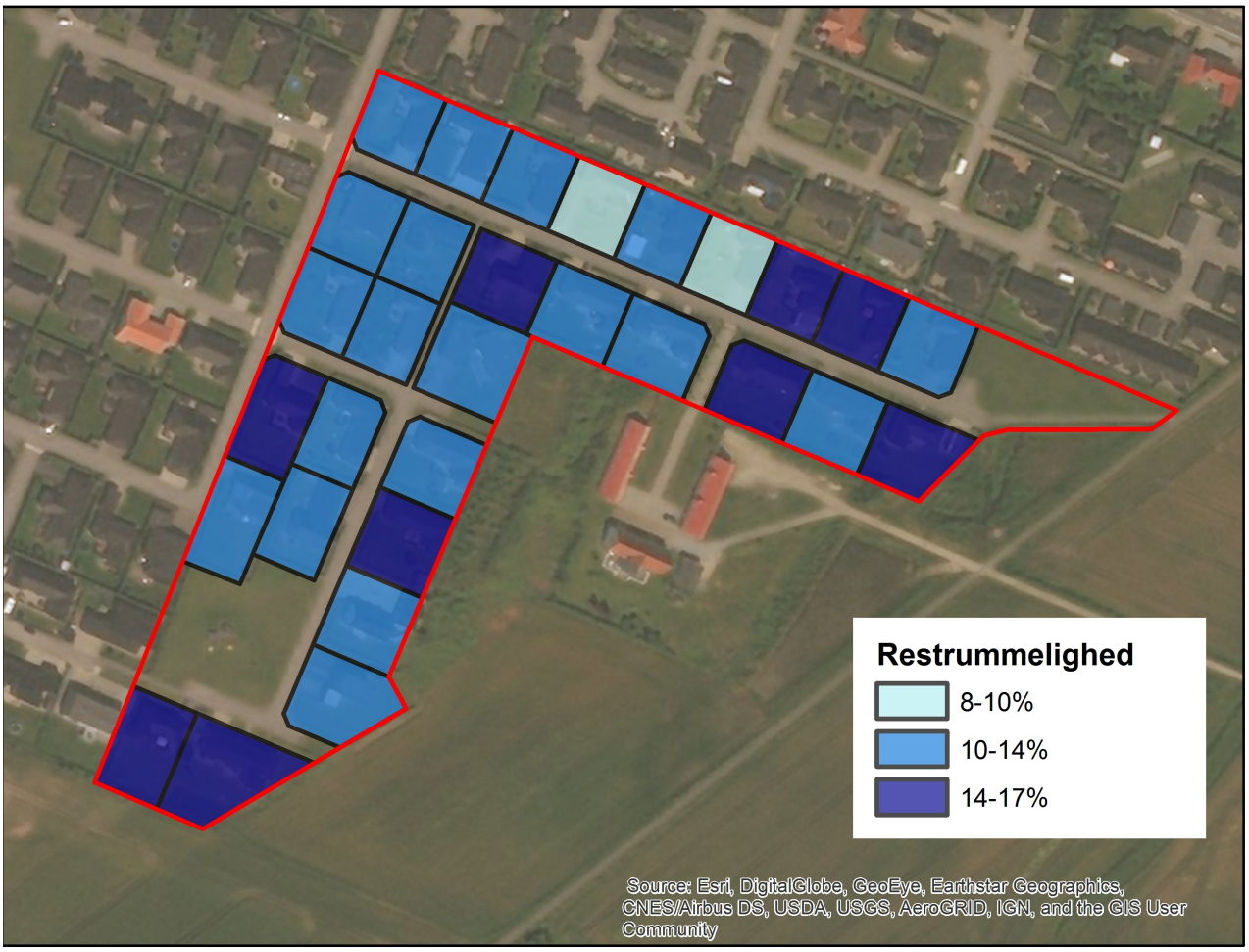
- Info: Klarup 30 parcelhuse, normalfordelt fællesareal
- Tilladt bebyggelsesprocent: maks 30 %
- Fælles friareal: 4145 m²
- Samlede byggegrundes areal: 27701 m²

Restrummelighed:

- Max-og minimums restrummelighed: 8 - 17 %
- Gennemsnitlig restrummelighed: 12,7 %

Restrummeligheden som procentvis andel af tilladt bebyggelse

- Max-og minimum: 26,6 - 56,6 %
- Gennemsnitlig: 42,3 %



Figur 11.7. Visualisering af restrummeligheden fordelt på den enkelte grund for det pågældende lokalplanområde.

11.2.3 Aalborg Kommune - Case 3 - Område B2

Alle områder indefor lokalplanområdet er ikke realiseret, det er område B2 dog, og derfor kan restrummeligheden beregnes herfor. Samtidig er der ikke fastsat en bebyggelsesprocent, men i stedet et maximalt etageareal. Derfor kan det realiserede etageareal i forhold til det tilladte etageareal bestemmes uden modellen.

Lokalplannummer 12-072 (Område B2):

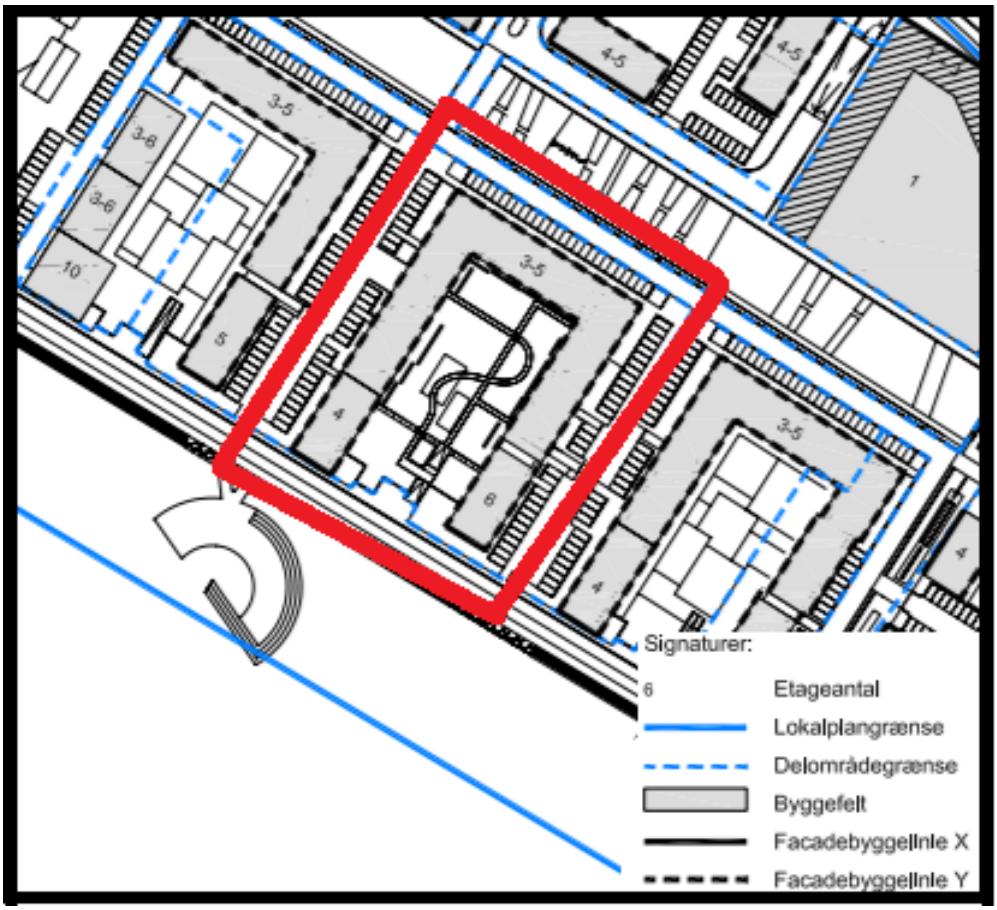
- Info: et 'karre' bebygget område som del af en stor plan. B2 er realiseret.
- Tilladt etagemeter: max 11000 m²
- Fælles friareal: 0
- Etageareal: 10966 m²
- Grundens areal: 10115 m²

Restrummelighed for etagearealet:

- Restrummelighed i forhold til etagearealet: 34 m²

Restrummeligheden som procentvis andel af tilladt bebyggelse

- Gennemsnitlig: 0,3 %



Figur 11.8. Pågældende delområde i planen som restrummeligheden er beregnet for. [Aalborg Kommune, lokalplan.nr. 12-072]

11.2.4 Viborg Kommune - Case 1 - område I og IIa

For denne lokalplan er det heller ikke hele området, der er realiseret, men det er muligt at beregne restrummeligheden for delområde I og IIa.

Lokalplannummer 492:

- Info: 24 boliger i rækkehuse og en storparcel med 12 etageboliger.
- Tilladt bebyggelsesprocent: maks 40 % og hhv. 1200 m² og 3200 m².
- Fælles friareal: 0 m²
- Samlede byggegrundes areal: 10272 m²

Restrummelighed:

- Max-og minimums restrummelighed: (-4) - 6 %
- Gennemsnitlig restrummelighed: 0,7 %

Restrummeligheden som procentvis andel af tilladt bebyggelse

- Max-og minimum: -10 - 15 %
- Gennemsnitlig: 1,8 %

Delområde I og IIa er realiseret, hvilket de blev ifølge en tidligere lokalplan, som dækkede et større område. Den tidligere lokalplanen blev aflyst og erstattet ved vedtagelsen af den gældende plan. Det grønne område omkring bebyggelsen er ikke udlagt til fælles friareal i lokalplanen, men som grønt område og fordeles derfor ikke.

Figur 11.9. Visualisering af restrummeligheden fordelt på den enkelte grund for det pågældende lokalplanområde.

Storparcellen i delområde I er allerede fuldt udnyttet, med 1200 m². Nogle af rækkehusene i delområde IIa overstiger den nuværende bebyggelsesprocent, men de var lovlige ifølge den aflyste lokalplan, de var bygget under.

11.2.5 Undersøgelse af bebyggelsesprocentens restrummelighed

Da de fire ovenstående lokalplaner kun giver begrænset indblik i restrummeligheden for boligområder, er der, som vist i figur 11.10, undersøgt yderligere 14 planer fra Svendborg og Viborg for at kunne konkludere noget mere generelt ud fra deres restrummelighed. Ved nogle af casene er der udarbejdet kort over, hvordan resterummeligheden er udnyttet for den enkelte grund indenfor lokalplanområdet, som kan ses i bilag F.

Analyserne gav en del problemer, særligt i forhold til at lokalisere fælles friarealer. Fælles friarealer kan ikke beregnes med mindre de er *"sikrede"* eller selvstændigt matrikulerede. Ved selvstændig matrikulering må det fælles friareal, kun må bestå af fælles friareal og vejareal. I flere af planerne er de fælles friarealer ikke selvstændigt matrikulerede, som f.eks. i lokalplan 03b0101 fra Viborg Kommune, hvor friarealet ligger på samme grund som bebyggelsen, og det er ikke muligt at adskille bebyggelse, grønt areal, friareal og andet areal fra hinanden.

Kommune	Lokal-plan nr.	Bebyggelse stype	Fælles friareal	A: Tilladt bebyggelses procent	B: Mindste restrummeligheds interval	C: Største restrummelighed s interval	D: Gennemsnitlig restrummelighed	B/A	C/A	D/A
Svendborg	346	Erhverv	Nej	40%		24%	24%		60%	**60%**
	333	Kollegium	Nej	60%		35%	35%		59%	59%
	48.03**	Bolig	Nej	25%	6%	22%	15%	24%	88%	59%
	326**	Åben lav	Ja	25%	5%	15%	11%	20%	60%	44%
	342	Bolig	Nej	30%		12%	12%		40%	40%
	63**	Åben lav	Ja	25%	6%	14%	9%	24%	56%	36%
	361	Bolig	Ja	25%	-3%	16%	8%	-12%	64%	30%
	392	Bolig	Ja	75%		6%	6%		8%	8%
	357	Bolig	Nej	85%	0%	42%	0%	0%	49%	**0%**
Viborg	03B1701**	Åben-lav	Nej	25%	0%	24%	15%	0%	96%	59%
	364	Åben-lav	Nej	30%	10%	23%	15%	33%	77%	50%
	03B1201**	Åben-lav	Ja	25%	-1%	17%	11%	-4%	68%	44%
	08B0402**	Åben-lav	Ja	25%	2%	15%	10%	8%	60%	39%
	364	Tæt-lav	Nej	40%	10%	21%	15%	25%	53%	38%
	03B0101**	Bolig	Nej	25%	-4%	10%	4%	**-16%**	40%	17%
	492*	Tæt-lav	Nej	40%	-4%	6%	1%	-10%	15%	2%
Aalborg	7-1-0102*	Åben-lav	Ja	30%	8%	17%	13%	27%	57%	42%
	04-001*	Åben-lav	Ja	25%	1%	12%	7%	4%	48%	27%
	12-072*	Etage bebyggelse	Nej	109%		108%	0%	0%	**100%**	**0%**
							Gennemsnit	8%	58%	34%

Figur 11.10. Beregning af restrummeligheden for de fire ovenstående cases (Markeret med *) + 14 andre planer i Viborg og Svendborg Kommune. Kortprodukter for planerne markeret med (**) kan ses i bilag F

De farvede procenter i figur 11.10 angiver den gennemsnitlige restrummelighed, som en andel af den tilladte bebyggelsesprocent. Denne enhed er anvendt for at kunne sammenligne de forskellige planers restrummelighed. I den følgende tekst er der taget udgangspunkt i disse procenter.

Som det fremgår af lokalplan 357 fra Svendborg i figur 11.10, et eksempel på en projektlokalplan. Lokalplanen dækker over to forskellige grunde (ejendomme), hvor restrummeligheden på den største grund er 0 %. Årsagen til variationen på 0-42 % i intervallet er, at den lille grund kun består af en lille strimmel jord, hvor der kun er en lille bygning på. Dette eksempel illustrerer også en ulempe ved at beregne restrummelighed i procent. Da den lille grund har en restrummelighed på 42 %, hvilket kun svarer til få kvadratmeter. Det skal pointeres, at hvis restrummeligheden var beregnet i kvadratmeter, ville der opstå problemer i den anden ende af spektret.

Som figur 11.10 viser, er der for de undersøgte planer i gennemsnit et uudnyttet byggepotentiale på 34%. Dette betyder i princippet, at der vedtages bestemmelser, der tillader 34 % for meget bebyggelse, i forhold til hvad der realiseres. De 34 % skal ses i lyset af den spredning på -16% til 96%, der er indenfor de forskellige planer. Spredningen viser, at der er stor forskel på, hvor me-

get af en plan, der er realiseret. Planlæggerne skal ikke bare ukritisk sænke bebyggelseprocenten med 34%, som er den procentdel, der i gennemsnit ikke udnyttes af bebyggelsesprocenten.

Virkeligt interessant bliver det, når spredningen ses i sammenhæng med de udformede kort, som det fremgår af bilag F, hvor restrummeligheden vises for den enkelte grund.
Her ud fra kan det tolkes, at mindre grunde ofte har udnyttet deres bebyggelsesprocent mere end store grunde, der generelt har en større restrummelighed. Hvilket indikerer, at der inden for et lokalplanområde eksisterer en maksimal størrelse for et enfamiliehus. Dette stemmer også overens med, at Gehl sætter et standard beboelsesareal pr. person [Gehl, 2010, s. 76].

I bilag F kan det gennemsnitlige etageareal pr. grund ses. I gennemsnit er etagearealet omkring 170 m² for planer fra år 2000-2010. Sammenlignet er etagearealet på 140 m² for case 1 fra Aalborg Kommune, der er en ældre plan fra 1980'erne. Hvis de to tal sammenlignes kan noget tyde på, at etagearealet på en bolig er steget over tid.

11.3 Delkonklusion

Restrummeligheden varierer meget i de analyserede lokalplaner. For de lokalplaner, der er realiserede, ligger den gennemsnitlige restrummelighed på 34% med en spredning på -16 og 96%.

Restrummeligheden er ofte nær 0 % i projektlokalplaner, som i case 3 fra Aalborg Kommune og i case 1 fra Viborg Kommune, hvor lokalplanerne formenligt er udfærdiget efter en arkitekttegning.

Restrummligheden er højest i områder, hvor de fælles friarealer fordeles, hvilket kan skyldes, at man ikke har tænkt på, hvor stor betydning det får, at de fælles friarealer fordeles.

Især i områder med åben-lav og tæt-lav indikerer analysen, at der inden for et lokalplanområde kan være tale om, at der er en maksimal størrelse som bebyggelse opføres i.

Diskussion 12

Undersøgelsen af restrumeligheden har vist, at restrummeligheden varierer en del i forhold til typen af lokalplan, og hvordan lokalplaner er blevet til. Intervallet af restrummeligheden ligger mellem -16 og 100 procent. Det interessante er de typer af lokalplaner, hvor der skabes en stor restrummelighed, sammenlignet med de planer, som har en mindre restrummelighed.

Analysen har vist, at det generelt er projektlokalplaner, som har en lav restrummelighed. Dette skyldes sandsynligvis, at denne type lokalplan er udformet efter et konkret ønsket byggeri. Lokalplaner, som ikke er udformet efter et konkret byggeri, tager naturligt hensyn til dette, ved at de byggeretslige bestemmelser er løsere formuleret, og ved at der ikke opstilles så mange begrænsninger for det fremtidige byggeri. Det kan dog diskuteres om en gennemsnitlig restrummelighed på 34 % i forhold til bebyggelsesprocenten er for stor en uudnyttet byggeret at have.

Det er vigtigt at planlæggerne er opmærksomme på, at de lokalplanbestemmelser, der opstilles, i sidste ende kan betyde en stor uudnyttet byggeret, og ud fra denne viden kan tage et bevidst valg om, det er den størrelse bebyggelse, som ønskes etableret i lokalplanområdet. I det tilfælde kan der argumenteres for, at beskatningen bliver et ekstra incitament til at realisere lokalplanens maksimale værdi, da grundejerne alligevel beskattes af byggemuligheden, hvad enten de realiserer den eller ej, og derfor lige så godt kan udnytte den.

Hvis der ses på lokalplanerne for åben-lav, hvor restrummeligheden er beregnet, kan det ses, at der er en vis sammenhæng mellem størrelsen på grunden og restrummeligheden. Jo større grunden er, jo større er restrumeligheden også, hvilket tyder på, at der er en generel maksimal størrelse på et enfamiliehus. For at nedbringe restrummeligheden kunne det være en mulighed at ligge sig tæt op af denne "maksimalt ønskede"-husstørrelse, når de byggeretsgivende bestemmelser opstilles.

Analyserne af lokalplaner i kapitel 9 og 10 har vist, at det ikke bare er et spørgsmål om at opstille de rette lokalplanbestemmelser, det er også et spørgsmål om at forstå og anvende byggeretten korrekt.

Det er lige til at forstå, hvad byggeretten indebærer jf. BR18 §§ 168-186, men ved sammenholdning med beregningsreglerne i BR18 §§ 453-458 har det flere steder vist sig, at bestemmelserne er tvetydige og uklart defineret.

Bygningsreglementet er især uklar ved definitionen af *grundens størrelse*, som både anvendes ved matrikulære ændringer og ved definitionen af *grundens areal*, som anvendes til beregningen af bebyggelsesprocenten. Her er det bemærkelsesværdigt, at det samme ord, *grundens størrelse*, anvendes til at definere *grundens areal* i BR18 § 454 stk. 2 og 3. Reglementets anvendelse af det selvsamme ord i forskellige sammenhænge kan skabe forvirring om, hvad der egent-

lig menes, og det gør det svært at læse de enkelte paragraffer selvstændigt, hvilket betyder, at det er nødvendigt at forstå dem i helheden. Ved at gå tilbage til BR08 kan det ses, at *grundens areal* anvendes korrekt i § 454 stk. 2 og 3, og at det er mere klart defineret, hvad der menes [Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2008]. I et bilag for beregningsreglerne i BR10, blev beskrivelsen første gang ændret til den nuværende formulering, *grundens størrelse*, der anvendes i BR18s § 174 (Grundens størrelse er uden veje og hjørneafskæring) [Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2010].

Bebyggelsesprocenten, hvor *grundens areal* anvendes, er den af de fire byggeretslige forhold, som er forbundet med de største fejl ved udformningen af lokalplanbestemmelserne. I de udformede lokalplanbestemmelser er der dog forskel på, om det er mindre eller større fejl, som optræder i bestemmelserne.

Af mindre fejl anvendes der i nogle tilfælde forkerte begreber, som ikke er fagtermer, og der kan derfor opstå tvivl om, hvad der menes. Et eksempel herpå er bestemmelser, hvor der er anvendt *matrikel* eller *parcel*, hvor der menes *grund*. Her vil beregningsreglerne slå igennem, idet de ikke kan fraviges, og der vil automatisk blive anvendt *grund*.

At der ikke anvendes de rigtige termer bliver et større problem i forbindelse med de *fælles friarealer*, idet disse har en væsentlig betydning i forhold til beregningen af bebyggelsesprocenten. Der er nogle tilfælde, hvor der anvendes meget uklare begreber, og der opstår tvivl om, hvorvidt der egentlig er ment *fælles friareal*, selvom det ikke kommer til udtryk i det valgte ord. Såfremt fælles friareal ikke er klart defineret, kan der opstå tvivlsspørgsmål, eksempelvis om et *grønt område* er det samme som et *fælles friareal* rent juridisk.

Et andet problem i forhold til de *fælles friarealer* opstod, da størrelsen på de fælles friarealer skulle identificeres i arbejdet med GIS-modellen, hvor formålet var at beregne restrummeligheden i forhold til bebyggelsesprocenten. Der var især to problematiske områder; at fælles friarealer ikke altid er klart definerede, og den geografiske identifikation af fælles friarealer. I GIS-analysen blev data fra BBR, Matriklen og plansystem.dk anvendt, men ingen af disse indeholder udpegninger af fælles friarealer. Retligt udpeges de fælles friarealer, som nævnt, i lokalplanerne, men plansystem.dk indeholder kun omfanget af lokalplanområdet og bestemmelserne kommer kun til udtryk i lokalplandokumenterne. Derfor er det alene muligt ved manuel tolkning af lokalplanerne at definere hvilke områder, der er fælles friareal i beregningen af restrummeligheden.
Forhåbentligt kan den nye registreringsmetode i plandata være med til at ændre på dette. Det er selvfølgelig under forudsætning af, at registreringerne er korrekte, for det vil stadig være pdf-dokumentet, der er retligt gældende.

I en del af de undersøgte planer er de fælles friarealer angivet som en procentdel af lokalplanområdet, der skal udlægges til fælles friareal. I disse tilfælde vil det derfor være svært at angive præcist, hvor det fælles friareal kommer til at ligge. Her vil det være en forudsætning, at det fælles friareal bliver tinglyst, ved realiseringen af planen, før det kan medregnes i bebyggelsesprocenten. Dette problem kan dog afværges ved at benytte muligheden for, at andele af fælles friareal ikke skal indgå, som en del af beregningen ved bebyggelsesprocenten, og hvis bebyggelsesmulighederne dermed bliver for begrænsede, kan bebyggelsesprocenten hæves.

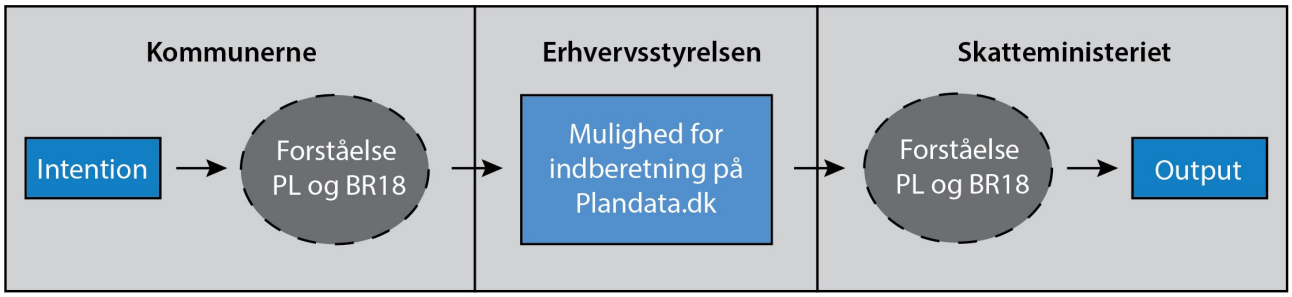
Muligheden for at andele af fælles friarealer ikke skal indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten, gør det muligt at bestemme bebyggelsesprocenten for den enkelte grund meget præcist. Analysen af lokalplanbestemmelserne vidner dog om, at kommunerne ikke helt har styr på hvornår og hvordan, der skal reguleres for muligheden for at fravige, at fælles friareal medregnes i grundens areal. I nogle tilfælde blander kommunen *grundens areal* sammen med *grundens størrelse*, og opstiller bestemmelser om, at det fælles friareal ikke skal medregnes til grundens størrelse.

I andre tilfælde virker det som om, kommunen ikke er klar over, at bebyggelsesprocenten beregnes på baggrund af *grundens areal*, hvor de fælles friarealer automatisk inkluderes i beregningen. Dette kommer til udtryk i beregningen af restrummeligheden, hvor der er en tendens til restrummeligheden er meget høj, hvor der er store fælles friarealer. I sådanne tilfælde vil det være hensigtsmæssigt at sænke bebyggelsesprocenten eller fravige medregning af fælles friarealer, således at det ikke får uhensigtsmæssige skatteøkonomisk betydning.

På samme måde vidner formuleringerne i lokalplanbestemmelserne også om, at en lokalplan ikke tilsidesætter alt anden lovgivning, selvom det er muligt at regulere meget i en lokalplan. Selvom kommunerne kender intentionerne bag de opstillede bestemmelser, og det klart fremgår af formuleringen, hvad der menes med den enkelte bestemmelse, kan det ikke ændre på, at bygningsreglementets beregningsregler ikke kan ændres i en lokalplan. Dette er eksempelvis tilfældet, når en formulering som: *"bebyggelsesprocenten for området under ét, må være..."*, optræder i lokalplanen, så regner planlæggeren med, at bebyggelsesprocenten fastsættes for området under ét, men reelt vil bebyggelsesprocenten stadig gælde for hver grund i lokalplanområdet. Der opstår altså en situation, hvor kommunerne har en intention med en bestemmelse, men får udformet bestemmelsen på en sådan måde, så bestemmelsen ikke retligt regulerer den oprindelige intentionen.

Som det er idag er dette ikke et åbenlyst problem, da administrationen af lokalplaner foregår internt i kommunen. Hvis kommunen vedtager bestemmelser, hvor formuleringen ikke retsligt regulerer deres intention, vil kommunen enten administrere efter intentionen eller i overensstemmelse med bygningsreglementet. I det ene tilfælde administrerer de imod beregningsreglerne, men hvis dette ikke bliver påklaget eller opdaget sker der ikke noget ved det. I det andet tilfælde kan administrationen efter byggereglementets bestemmelser betyde, at bebyggelsen i lokalplanområdet bliver anderledes end planens intention.

Problemet opstår med det nye system, dvs. plandata.dk, hvor andre end kommunerne selv skal anvende og tolke planbestemmelserne, som det kan ses på figur 12.1. Dermed er det ikke længere kun kommunen, der skal anvende og forstå, hvad der står i lokalplanerne, men SKAT, skal også anvende dataene. SKAT kan derfor forventes at tolke dataene ud fra det gældende retsgrundlag, og ikke ud fra kommunens intention.



Figur 12.1. Illustration af at kommunernes intention bag lokalplanbestemmelsen og SKAT´s forståelse af lokalplanbestemmelsen gerne skal være den samme.

En måde at omgå dette problem på kunne være ved at udforme metoden for indberetning af planerne i plandata.dk på en sådan måde, at der ved registreringen kun er mulighed for at registrere bebyggelsesprocenten for grunde og ikke for delområde eller lokalplanområdet. På den måde kan udformningen af systemet måske hjælpe til med at ændre på den planpraksis, der eksisterer i forbindelse med udformningen af lokalplanbestemmelserne, idet systemet kan sætte nogle begrænsninger.

En anden vigtig pointe i forbindelse med ejendomsvurderingen er, at der er flere lokalplaner, hvor der er flere mulige anvendelser inden for et delområde. Disse anvendelser gælder dog for delområdet og bliver fastsat, når en landinspektør udstykker området.
Såfremt den byggeret, der giver den mindste værdi bliver udnyttet, er det den mest værdifulde byggeret, som vil blive beskattet, selvom det reelt set ikke er muligt for den enkelte grundejer at realisere den anden byggeret, idet den afhænger af de andre grunde, som udgør delområdet. Der kan derfor stilles spørgsmålstegn ved, om det i sådanne tilfælde ikke vil være mere rimeligt, at den mest værdifulde byggeret ved den endelige udstykning anulleres i ejendomsvurderingen, da det vil være nærmest umuligt at realisere denne hvilende potentielle byggeret.

Konklusion 13

Dette speciale tog udgangspunkt i den nye ejendomsvurdering og dens kobling til lokalplanlægning. Afsættet for problemanalysen var at vurdere, hvordan lokalplanlægningens rolle vil ændres ved indførselen af det nye ejendomsvurderingssystem.

Gennem problemanalysen blev det klart, at den nye ejendomsvurderingsmetode stadig er under udarbejdelse, og derfor har der ikke været tilstrækkeligt data tilgængeligt til at kunne give et kvalificeret bud på de direkte konsekvenser, den nye ejendomsvurderingsmetode vil få for lokalplanlægningen.

Problemanalysen belyste dog, at en fremtidig ejendomsvurdering vil tage udgangspunkt i plandata.dk, som indeholder digitaliserede plandokumenter. Data herfra skal gøre det muligt at beregne en ejendoms potentielle udnyttelses- og anvendelsemuligheder. Anvendelses- og udnyttelsesmulighederne repræsenterer en grunds byggeret. Den fremtidige ejendomsvurdering vil altså inddrage plandata til at bestemme den byggeret, som en lokalplan giver en grundejer. På den baggrund er følgende problemformulering opstillet:

Hvilke elementer fra den eksisterende planpraksis, i forhold til byggeretten for boligbebyggelse, skal planlæggere være opmærksomme på, når fremtidige planer udformes, så de ikke får utilsigtet beskatningsmæssige konsekvenser?

Byggeretten omfatter, enhver grundejers ret til at opføre bebyggelse, når bebyggelsen ikke overstiger bygningsreglementets nærmere fastsatte størrelser for bebyggelsesprocenten, etageantallet, grundstørrelsen, højden og afstand til skel. De fire byggegretsgivende forhold afhænger af bebyggelsestypen. Byggeretten, som den er fastsat i bygningsreglementet, er tæt knyttet til Planloven, hvor lokalplankataloget giver hjemmel til, at der i lokalplaner kan optages nærmere bestemmelser for de byggeretlige forhold. På den måde er lokalplanen byggeretsregulerende.

Såfremt der ikke er fastsatte bestemmelser for de byggeretsregulerende forhold i en lokalplan, vil det stadig være bygningsreglementets beregningsregler, som er gældende. Netop denne pointe har været en vigtig forudsætning i undersøgelsen af den eksisterende planpraksis for udformningen af de bebyggelsesregulerende lokalplanbestemmelser. I forhold til analyserne, der blev udført i kapitel 9 og 10, har det vist sig, at det primært er bebyggelsesprocenten, som planlæggerne skal være særligt opmærksomme på, da det er her, der sker mange fejl. Denne opmærksomhed bliver især vigtig, hvis planlægningen kommer til at få en stor økonomisk betydning i den nye ejendomsvurdering. Såfremt det viser sig, at plangrundlaget får mindre betydning i den nye ejendomsvurdering, er der stadig nogle overvejelser som kommunerne bør gøre sig ved den fremtidige udformning af lokalplaner.

Analyserne har vist, at det primært er to elementer vedrørende bebyggelsesprocenten, der volder store problemer. Elementerne, som kommunerne skal være opmærksomme på, er restrummelighed og udformningen af lokalplanbestemmelserne vedrørende bebyggelsesprocenten.

Hvis plandata kommer til at få en stor økonomisk betydning i forbindelse med ejendomsvurderingen, er det vigtigt, at der kommer mere opmærksomhed på den restrummelighed, der bliver skabt af lokalplanerne. Undersøgelsen af restrummeligheden har vist, at der er en forskel mellem projektlokalplaner og almindelige lokalplaner i forhold til restrummeligheden. Projektlokalplaner har generelt en restrummelighed på 0%, mens de andre undersøgte lokalplaner ligger i et interval på mellem -16 og 96%. Der er flere lokalplaner, hvor restrummeligheden er meget stor, og her vil det være i grundejerens interesse, at bebyggelsesprocenten ikke er sat urealistisk højt. Det vil dog ikke være i grundejerens interesse, hvis bebyggelsesprocenten bliver alt for lav, så byggemulighederne bliver for indskrænkede.
Samtidig indikerer analysen også, at der fra grundejerens side er en maksimal grænse for en bygnings ønskelige antal kvadratmeter, hvilket afhænger af bebyggelsestypen.

Det er derfor vigtigt, at planlæggerne er opmærksomme på, hvad de planlægger for og formulere bestemmelserne ud fra det sted, der planlægges for, og ikke bare anvender bygningsreglementets standardværdierne for bebyggelsesprocenten ukritisk. At sætte bebyggelsesprocenten i overensstemmelse med standardværdierne i bygningsreglementet er også et valg, der får konsekvenser. Derfor skal man forholde sig til disse konsekvenser og træffe valget på et oplyst grundlag.

Måden at påvirke restrummeligheden på, er ved at formulere de byggeretsregulerende bestemmelser, så de tillader det, der ønskes tilladt. Analyserne af lokalplaner og lokalplanbestemmelser har vist, at mange lokalplaner indeholder bestemmelser, der er fejlagtigt formuleret i henhold til bygningsreglementets bestemmelser. De fleste af disse fejl skyldes, at bygningsreglementets beregningsregler fraviges, hvilket ikke er mulig, da bygningsreglementets beregningsregler IKKE kan fraviges. Dette er et punkt, der bør rettes op på, lige meget hvor stort et udslag i ejendomsbeskatningen den nye ejendomsvurdering vil medføre.

Generelt er der en forvirring og forveksling mellem begreberne, som kan anvendes i forbindelse med bebyggelsesprocenten, og hvad der er muligt i forhold til beregningsreglerne. På baggrund af eksempler fra de analyserede lokalplanbestemmelser sammenholdt med bygningsreglementets beregningsregler kan følgende konklusioner drages:

- Der sker forveksling mellem hvilke arealer, der indgår i *grundens areal* og *grundens størrelse*.
  - Til *grundens areal*, der anvendes til beregning af bebyggelsesprocenten, er det KUN andele af *fælles friarealer*, der kan fastsættes en anden fordelingnorm for, hvilket også inkluderer at *fælles friareal* ikke skal indgå i beregningen. *Fælles friarealer* kan IKKE, fordeles for *grundens størrelse*.
  - Derudover vil veje som udgør en del af grunden ALTID indgå i *grundens areal*, men derimod automatisk fragå *grundens størrelse*.
- Misforståelse om at bebyggelsesprocenten kan beregnes for området under ét eller hele delområdet. Bebyggelsesprocenten beregnes dog ALTID på baggrund af *den enkelte grund*.
- Det er mest rigtig at anvende *den enkelte grund* ved angivelsen af lokalplanbestemmelsen. Er der anvendt *den enkelte ejendom* vil beregningsreglerne automatisk komme frem til *den enkelte grund*. Anvendelse af begrebet *matrikelnummer* er i henhold til beregningsreglerne

ikke helt korrekt, det er dog helt FORKERT at anvende *matrikel og parcel*.
- Det er muligt at fastsætte et etagemeter/kvadratmeter istedet for eller sammen med en bebyggelsesprocent.

Som beskrevet i diskussionen, kan der argumenteres for, at formuleringen af lokalplanbestemmelserne ikke har været et større problem indtil videre, idet udarbejdelse af planer og administrationen herefter har foregået internt i den enkelte kommune. Problemerne bliver dog tydeligjort, når en trejdepart skal til at tolke og anvende plandata.

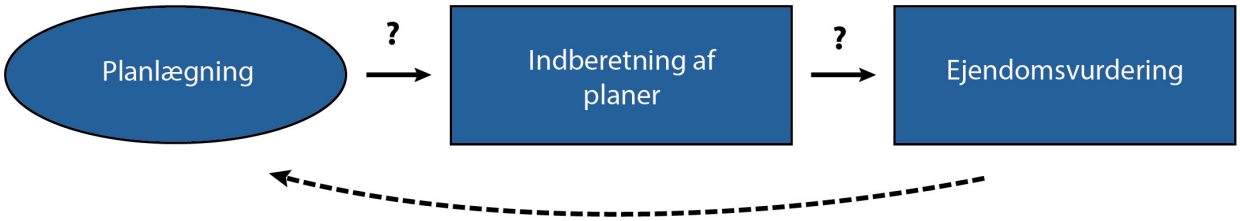
Perspektivering 14

Effektivisering og digitalisering er nogle af tidens buzz-words inden for den offentlige forvaltning, i forhold til at sikre at statens midler anvendes på den bedste og mest effektive måde. Derfor er det ikke underligt, at den nye ejendomsvurdering overvejende skal beregnes på grundlag af digitale data. Spørgsmålet er bare, hvad det vil gøre ved planlægning som værktøj. Som det er i dag, indeholder lokalplanen som dokument kvalitative dimensioner, som det vil være meget svært, hvis ikke umuligt at omsætte til kvantitative data i et register. Det er en rund form, som det forsøges at komme ned i et firkantet system.

I en ideel verden er de byggeretslige bestemmelser i en lokalplan meget firkantede, og burde derfor sagtens kunne indsættes i det firkantede system, som registerne Plandata.dk og ejendomsvurderingen repræsentere. Som det er på nuværende tidspunkt, indikerer planpraksis, at der er mange tvivlsspørgsmål forbundet med byggeretten, når den skal angives igennem en lokalplan, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

Projektet har vist, at der er forskellige problematikker forbundet med at anvende data, da kvaliteten samt retsgyldigheden for forskellige datasæt er forskellige. I det nye plandata.dk, som skal erstatte PlansystemDK, skal registreringen af lokalplanen være i overensstemmelse med indholdet af den retsligt gældende plan. Dataene i Plandata.dk vil stadig kun være vejledende, og det er fortsat pdf-dokumentet, der er retsligt gældende. Denne opbygning af systemet er dog ikke særlig hensigtsmæssig, og der kan ske mange fejlfortolkninger fra data bliver produceret af en lokalplanlægger til den indgår i ejendomsvurderingen.

Som det er vist på figur 14.1, kan der ved omsætningen af den enkelte lokalplanbestemmelse ske en fejlfortolkning af bestemmelsen i forhold til den oprindelige intention. Fortolkningen af en lokalplanbestemmelse vil afhænge af den pågældende medarbejders vidensniveau, og heraf egenskab til at formulere den byggeretslige bestemmelse, så den både overbringer planlægningsintentionen korrekt og er juridisk korrekt formuleret.



Figur 14.1. Afsættet for foranalysen sammenholdt med hovedanalysens konklusion.

Den samme kommunikationssituation gælder selvfølgelig også for for den anden side, så SKATs tolkning også afhænger af vidensniveauet og evnen til at tolke korrekt. Betydningen af den

oprindelige bestemmelse vil blive forvrænget jo flere personer, den samme bestemmelse skal fortolkes af i de forskellige led.

Baggrunden for at få indført Plandata.dk var, at lokalplanerne på sigt skal være fuldstændigt digitale, og at plandata dermed bliver et autoritativt datasæt.[Erhvervsminsteren, s.13] Når dette bliver et faktum, vil det stadig være nødvendigt, at den enkelte planlægger kender byggeretten og ved hvorledes, en korrekt byggeretsgivende lokalplanbestemmelse opstilles, ellers regulerer man stadig noget andet end intentionen. Man kan dog måske opnå retsligt fejlfrie bestemmelser, ved at være opmærksom på, at systemets udformning i sig selv sætter nogle begrænsninger, og de begrænsninger kan anvendes til at komme nogle af de retsligt fejlagtige formuleringer til livs.

At det kan være svært, som planlægger at regulere byggeretten igennem en lokalplan kan også skyldes bygningsreglementets tvetydige begreber. Specialets analyser har vist, at der er mange af kommunerne, der anvender bygningsreglementets beregningsregler forkert. Dette er ikke underligt, da bygningsreglementet har nogle uklare begreber. For eksempel er der problemer med hvilke arealer, der tillægges og fragår til henholdsvis *"grundens areal"* og *"grundens størrelse"*. I tidligere udgaver af bygningsreglementet var det tydeligere forklaret, hvad forskellen på de to betegnelser er, men paragrafferne blev ændret med BR10, til den nuværende formulering. Det kan derfor anbefales, at paragrafferne om *"grundens areal"* og *"grundens størrelse"* ved næste revidering af bygningsreglementet skal føres tilbage til den tidligere formulering.

En anden ting det er værd at vurdere, er om begrebet "grund"skal ensrettes sammen med andre ejendomsbegreber i andre love. Gennem *Grunddataprogrammet* arbejdes der med at ensrette ejendomsbegreberne i Tinglysningsloven og Udstykningsloven, så der fremtidigt kun anvendes ét ejendomsbegreb, som skal være *"bestemt fast ejendom"*. [Digitaliseringsstyrelsen, 2018] I den forbindelse er det lidt specielt, at Byggelovgivningen bibeholder sit eget specifikt definerede ejendomsbegreb, som det desuden har vist sig at være problematisk at administrere efter.

Litteratur

Anker og Flensborg, 2013. Helle Tegner Anker og Jens Flensborg. *Planloven med kommentarer*. ISBN: 978-87-574-1855-2, 1.udgave, 1. oplag. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2013.

BBR, 21-07-2015. BBR. *Arealbegreberne på bygningsniveau*. http://instruks.bbr.dk/arealebygningsniveau/, 21-07-2015. Downloadet: 15-05-18.

Brinkmann og Kvale, 2009. Svend Brinkmann og Steinar Kvale. *InterView - Introduktion til et håndværk*. ISBN: 978-87-412-5198-1, 2.udgave. Hans Reitzels Forlag, 2009.

Brinkmann og Tanggaard, 2015. Svend Brinkmann og Lene Tanggaard. *Kvalitative metoder, En grundbog*. ISBN: 978-87-412-5904-8, 2.udgave/2.oplag. Hans Reitzels Forlag, 2015.

Bygningsreglementet, 2014. Bygningsreglementet. *Vejledende tekst til BR10, historisk*. http://historisk.bygningsreglementet.dk/file/343540/br10_bilag1.pdf, 2014. Downloadet: 06-04-18.

Danske Vandværker, 2018. Danske Vandværker. *Adgang til boringer og ledninger*. https://danskevv.dk/viden-om/adgang-til-boringer-og-ledninger/ledninger/, 2018. Downloadet: 25-04-18.

Digitaliseringsstyrelsen, 2018. Digitaliseringsstyrelsen. *Danmarks digitale råstof*. http://grunddata.dk/wp-content/uploads/2016/02/17613-Pjece-web.pdf, 2018. Downloadet: 04-06-18.

Digitaliseringsstyrelsen, 2018. Digitaliseringsstyrelsen. *Fast ejendom*. http://grunddata.dk/fast-ejendom/, 2018. Downloadet: 04-06-18.

Erhvervs- og vækstministeriet. Erhvervs- og vækstministeriet. *Lov om ændring af lov om planlægning*. http://prodstoragehoeringspo.blob.core.windows.net/1371adf7-f9d9-4749-a260-544296253773/Lovforslag%20om%20modernisering%20af%20planloven.pdf, year =2017, note =Downloadet: 27-03-18.

Erhvervsministeriet. Erhvervsministeriet. *Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om det digitale planregister PlansystemDK*. https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=196382, year =2017, note =Downloadet: 27-03-18.

Erhvervsministeriet, 2018a. Erhvervsministeriet. *Udkast - Bekendtgørelse om det digitale planregister Plandata.dk og om Kommunalbestyrelsens pligt til at registrere og kontrollere oplysninger i registeret*. https://prodstoragehoeringspo.blob.core.windows.net/b4f47cca-3e9d-45d3-89e6-81364a81ee1c/Udkast%20til%20bekendtg%C3%B8relse%20om%20det%20digitale%20planregister%20Plandata.dk.pdf, 2018. Downloadet: 08-04-18.

Erhvervsministeriet, **2014**. Erhvervsministeriet. *Bekendtgørelse om det digitale planregister PlansystemDK*. https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=162772, 2014. Downloadet: 08-04-18.

Erhvervsministeriet, **2017**. Erhvervsministeriet. *Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om det digitale planregister PlansystemDK*. https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=196382, 2017. Downloadet: 08-04-18.

Erhvervsministeriet, **2018b**. Erhvervsministeriet. *Bekendtgørelse af lov om planlægning (Planloven)*. https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=196967, 2018. Downloadet: 15-03-18.

Erhvervsminsteren. Erhvervsminsteren. *Forslag til Lov om ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og lov om aktindsigt i miljøoplysninger*. http://www.ft.dk/ripdf/samling/20161/lovforslag/l121/20161_l121_som_fremsat.pdf, year =2017, note =Downloadet: 15-03-18.

Erhvervsstyrelsen, **2017a**. Erhvervsstyrelsen. *Bestemmelser*. https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/bestemmelser, 2017. Downloadet: 18-02-18.

Erhvervsstyrelsen, **2018a**. Erhvervsstyrelsen. *Struktur og indhold*. https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/struktur-og-indhold, 2018. Downloadet: 14-02-18.

Erhvervsstyrelsen, **2017b**. Erhvervsstyrelsen. *Redegørelse*. https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/redegoerelsen, 2017. Downloadet: 18-02-18.

Erhvervsstyrelsen. Erhvervsstyrelsen. *Høring over udkast til bekendtgørelse om det digitale planregister Plandata.dk*. https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/61391, year =2018, note =Downloadet: 27-03-18.

Erhvervsstyrelsen, **2017c**. Erhvervsstyrelsen. *Landsplandirektiver*. https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/landsplandirektiver, 2017. Downloadet: 05-03-18.

Erhvervsstyrelsen, **2017d**. Erhvervsstyrelsen. *Landsplanlægning*. https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/landsplanlaegning, 2017. Downloadet: 05-03-18.

Erhvervsstyrelsen, **2017e**. Erhvervsstyrelsen. *Lokalplanret- og pligt*. https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/lokalplanret-og-pligt, 2017. Downloadet: 02-03-18.

Erhvervsstyrelsen, **2018b**. Erhvervsstyrelsen. *Om planinfo*. https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/om-planinfo, 2018. Downloadet: 05-03-18.

Erhvervsstyrelsen, **2018c**. Erhvervsstyrelsen. *Modernisering af planloven*. https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/modernisering-af-planloven, 2018. Downloadet: 05-03-18.

Erhvervsstyrelsen, **2018d**. Erhvervsstyrelsen. *Bekendtgørelse af lov om planlægning*. https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=200614, 2018. Downloadet: 03-04-18.

Erhvervsstyrelsen, **2018e**. Erhvervsstyrelsen. *Planstrategi*. https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/planstrategi, 2018. Downloadet: 01-03-18.

Erhvervsstyrelsen, **2018**. Erhvervsstyrelsen. *Ikrafttrædelse af bekendtgørelse om Plandata.dk udskydes*. https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/ikrafttraedelse-af-bekendtgoerelse-om-plandatadk-udskydes, 2018. Downloadet: 06-06-18.

Erhvervsstyrelsen, **a**. Erhvervsstyrelsen. *Nye snitflader og ny datamodel for Plansystemet*. https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/nye-snitflader-og-ny-datamodel-plansystemet-0, year =2017, note =Downloadet: 27-03-18.

Erhvervsstyrelsen, **b**. Erhvervsstyrelsen. *Vejledninger og datamodeller til PlansystemDK*. https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/vejledninger-og-datamodeller-til-plansystemdk, year =2018, note =Downloadet: 03-04-18.

Erhvervsstyrelsen, **c**. Erhvervsstyrelsen. *Plandata.dk*. http://kort.plandata.dk/spatialmap?, year =2018, note =Downloadet: 27-03-18.

Eriksen, **2016**. Thor Eriksen. *Sådan foretager man et litteraturstudie*. https://www.scribbr.dk/struktur-i-din-afhandling/saadan-foretager-man-et-litteraturstudie/, 2016. Downloadet: 20-01-18.

Esri, **2018**. Esri. *World Imagery*. http://goto.arcgisonline.com/maps/World_Imagery, 2018. Downloadet: 08-06-18.

Evald, **2011**. Jens Evald. *At tænke juridisk*. ISBN: 978-87-7673-213-8, 4.udgave/2. oplag. Nyt juridisk forlag, 2011.

Gehl, **2010**. Jan Gehl. *Byer for mennesker*. ISBN: 978-87-92420-11-4, 1.udgave/2. oplag. Bogværket, 2010.

Greve, **2011**. Bent Greve. *Hvorfor er Danmark et af verdens lykkeligste lande?* https://videnskab.dk/kultur-samfund/hvorfor-er-danmark-et-af-verdens-lykkeligste-lande, 2011. Downloadet: 07-06-18.

ICE, **oktober 2016**. ICE. *Nyt ejendomsvurderingscenter skal arbejde videre med anbefalinger fra ekspertudvalg*. http://www.skm.dk/media/1385500/Nye-og-mere-retvisende-ejendomsvurderinger.pdf, oktober 2016. Downloadet: 16-03-18.

Jensen, **2012**. Leif Becker Jensen. *Fra PATOS Til LOGOS*. ISBN: 978-87-7867-195-0, -. Roskilde Universitetsforlag, 2012.

Jensen, **2018**. Louise Brodthagen Jensen. *Danmark ryger længere ned: Nu er finnerne verdens lykkeligste folk*. https://www.dr.dk/nyheder/udland/danmark-ryger-laengere-ned-nu-er-finnerne-verdens-lykkeligste-folk, 2018. Downloadet: 04-06-18.

Karnov Group Denmark A/S, **2018**. Karnov Group Denmark A/S. *LBKG 2018-01-19 nr 50Planloven - LBKG201850*. , 2018. Downloadet: 25-04-18.

KPMG, **2018**. KPMG. *Individual income tax rates table*. https://home.kpmg.com/xx/en/home/services/tax/tax-tools-and-resources/tax-rates-online/individual-income-tax-rates-table.html, 2018. Downloadet: 03-04-18.

Larsen, **2018**. Henrik Larsen. *Nye plandata – nye muligheder*. http://geoforum.dk/nye-plandata-nye-muligheder/, 2018. Downloadet: 05-04-18.

Lerum, **2014**. Kari Lerum. *Deductive Inductive Research*. https://www.youtube.com/watch?v=gctAuZGrdbQ, 2014. Downloadet: 25-05-18.

Miljø- og Fødevareklagenævnet, **2007**. Miljø- og Fødevareklagenævnet. *Nr. 403, januar 2007 - Naturklagenævnet Orienterer*. http://nmkn.dk/afgoerelser/naturklagenaevnets-tidligere-afgoerelser-nko/naturklagenaevnet-orienterer-nko/2007/nko-403/, 2007. Downloadet: 19-05-18.

Miljø- og Fødevareklagenævnet, **2001**. Miljø- og Fødevareklagenævnet. *Nr. 233, september 2001 - Naturklagenævnet Orinterer*. http://nmkn.dk/afgoerelser/naturklagenaevnets-tidligere-afgoerelser-nko/naturklagenaevnet-orienterer-nko/2001/nko-233/, 2001. Downloadet: 23-05-18.

Miljøministeriet. Miljøministeriet. *Bekendtgørelse om det digitale planregister PlansystemDK*. https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=162772, year =2014, note =Downloadet: 27-03-18.

Miljøministeriet, **2007**. Miljøministeriet. *Bekendtgørelse af lov om kolonihaver*. https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2007/790, 2007. Downloadet: 16-04-18.

Miljøministeriet, **2009a**. Miljøministeriet. *Vejledning om lokalplanlægning*. ISBN: 978-87-92256-66-9, 1.udgave. Miljøministeriet, 2009.

Miljøministeriet, **2009b**. Miljøministeriet. *Vejledning om Lokalplanlægning*. https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_om_lokalplanlaegning_hwu.pdf, 2009. Downloadet: 06-04-18.

Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen, **2008**. Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen. *Vejledning om kommuneplanlægning*. https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/Vejledning_kommuneplan08.pdf, 2008. ISBN: 978-87-92256-46-1.

Regeringen, **2013**. Regeringen. *Tillid til ejendomsvurderingerne - Udspil til en model for de offentlige ejendomsvurderinger*.

http://www.stm.dk/multimedia/Tillid_til_ejendomsvurderingerne.pdf, 2013. Downloadet: 30-03-18.

Revsbech og Puggard, 2008. Karsten Revsbech og Alex Puggard. *Lærebog i miljøret*. ISBN: 978-87-574-1524-7, 4.udgave, 1. oplag. Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2008.

Rigsrevisionen, 2013. Rigsrevisionen. *Beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering*. http://www.rigsrevisionen.dk/media/1943070/den-offentlige-ejendomsvurdering.pdf, 2013. Downloadet: 30-03-18.

Rigsrevisionen, 2016. Rigsrevisionen. *Bagved revisionen*. http://www.rigsrevisionen.dk/bagved-revisionen/, 2016. Downloadet: 08-05-18.

Skatteministeriet, 11. september 2014. Skatteministeriet. *Nyt ejendomsvurderingscenter skal arbejde videre med anbefalinger fra ekspertudvalg*. http://www.skm.dk/aktuelt/presse/pressemeddelelser/2014/september/nyt-ejendomsvurderingscenter-skal-arbejde-videre-med-anbefalinger-fra-ekspertudvalg, 11. september 2014. Downloadet: 16-03-18.

Skatteministeriet, 2014. Skatteministeriet. *Forbedring af ejendomsvurdering*. http://www.skm.dk/media/1106957/Forbedring-af-ejendomsvurderingen_web.pdf, 2014. Downloadet: 15-03-18.

Skatteministeriet, 2018a. Skatteministeriet. *Sådan bliver de nye ejendomsvurderinger*. http://nye-ejendomsvurderinger.dk/nye-ejendomsvurderinger/, 2018. Downloadet: 03-04-18.

Skatteministeriet, 2018b. Skatteministeriet. *Nationalregnskabsopgørelse af de samlede skatter og afgifter*. http://www.skm.dk/skattetal/statistik/generel-skattestatistik/nationalregnskabsopgoerelse-af-de-samlede-skatter-og-afgifter, 2018. Downloadet: 04-06-18.

Skatteministeriet, 2017a. Skatteministeriet. *Ejendomsvurderingsloven*. https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=191816, 2017. Downloadet: 08-04-18.

Skatteministeriet, 2013. Skatteministeriet. *Bekendtgørelse af lov om vurdering af landets faste ejendomme*. https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=158207, 2013. Downloadet: 08-04-18.

Skatteministeriet, 2017b. Tina Svan Colding Skatteministeriet. *Fremtidens ejendomsvurdering*. https://www.dropbox.com/sh/ynhr1ekkx1xo30i/AABOsGMUCbSj1PCzahSjgbS4a/9.%20november%202017/Session%2024%20-%20Fremtidens%20ejendomsvurdering%20I?dl=0&preview=Rammes%C3%A6tning+-+Fremtidens+ejendomsvurdering.ppsx, 2017. Downloadet: 12-04-18.

Skatteudvalget, Juni 2017. Skatteudvalget. *L 211 Forslag til ejendomsvurderingsloven*. http://www.ft.dk/samling/20161/lovforslag/l211/index.htm, Juni 2017. Downloadet: 16-03-18.

Sommer og Christiani, **August 2016**. Mathias Sommer og Sune Gudmann Christiani. *OVERBLIK Skats skandaler*. https://www.dr.dk/nyheder/penge/overblik-skats-skandaler, August 2016. Downloadet: 15-03-18.

Stigsborg Havnefront, **22-09-2017**. Stigsborg Havnefront. *PFA m.fl. køber majoraitetsandel i Stigsborg Havnefront*. https://stigsborghavnefront.dk/nyheder?id=35, 22-09-2017. Downloadet: 20-03-18.

Sønderborg Kommune, **2013a**. Sønderborg Kommune. *Vejledning til Bygningsreglementet*. http://docplayer.dk/6841484-Vejledninger-bestemmelser-og-anvisninger.html, 2013. Downloadet: 12-04-18.

Sønderborg Kommune, **2013b**. Sønderborg Kommune. *Vejledning til Bygningsreglementet*. http://docplayer.dk/16032320-Hvilke-regler-gaelder-for-byggeri-hvad-siger-tinglysningen-og-lokalplanerne-kan-j
html, 2013. Downloadet: 12-04-18.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, **2018**. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. *Bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18)*. https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=196435, 2018. Downloadet: 06-04-18.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, **2008**. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. *Bekendtgørelse om offentliggørelse af bygningsreglement 2008 (BR08)*. http://historisk.bygningsreglementet.dk/brs98_11_id314/0/42, 2008. Downloadet: 06-06-18.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, **2010**. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. *Bekendtgørelse om offentliggørelse af bygningsreglement 2010 (BR10)*. http://historisk.bygningsreglementet.dk/br10_05_id5173/0/42, 2010. Downloadet: 06-06-18.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, **2017**. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. *Bekendtgørelse om offentliggørelse af bygningsreglement 2015 (BR15)*. https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=183152, 2017. Downloadet: 08-04-18.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, **2016**. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. *Bekendtgørelse af byggeloven*. https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=183662, 2016. Downloadet: 05-04-18.

Yin., **2009**. Robert K. Yin. *Case Study Research - 4th edition*. ISBN: 1-4129-6099-1, 1. SAGE Inc., 2009.

Del III

Bilag

Metode A

Videnskabens formål er at finde sande objektive løsninger på problemer og at skabe ny viden. Det kan diskuteres, om dette er muligt. Set fra et videnskabsteoretisk synspunkt går debatten på, om det er muligt for mennesket, som subjekt, objektivt at erkende virkeligheden. [Jensen, 2012] Der findes ikke ét svar, og svaret variere alt efter hvilket videnskabeligt hovedområde, man befinder sig inden for. Videnskabeligt er det dog heller ikke nødvendigt med ét svar, men derimod at erkende de præmisser den viden eller de svar, et projekt giver, bygger på. [Jensen, 2012]

Generelt er der dog enighed om, at viden kan anerkendes som sand, hvis der anvendes videnskabeligt accepterede metoder og saglig kritisk argumentation, der kan overbevise en kritisk offentlighed.

Et videnskabeligt speciale kan opdeles i to processer en undersøgelses- og en fremlæggelsesproces, hvor denne rapport er fremlæggelsen af de resultater, der er opnået gennem specialets undersøgelsesproces.[Jensen, 2012]

Ud fra denne tankegang vil dette afsnit, derfor beskrive de metoder, der er anvendt til indsamling og behandling af viden.

A.1 Litteraturstudie

En af de mest anvendte metoder til indsamling af empiri er litteraturstudie. Til et litteraturstudie indsamles viden fra eksisterende skriftlige kilder, og litteraturstudie går derfor også under navnet dokumentanalyse.

Formålet med et litteraturstudie er at identificere eksisterende brugbart skriftligt materiale af relevans for specialets emne.

Metodisk kan et literaturstudie indeles i 4 faser[Eriksen, 2016];

1. Forbered
2. Saml litteratur
3. Evaluer og udvælg litteraturen
4. Behandl litteraturen

Forbered

Litteratrstudiet forberedes ved at lave en grundlæggende undersøgelse af det valgte emne. Formålet er at danne en tilstrækkelig viden om emnet til at kunne identificere relevante termer, der kan anvendes til søgning.[Eriksen, 2016]

Saml litteratur

Der er forskellige steder, man kan søge litteratur, men i dag anvendes ofte online søgninger.[Eriksen, 2016] En online søgning giver dog ofte ikke alt, eller kan være meget bred, da resultaterne dannes på baggrund af nogle få termer. Online søgning kan derfor med fordel suppleres.

En supplerende metode kunne være *"sneboldmetoden"*, der først identificeres en eller flere moderdokumenter, hvorfra dokumentets referencer anvendes til at identificere andre dokumenter, hvis referencer også leder videre til andre dokumenter osv. I princippet følges dette princip til der ikke dukker nye dokumenter op, men i praksis er dette dog ikke altid muligt eller nødvendigt. Ved de fleste søgninger vil "mætningspunktet", hvilket er det punkt, hvor nyt materiale kun marginalt bidrager mere til analysen, sandsynligvis nås før det samlede dokumentmateriale er fundet. Hvornår mætningspunktet opnås er en individuel vurdering, der foretages af analytikeren. [Brinkmann og Tanggaard, 2015]

Evaluer og udvælg litteratur

Litteraturstudier giver ofte en større mængde kilder inden for et bredere spektre end projektets emne. For at begrænse mængden kan kilderne derfor med fordel vurderes ud fra deres relevans og kvalitet i forhold til emnet. Hvor relevant kilden er i forhold til emnet, er for det meste ret lige til at bestemme, mens det kan være svære at bestemme kvaliteten, da der kan være flere faktorer i spil. Et par punkter, der dog kan verificere kvaliteten, er, at materialet er udgivet i et ledende tidskrift, at forfatteren anderkendes som en ekspert på emnet, eller hvis afsenderen er en offentlig institution.[Eriksen, 2016]

Bearbejd litteraturen

Når den udvalgte litteratur er defineret kan den anvendes i specialets analyser. Det er dog stadig vigtigt at bibeholde en saglig og kritisk tilgang til materialet for at oprette et videnskabligt niveau.[Eriksen, 2016]

A.2 Juridisk metode

Juridisk metode handler om at når frem til en afgørelse på et juridisk spørgsmål. Lovgivningen er opbygget på en speciel måde, og for at få svar på det juridske spørgsmål, opstilles der igennem juridisk metoden en klar fremgangsmåde.

Juridisk metode består af[Evald, 2011, kap. 2]:

- Valg af regel
- Valg af faktum
- Valg af beslutning

Der træffes en beslutning ud fra hvilke omstændigheder og forhold der er tale om i sagen (faktum) og hvordan reglerne for netop dette område forholder sig til dette i retskilderne (regel).

A.2.1 Retskilder

Når en juridisk problemstilling ønskes belyst, tages der udgangspunkt i en af de fire grupper af retskilder:

1. Lovgivning og generelle regler
2. Retspraksis
3. Sædvane
4. Forholdets natur

Grupperingerne beskriver ikke en direkte rangorden for retskilderne, det står frit for en dommer og jurist at argumentere ud fra de enkelte kategorier. Der vil dog blive total kaos i domstolene, hvis alt var stillet frit, derfor eksisterer der nogle uskrevne prioritereingsprincipper. Et sådan princip er at lovgivning ses som den centrale retskilde, da gældende love er vedtaget i folketinget. [Evald, 2011,Kap. 5]

Lovene har også hierarkisk rangorden med grundloven hævet over alt andet lovgivning efterfulgt af bekendtgørelser, cirkulærer, planer og vejledninger i den rækkefølge [Evald, 2011, kap. 6].

Da loven er ens for alle, vil udfaldet af afgørelser i sager med samme omstændigheder, blive dømt ens. Derfor kan restpraksis, dvs. tidligere domme vise hvordan domstolene vil dømme i en sag. Der tales om at domme har en høj prædijukatværdi, afhængig af hvilken domstol, der har truffet afgørelsen. Højesteretsafgørelser vil have en høj prædjukatværdi idet dette er den højtes domstol i Danmark.[Evald, 2011, s. 45].

A.2.2 Fortolknings former og regler

Love er ofte abstrakt formuleret og har mangetydede begreber, hvilket gør der eksisterer mange fortolkningsmuligheder. For at sikre "Lighed for loven"eksisterer der nogle fortolkningsformer og regler, til at komme frem til en beslutning. Formerne og reglerne skal ikke ses som en prioriteret liste, men som værktøjer der anvendes på kryds og tværs. Dette underafsnit er baseret på [Evald, 2011,s. 35-42]

De tre fortolkningsformer er:

- Præciserende
- Indskrænkende
- Udvidende

Præciserende fortolkning tager udgangspunkt i alle relevante elementer (fortolkningsregler, værdigrundlag, lovforarbejder mv.) og bruges til at præcisere en lov.

Indskrænkende fortolkning bruges, når en mere snæver forståelse af en regel vælges, selvom sagen omfattes af en mere generel regel.

Udvidende fortolkning er modsat indskrænkende brugt, når et tilfælde ikke direkte er omfattet af en lovsordlyd.

De tre fortolkningsformer kan bruges indenfor hver af fortolkningsreglerne, som er:

- Ordlydsfortolkning
- Formålsfortolkning
- Modsætningsfortolkning

Som udgangspunkt starter en lovfortolkning ud fra ordene i lovens sædvanelige betydning, dette kaldes ordlydsfortolkning. For at forstå et ords 'sædvanlige betydning' ses der på ordets leksikale betydning, og om det optræder i andre love, og hvordan det fortolkes der.

Formålsfortolkning bruges særligt, når der ikke opnås en klar forståelse ud fra ordlydsfortolkningen. Der skelnes mellem objektiv formålsfortolkning, hvor teksten udelukkende tolkes ud fra den specifikke lovs formålsparagraf. Ved subjektiv formålsfortolkning ses der desuden på hensigten med loven ud fra bla. forarbejder og bemærkninger.

Modsætningsfortolkning kan bruges, når loven skønnes ikke at give svar på mere, end den udtrykkeligt siger.

A.3 Interview

Til indsamling af empiri udlægges Steinar Kvale og Svend Brinkmann's definitioner af af strukturerede, semistrukturerede og ustrukturerede interviews med fokus på fordele og ulemper, styrker og svagheder.

A.3.1 Semi- og ustrukturerede kvalitative interview

Kvalitative semi- og ustrukturerede interview afhænger meget af forskerens viden om emnet og evner til at formulere sig og kritisk spørge ind til den interviewedes udtalelser.

Et ustruktureret interview har form af en samtale, hvor forskeren stiller relevante spørgsmål omkring emnet og tilpasser spørgsmålene til de svar, den interviewede giver undervejs [Brinkmann og Kvale, 2009].

Et semistruktureret interview er kendetegnet ved, at intervieweren forud for interviewet har forberedt en række emner, der ønskes besvaret af interviewpersonen. Dette gøres ideelt via en interviewguide for at sikre, at man får udtalelser om de emner, der er relevante [Brinkmann og Tanggaard, 2015, s. 38]. Da spørgsmålene ikke skal stilles i en fast rækkefølge eller med samme formulering, har man også muligheden for at komme med opfølgende spørgsmål. En af ulemperne ved at lave semistrukturerede interviews er, at forskerens uddybning og forklaring af spørgsmålene kan blive ledende og værdiladede [Brinkmann og Tanggaard, 2015, s. 37].

A.3.2 Strukturerede kvantitative interview

Strukturerede kvantitative interview har som navnet antyder en fastlagt struktur. Før interviewet skal der udarbejdes en interviewguide med spørgsmål, der ikke må tilpasses under interviewene, og tilgangen skal være den samme ved alle interview. Derved sikre man høj validitet på kvantificerbare elementer, og forskeren behøver ikke besidde nogen særlige færdigheder, da spørgsmålene skal stilles, som beskrevet. En ulempe er, at man mister muligheden for at komme med uddybende spørgsmål. [Brinkmann og Kvale, 2009, s. 100].

A.3.3 Interviewguide

Uafhængigt af hvilken type interview der foretages, vil der forud for udførslen af interviewet blive udarbejdet en interviewguide. Interviewguides opstilles i en tabel med to kolonner; forskningsspørgsmål og Interviewspørgsmål. Afhængigt af interviewtypen kan interviewguiden være mere eller mindre styrende for interviewene, have varierende detaljegrad og teori. Til et ustruktureret interview vil interviewguiden ofte bestå at et indledende spørgsmål, som f.eks. "Fortæl hvordan du opfatter emnet.". I det tilfælde vil interviewguiden indeholde stikord omkring de emner, man ønsker, samtalen skal ledes omkring. Modsat vil der i et struktureret interview være en klar nummereret struktur, der føre den interviewede gennem en række velformulerede spørgsmål. [Brinkmann og Tanggaard, 2015, s. 38-40]

Grunden til interviewguiden er delt op i forsknings- og interviewspørgsmål er, at gode forskningspørgsmål ofte er abstrakte eller på modelplanet og sjældent er mundrette og konkrete beskrivelser, hvilket interviewspørgsmål er. [Brinkmann og Tanggaard, 2015, s. 40]

A.4 Casestudie

I dette projekt er Robert K. Yin's bog om casestudier anvendt. Yin definerer casestudier som en undersøgelse af en fænomens effekt på virkeligheden. Casestudie er en egnet metode at anvende, når der ønskes at besvare spørgsmål som har karakter af "hvordan"eller "hvorfor". [Yin., 2009, s. 8] I arbejdet med casestudiet er det mest definerende valg, valget mellem kvalitativ og kvantitativ metode. Ved anvendelse af kvantitative metode analyseres en større mængde data eksempelvis statistikker, rapporter og strukturerede interviews. Dette medfører, at resultatet i mindre grad kan påvirkes, da resultatet kan måles og vejes. Metoden er særlig anvendelig såfremt det skal være muligt for andre gennemgå det samme materiale og komme frem til ligende resultater. Den kvalitative metode kan basseres på mindre strukturerede interviews, eksempelvis i form af semi- eller strukturede interviews, hvilket betyder, man kan reagerer på de svar, respondenten giver i interviewet, og den viden der opnås. [Yin., 2009,s. 19]

Opbygningen af et casestudiet kan variere alt efter formålet. Casestudiet kan bestå af en eller flere analyseenheder og én enkelt case (single) eller flere cases (multiple).

En af de største udfordringer ved casestudier er at definere hvad analyseenhederne er. Oftest kan svaret findes ved at se på ens forudgående forskningsspørgsmål. For eksempel i kapitel 11 besvares underspørgsmålet "Stemmer byggeretten overens med virkelighedens behov? eller opstår der en stor restrummelighed?", hvor bebyggelsesprocentens restrummeligheden er den eneste analyseenhed i det kapitel, men restrummeligheden for de andre byggeretsgivende begreber kunne ligeså godt være undersøgt og være analyseenheder. Robert K. Yin råder til at man vælger analyseenheder der enten adskiller sig radikalt fra andre studier eller ligner dem meget for at kunne bruge dem som bekræftende materiale. [Yin., 2009,s. 29-34]

Single casestudier er oplagte at bruge til at teste en eksisterende teori, da der kun skal én undtagelse til at nedbryde en velformuleret teori og uendeligt mange til at bekræfte den. En af de største ulemper ved single casestudier er, at det kan være svært at sige noget generelt ud fra dem og ligesom med kvalitative interviews, kan det være svært at gentage resultaterne. [Yin., 2009,s. 47]

Oftest anvendes multiple cases, i casestudier, da antallet af cases bidrager til at øge generaliserbarheden af ens teori og giver mere validitet til de observerede tendenser. Cases i et multiple casestudie bør udvælges efter en af disse to grunde:

- Casen støtter en tendens man ønsker at belyse og er dermed med til at styrke argumentet for det er en tendens, eller
- Casen belyser et andet element af analyseenhederne og giver derved et bredere billede af hvad der er muligt.

Robert K. Yin, påstår at en tendens ikke bør generaliseres udfra 1-3 cases, da resultatet kan skyldes tilfældighed. Han påpeger selv at 6-10 cases der siger det samme giver overbevisende støtte til at påpege en tendens. Det medfører at casestudier ofte kan blive meget ressourcekrævende da man gerne vil havde 6-10 cases der bekræfter en tendens. [Yin., 2009,s. 53-54]

A.5 Induktiv eller en deduktiv tilgang.

En induktiv tilgang starter udfra noget empiri (viden) og forsøger heraf at finde mønstre og sammenhænge, og opstille en teori. Et eksempel er på induktiv tilgang er kan ses i praktiske afsæt i rapporten (kapitel 9-11), hvor vi søger efter måder byggeretten kan reguleres på (mønstre), som kan danne baggrund for en teori.

Når man arbejder deduktivt, tager man udgangspunkt i teorien og de generelle antagelser om virkeligheden og forsøger efterfølgende at teste antagelsen på konkrete observationer. Ved efterprøvning af en teori, eksempelvis ved et forsøg arbejdes der deduktivt. På baggrund af de efterfølgende observationer, kan hypotesen enten accepteres eller forkastes. [Lerum, 2014]

Interviewguide B

Introduktion	Præsentation: - Hvem er du? - Hvad arbejder du med?
Planlægning	Hvilke trends har I oplevet planlægningen har gennemgået over tid? - etik -> miljø -> økonomi -> ejendomsvurdering Den praktiske tilgang, føler du det ændres? Er det let eller svært at omstille sig? Udarbejder I selvstændigt planer, eller sidder I i teams? - Laver én medarbejder alle dele af tilvejebringelsen af planen, eller har medarbejderne specifikke arbejdsområder?
Ejendomsvurdering	Hvad ved du om den nye ejendomsvurdering? lokalplan ift. ejendomsvurdering? har det betydning for planlægningen? ny trend? - Byggeret? - Byggeretten, hvor meget gør de ud af den, bruger de standardformuleringer (hvor kan man læse om byggeretten (kort/tekst i lokalplan) - Lokalplanlæggere og byggesagsbehandlere? Er der nogle kunder der begynder at bekymre sig?
Overgang til Plandata.dk	Føler I jer parate til at gå over til det nye system (Plandata.dk)? Hvordan var registreringen af jeres gældende planer? Hvad kommer overgangen til det nye system, til at betyde for planlægningen? Hvilke udfordringer har I med det nye system? Har plandata.dk ændret jeres syn på planlægning? Har i gjort jer nogle overvejelser omkring, om jeres måde at planlægge på, bliver anderledes når plandata.dk kommer?

Digitale Plantyper C

Plantyper der skal indberettes til PlansytemDK, jf. **BEKPlan**:

- Kommuneplanstrategier og eventuelle vedtaget ændringer fra forrige strategi
- Kommuneplanforslag og endeligt vedtagene kommuneplanner
- Kommuneplantillæg
- Kommuneplanredegørelse
- Kommuneplanretningslinjer
- Rammer for lokalplanlægningen
- Kommuneplantillægsforslag og endeligt vedtagne kommuneplantillæg
- VVM-redegørelsesforslag og endelige VVM-redegørelser for projekter
- Lokalplanforslag
- Vedtagene lokalplaner
- Zonekort, der viser gældende byzoner og sommerhusområder
- Andre plantyper, der er tilvejebragt efter tidligere bygge- og byplanlovgivning, jf. lovens § 54 b, stk. 6. hvilket indebærer:
  - Byudviklingsplaner,
  - Bygningsvedtægter,
  - Byplanvedtægter,
  - Markplaner,
  - Reguleringsplaner,
  - Udredningsplaner,
  - Retningsplaner,
  - Magelægsplaner,
  - Beslutninger om friholdelse af et område for bebyggelse
  - Beslutninger om bevaring af bebyggelsers ydre fremtræden.

Plantyper Plandata.dk

Plantyper som Plandata.dk fremadrettet skal indeholde, jf. **BEKPlandata**:

- Kommuneplanstrategier
- Ændringer til kommuneplanstrategieren
- Indkaldelse af ideer og forslag til ændringer i kommuneplaner
- Kommuneplansforslag
- Vedtagene kommuneplansforslag
- Kommuneplantillæg
- Kommuneplanredegørelser
- Kommuneplansretningslinjer
- Kommuneplanrammer for lokalplanlægningen

- Lokalplanforslag, inklusiv eventuelle delområder og byggefelter
- Vedtagene lokalplaner, inklusiv eventuelle delområder og byggefelter
- Udkast til udbygningsaftaler, som omkostningsfordeling af ændret plangrundlag
- Endelige udbygningsaftaler, som omkostningsfordeling af ændret plangrundlag
- Landzonetilldelse
- Beslutning om tilbageførsel af areal til landzone
- Zonekort der viser gældende byzone og sommerhusområder
- Andre plantyper jf. PL § 68 om opretholdte planer:
  - Regions,- kommune,- og lokalplaner tilvejebragt efter tidligere planlove
  - Byplanvedtægter,
  - Markplaner,
  - Reguleringsplaner,
  - Udredningsplaner,
  - Retningsplaner,
  - Magelægsplaner,
  - Beslutninger om friholdelse af et område for bebyggelse
  - Beslutninger om bevaring af bebyggelsers ydre fremtræden.

Analyse af lokalplankataloget ift. byggeretten

D

Analyseres lokalplankataloget dvs. PL § 15 stk. 2, der regulerer hvilke forhold, der kan optages lokalplanbestemmelser for i en lokalplan, kan der laves en kategorisering af, hvordan den enkelte bestemmelse regulere byggeretten. Påvirker bestemmelsen direkte, inddirekte eller slet ikke byggeretten, eller påvirker bestemmelsen arealanvendelsen, som har betydning for den type af byggeret, der er tilknyttet en ejendom. Denne kategorisering skal forsøge at skabe et overblik over, hvordan en lokalplan har mulighed for at påvirke byggeretten, samt yderligere at skabe grundlag for de videre analyser af byggeretten i lokalplaner. Bestemmelserne er inddelt i følgende kategorier:

- Bestemmelserne i lokalplankataloget, som påvirker byggeretten direkte, er markeret med rødt
- Bestemmelser, som indirekte kan have betydning for byggeretten, er markeret med blåt.
- Bestemmelser, som har betydning for arealanvendelsen, er markeret med orange,
- Bestemmelser som ikke er tildelt en farve påvirker ikke byggeretten

Bestemmelserne som påvirker byggeretten er som følgende:

§15 Stk. 2 I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:

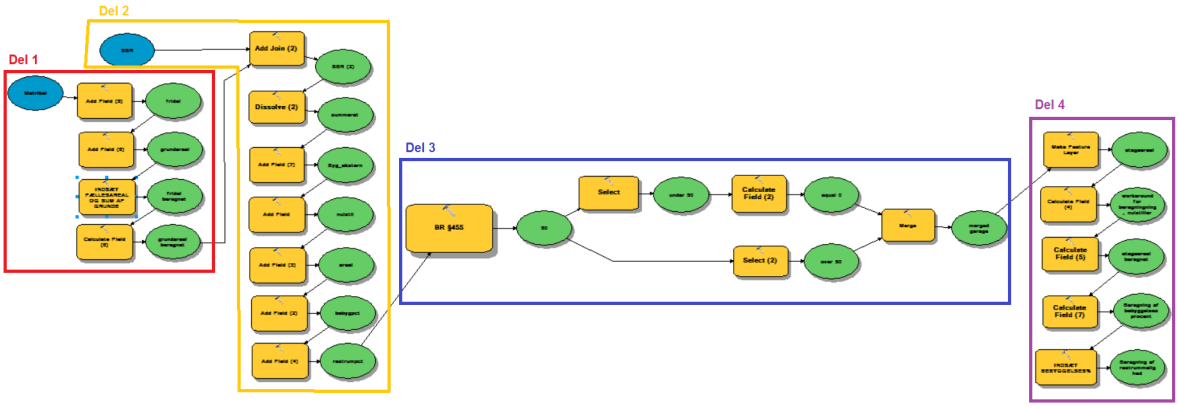
1. overførsel til byzone eller sommerhusområde af arealer, som planen omfatter,
2. områdets anvendelse, herunder om at nærmere angivne arealer forbeholdes til offentlige formål,
3. ejendommes størrelse og afgrænsning,
4. vej- og stiforhold og andre forhold af færdselsmæssig betydning, herunder om adgangsforholdene til færdselsarealer og med henblik på adskillelse af trafikarterne,
5. beliggenhed af spor- og ledningsanlæg, herunder til elforsyning,
6. bebyggelsers beliggenhed på grundene, herunder om den terrænhøjde, hvori en bebyggelse skal opføres,
7. bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af boligtætheden,
8. anvendelse af de enkelte bygninger,
9. krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.,
10. udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer,

11. bevaring af landskabstræk i forbindelse med bebyggelse af et område, der inddrages til bymæssig bebyggelse eller sommerhusbebyggelse,
12. tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse,
13. foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende, herunder bebyggelse i første række i transformationsområder, som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal,

14. krav om mekanisk ventilation, hvor luftindtag skal placeres i en højde, hvor grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening er overholdt til opførelse af ny bebyggelse til kontorformål og lign. og ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse til kontorformål og lign.,
15. meddelelse af ibrugtagningstilladelse til en udvalgsvarebutik i et aflastningsområde som betingelse for ibrugtagning af en dagligvarebutik i området,
16. oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg,
17. bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra Kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres,
18. friholdelse af et område for ny bebyggelse, når en bebyggelse kan blive udsat for sammenstyrtning, oversvømmelse eller anden skade, der kan medføre fare for brugernes liv, helbred eller ejendom,
19. ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servitutten ikke vil bortfalde som følge af § 18,
20. sammenlægning af lejligheder i eksisterende boligbebyggelse,
21. isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj,
22. forbud mod større byggearbejder på eksisterende bebyggelse, således at sådanne arbejder kun kan udføres med Kommunalbestyrelsens tilladelse eller efter krav fra en offentlig myndighed med hjemmel i lovgivningen,
23. oprettelse af haveforeninger for nye kolonihaveområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at vedtage bestemmelser, der skal godkendes af Kommunalbestyrelsen, om opsigelse eller ophævelse af brugsretskontrakter og haveafståelser,
24. isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 2,
25. anvendelsen af vandområder i et byomdannelsesområde, jf. § 11 d, inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker,
26. udformningen af anlæg på vandområder i et byomdannelsesområde, jf. § 11 d, inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker, herunder inddæmning og opfyldning, etablering af faste anlæg og anbringelse af faste eller forankrede indretninger eller genstande samt anbringelse af fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads, uddybning eller gravning m.v., og
27. installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

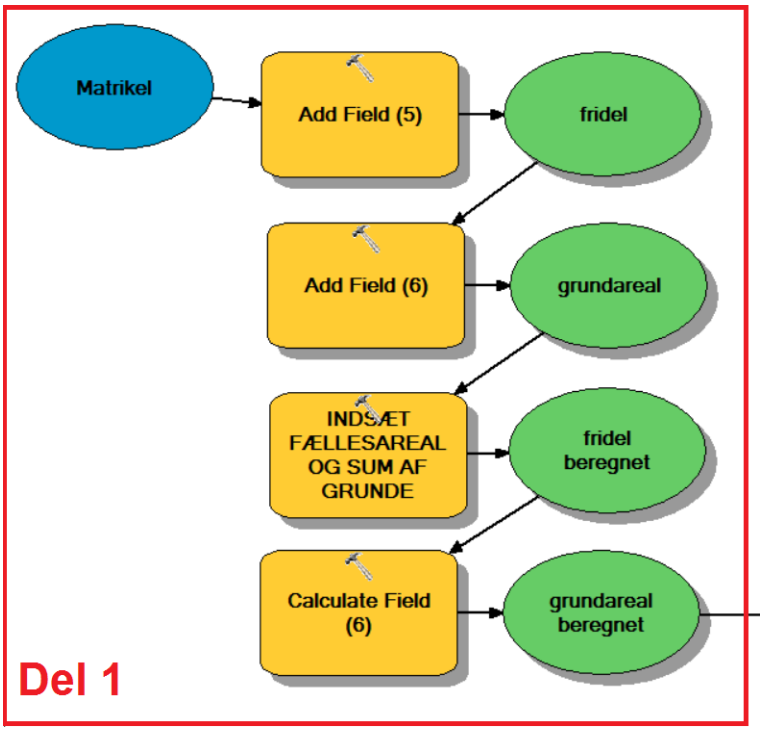
Gennemgang af modellen E

I figur E.1 ses modellen for beregning af restrummelighed for bebyggelsesprocenten. Modellen bliver brudt ned i fire dele, hvormed det er muligt at se hvilke variable og funktioner, der bruges for at beregne restrummeligheden for et lokalplanområde.



Figur E.1. Modelbuilder: Model til beregning af restrummelighed via data fra Matriklen og BBR registreret.

Del 1: Introdukton af Matrikel data



Figur E.2. Del 1: Hvori Matrikel data introduceres og grundens areal beregnes

I modellens del 1, som kan ses på figur E.2 indlæses et udtræk for Matriklen. Her er det kun muligt at lave udtræk på max 10 km² af shape-filer, så det må gøres for hver enkelt lokalplan. I udtrækket er der tre nødvendige oplysninger:

- MATRNR: Matrikelnummeret
- REGAREAL: Det registrerede areal
- VEJAREAL: Andelen af det registrerede areal på jordstykket, der er noteret som vejareal.

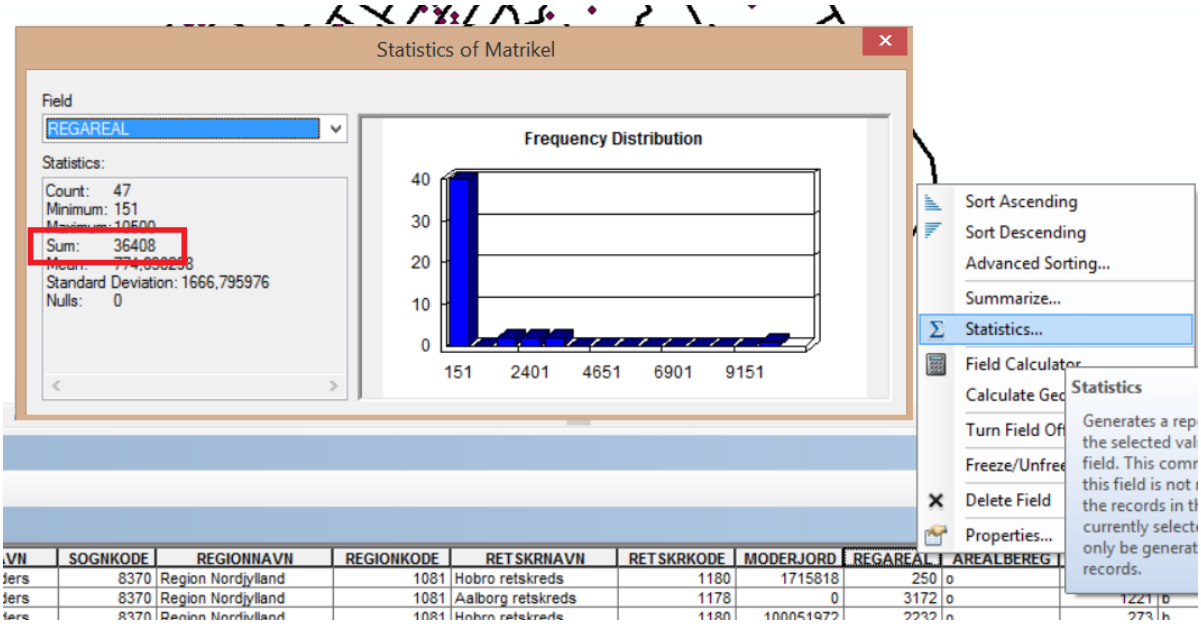
Først tilføjes der to felter til hhv. [*fridel*] og [*grundareal*] til at beskrive grundens areal, hvor andelen i det fælles friareal indgår.

Til beregningen af den individuelle andel af fælles friareal, må man først undersøge lokalplanen om der er beskrevet en alternativ fordeling af fælles friareal, hvis dette ikke er tilfældet deles arealerne ud efter den enkelte matrikelnummerets areal. Denne beregning sker i 3. boks og må ændres for hver lokalplan modellen anvendes på.

$$\text{Grundens areal} = [\text{REGAREAL}] \cdot \frac{\text{Fælles friareal}}{\text{Samlede byggegrundes areal}} + [\text{REGAREAL}]$$

Beskrivelsen af hvordan det fælles friareal beregnes, kan læses i kapitel 11.

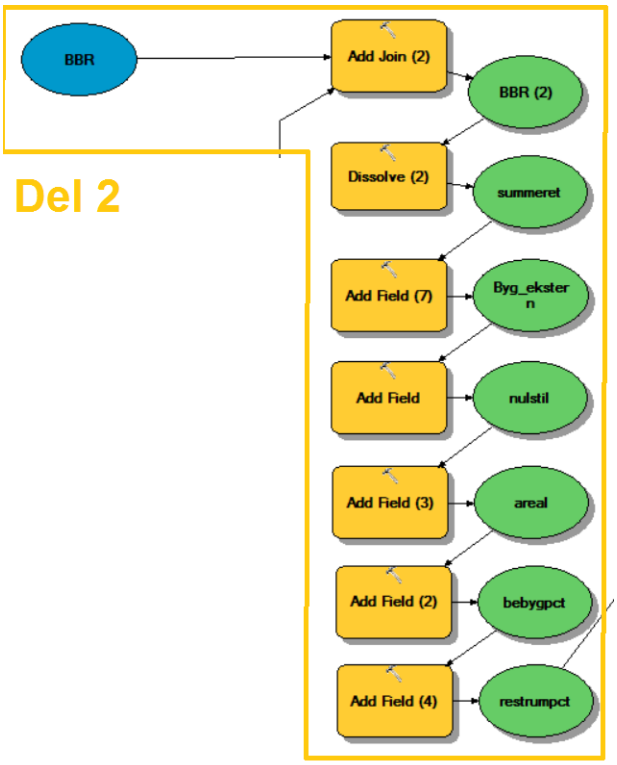
Samlede byggegrundes areal kan beregnes med værktøjet *Statistic* på kolonnen [REGAREAL] og aflæse summen af arealet for byggegrunde, som det er illustreret på figur E.3.



Figur E.3. Værktøjet statistic til nem beregning af det summerede areal af valgte jordstykker, husk at fratrække uønskede veje og fælles friarealer fra denne beregning

I det sidste trin i del 1 i modellen adderes andelen af fælles friareal sammen med grundens størrelse.

Del 2: Introdukton af BBR data



Figur E.4. Del 2: Hvori BBR data introduceres og summeres med Grundenes størrelser på Grund_Id.

I del 2 i modellen som kan ses på figur E.4, tages der udgangspunkt i et dataudtræk fra OIS med BBR-data omkring bebyggelsen på grunde. Udtrækket indeholder mange oplysninger omkring bebyggelses art og omfang. Af oplysningerne skal vi bruge:

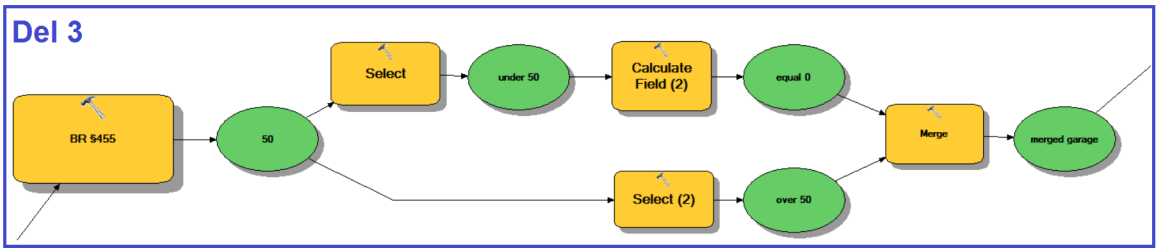
- MatrNr: Matrikelnummeret
- Grund_id: Et fælles nummer for matrikelnumre der er del af samme grund.
- BYG_ANVE1: Den anvendelse som enheden har.
- Byg_ARL_Sa, BYG_BOLIG, Erhv_arl, BYG_BEBYG, Garage_ind, Carport_indb, Udhus_indb, udestue_in og Andet_areal: Arealer der beskriver arealer af forskellige dele af bebyggelsen på det enkelte jordstykke.

Først joines lagene Matrikel og BBR med hinanden via deres fælles matrikelnummer.

I 2. boks summeres de 9 kolonner omhandlende arealer af bebyggelse på grundene via [grund_id].

De 5 nederste kasser opretter kolonnerne [byg_ekst], [nulstil], [areal], [bebygpct] og [restrumpct], som er de felter der skal bruges til beregning i den resterende del af modellen.

Del 3: BR18 § 455 stk. 4



Figur E.5. Del 3: Hvori det undersøges hvor meget af Grundenes samlede eksterne bebyggelse overstiger værdierne i BR18 § 455 stk. 4

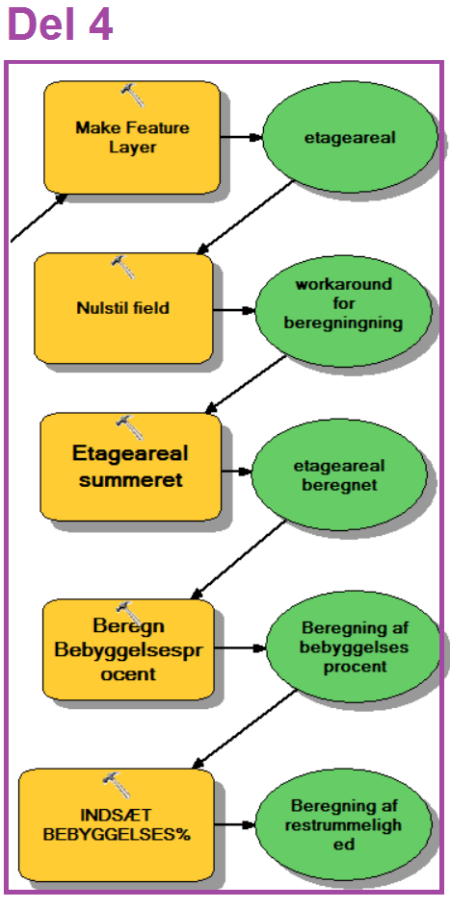
I del 3, som kan ses på figur E.5 beregnes andelen af grundenes areal som er bebygget med garager, carporte, udhuse og udestuer som overskrider de BR18 § 455 stk. 4 regulerede størrelser.

På grund af komplikationerne beskrevet i kapitel 11 beregnes andelen af etage arealet på denne formel:

Byg ekstern = [SUM_BBR_BYG_BEBYG_] – [SUM_BBR_BYG_BOLIG_] – [SUM_BBR_ERHV_ARL_S] – [BR18 § 455 stk. 4] (50 m² for parcelhuse)

Da vi ikke fandt en måde at tage numerisk værdi på i Modelbuilder, blev den numeriske værdi fundet ved at sætte alle negative værdier = 0, hvorefter begge filen blev merged sammen igen inden den endelige beregning. Dette gøres for at beregningen ikke fortsætter på de valgte elementer, men på alle.

Del 4 - Beregning af Restrummelighed

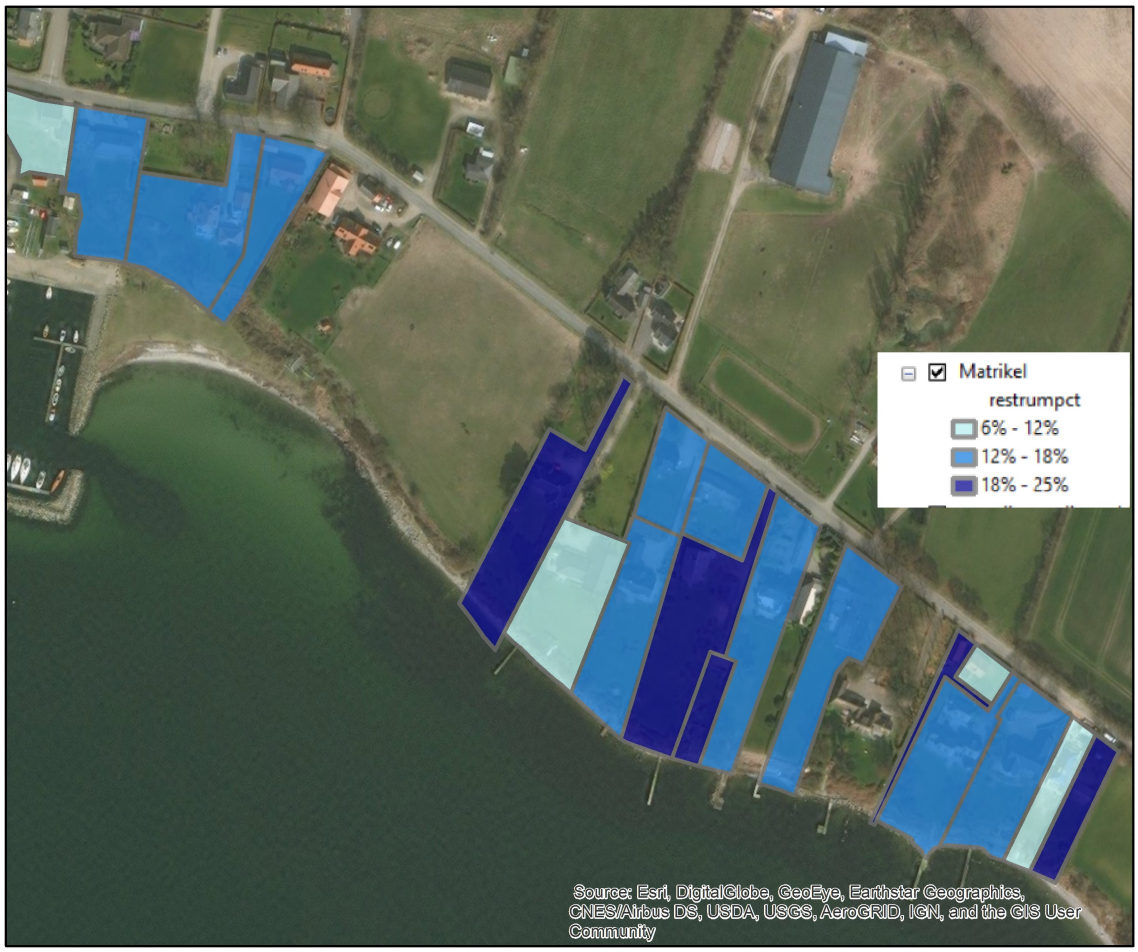


Figur E.6. Del 4: Hvori den endelige bebyggelsesprocent og restrummeligheden beregnes.

I den sidste del, del 4 som kan ses på figur E.6, beregnes den reele bebyggelsesprocent og derefter restrummeligheden for området.

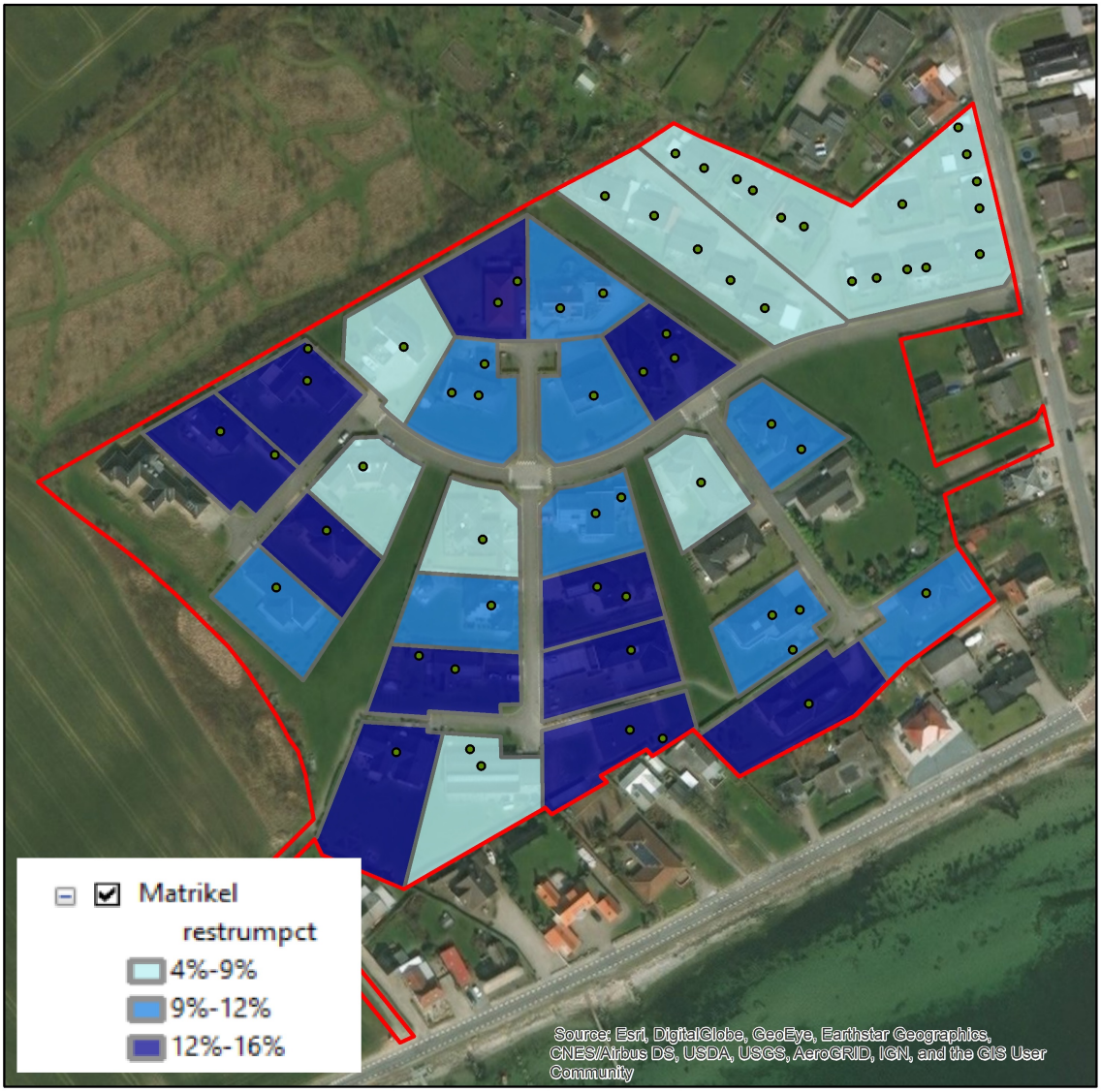
Restrummelighedskort F

Svendborg - Lokalplannummer 48.03



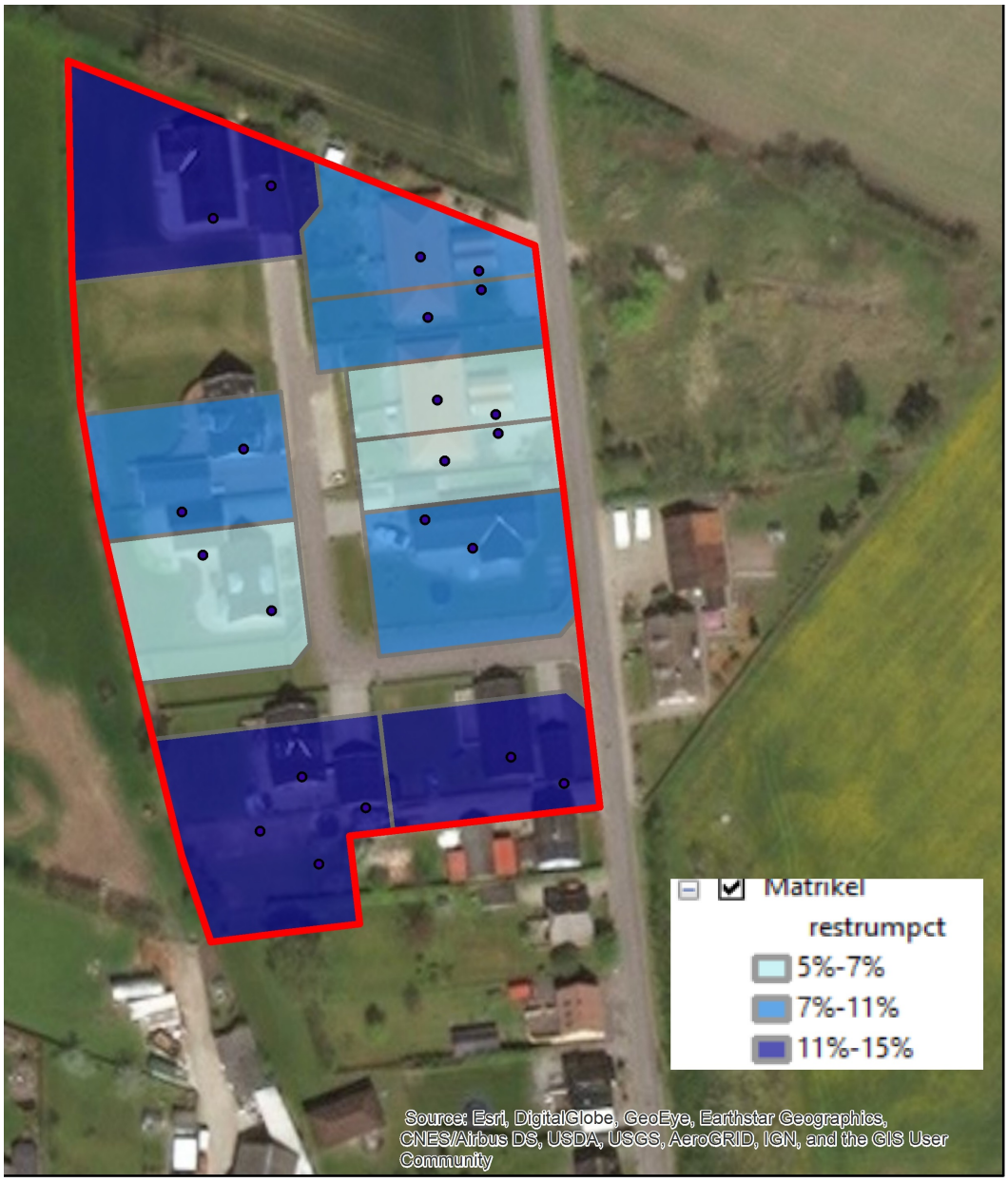
Figur F.1. Etagearealet i området er i gennemsnit 170. Kortet viser bebyggelsesprocentens restrummelighed beregnet for [Svendborg Kommune, lokalplan.nr. 48.03]

Svendborg - Lokalplannummer 326



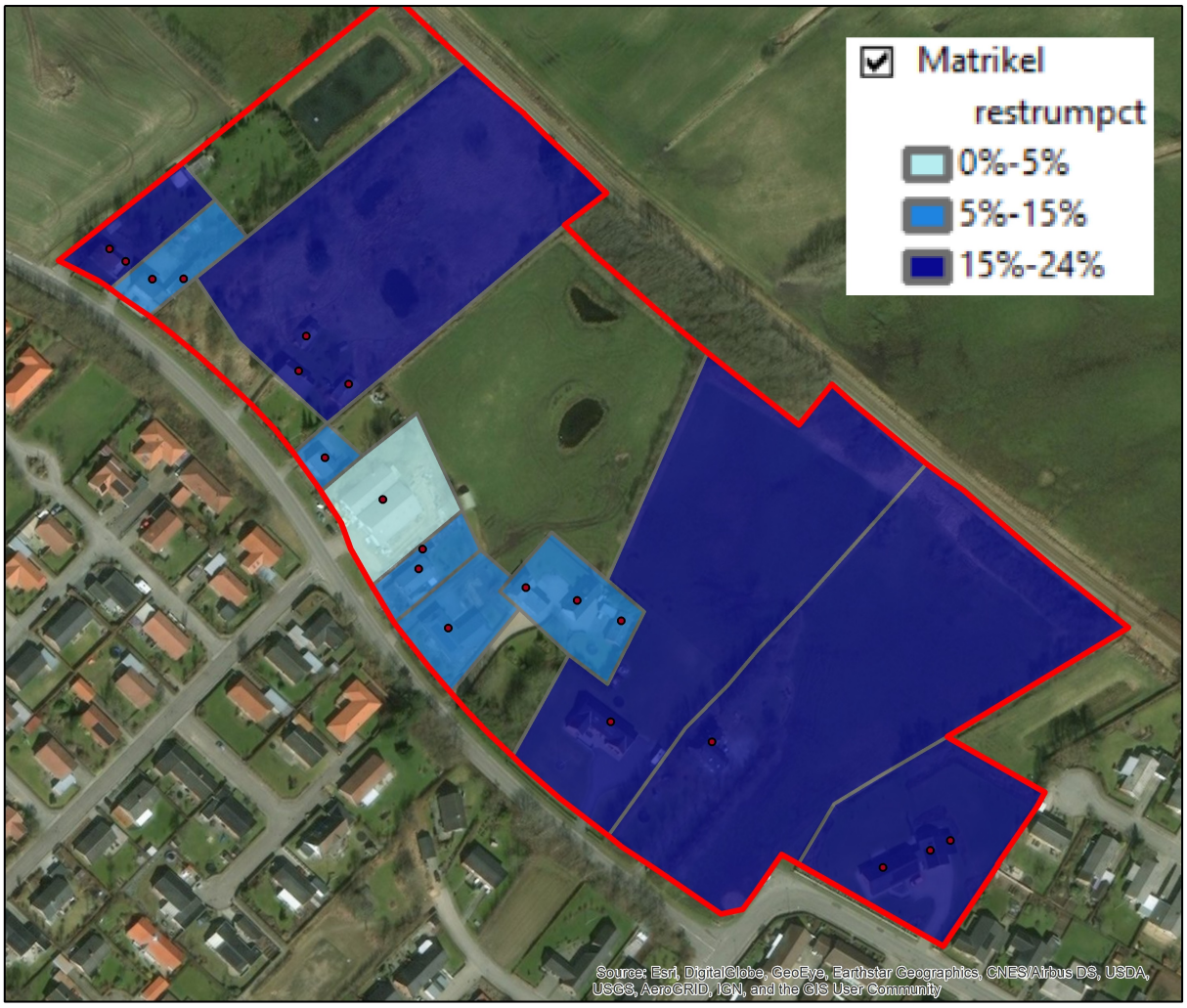
Figur F.2. Etagearealet i området er i gennemsnit 170 Kortet viser bebyggelsesprocentens restrummelighed beregnet for [Svendborg Kommune, lokalplan.nr. 326]

Svendborg - Lokalplannummer 63



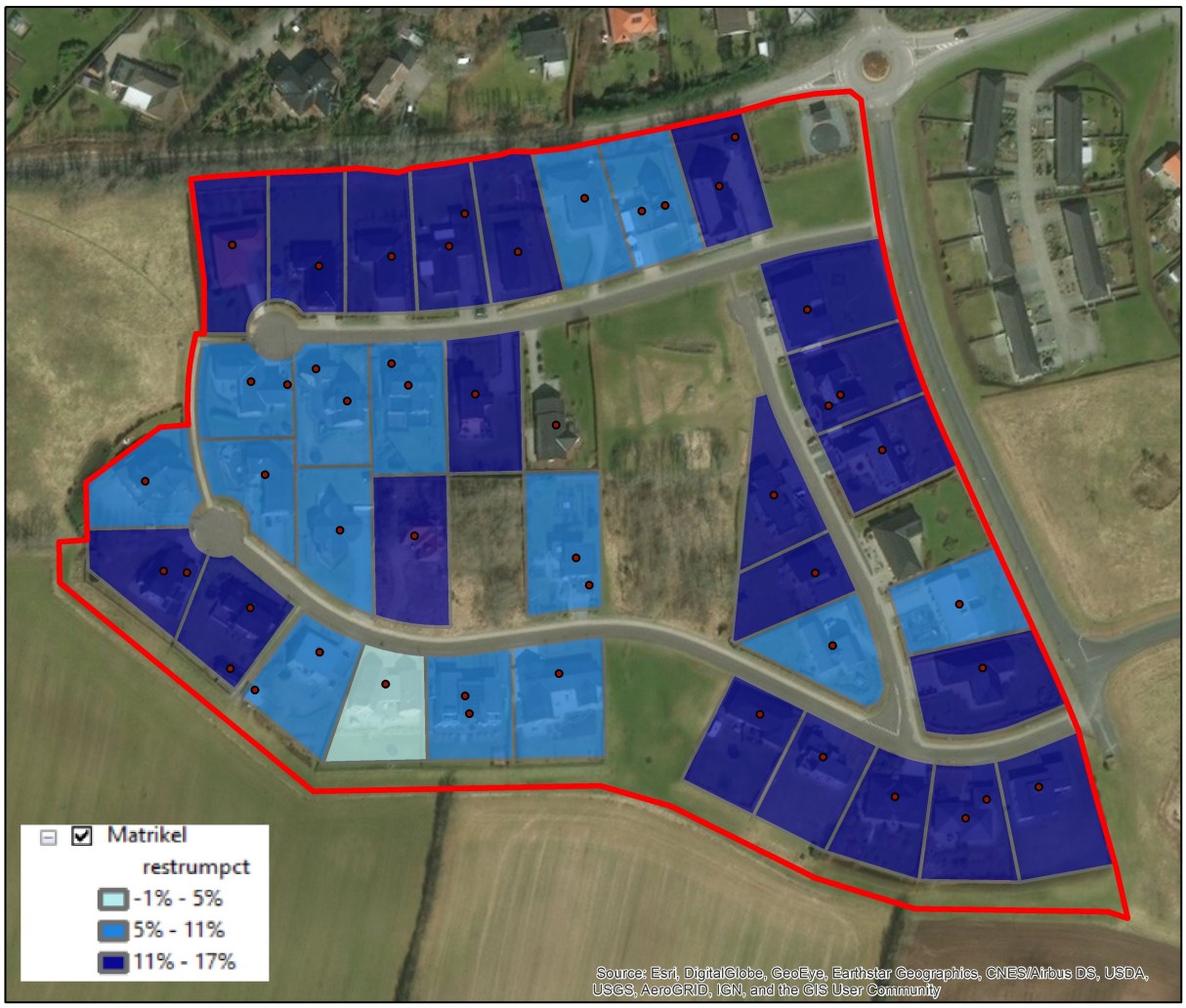
Figur F.3. Etagearealet i området er i gennemsnit 140. Kortet viser bebyggelsesprocentens restrummelighed beregnet for [Svendborg Kommune, lokalplan.nr. 63]

Viborg - Lokalplannummer 03B1701



Figur F.4. Etagearealet i området er i gennemsnit 200. Kortet viser bebyggelsesprocentens restrummelighed beregnet for [Svendborg Kommune, lokalplan.nr. 03B1701]

Viborg - Lokalplannummer 03B1201 - Delområde III

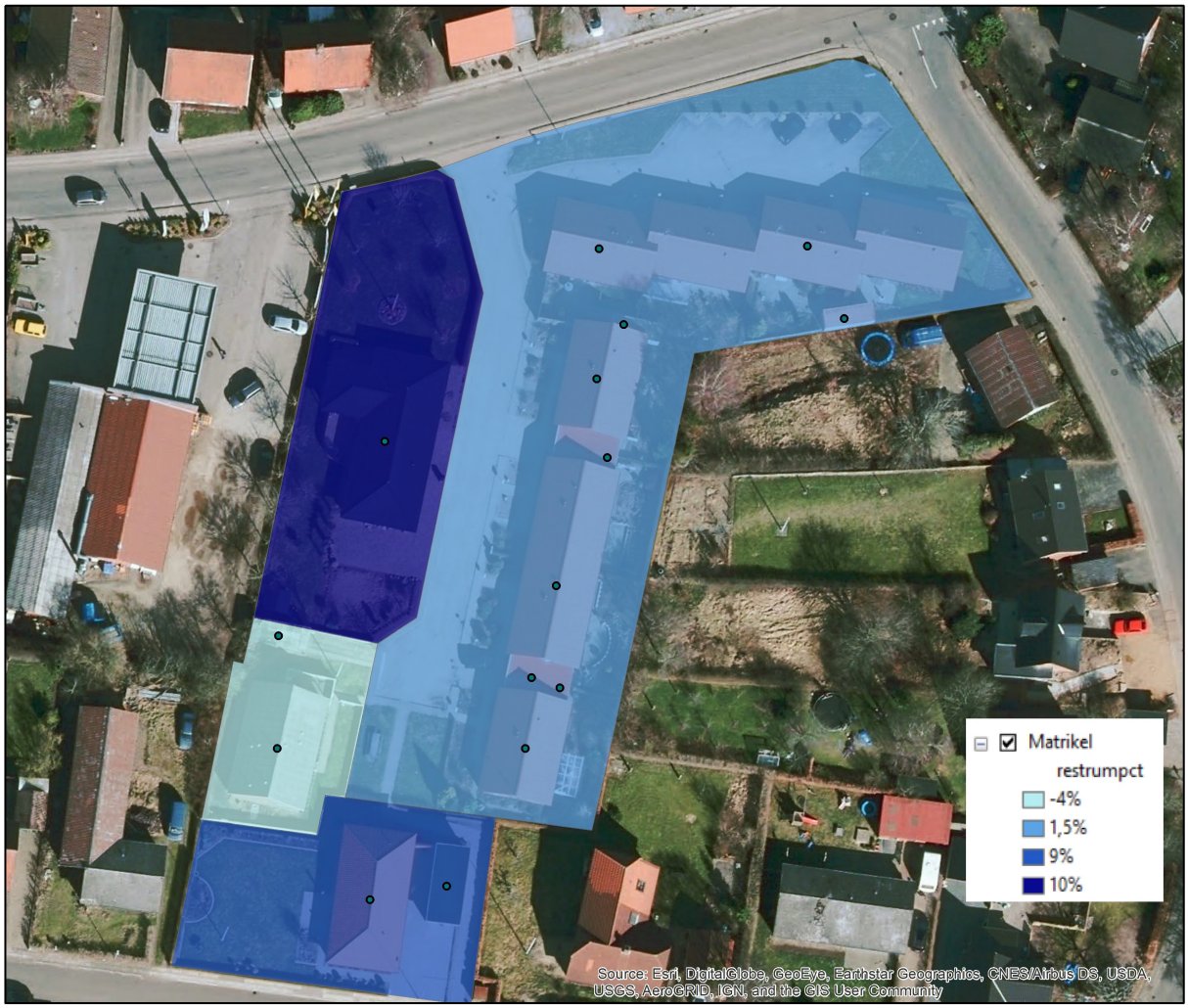


Figur F.5. Etagearealet i området er i gennemsnit 210. Kortet viser bebyggelsesprocentens restrummelighed beregnet for [Svendborg Kommune, lokalplan.nr. 03B1201]

Viborg - Lokalplannummer 08B0402

Figur F.6. Etagearealet i området er i gennemsnit 200. Kortet viser bebyggelsesprocentens restrummelighed beregnet for [Viborg Kommune, lokalplan.nr. 08b0402]

Viborg - Lokalplannummer 03B0101



Figur F.7. Etagearealet i området er i gennemsnit 130. Kortet viser bebyggelsesprocentens restrummelighed beregnet for [Viborg Kommune, lokalplan.nr. 03b0101]

Modelbuilder model G

Her kan du hente modellen til ArcMap, og prøve den på dine egne lokalplaner.:

https://drive.google.com/open?id=1TOwb8BCStefy80kjrs-0RecKM9agqDhi

Linket vil være tilgængeligt 1 år frem fra udgivelsesdato.

Tilpasning af modellen

BBR masseudtræk kræver specialtilladelse for at hentes. I projektet er dette blevet gjort gennem lektor fra AAU. Matrikel data kan hentes i 10 km² grids fra Kortforsyningen som shp data, det er laget Jordstykke som bruges.

For at få modellen til at virke skal lagene døbes hhv. Matrikel og BBR. Der er tre steder, hvor stien skal tilpasses til din computer, første gang du laver analysen. Det er de tre felter, som hedder "#. Ændre sti". Der er også 3 parametre, der skal indstilles, det er:

- INDSÆT fællesareal og sum af grund
- INDSÆT BR § 455
- INDSÆT Bebyggelsesprocent

Samlet oversigt over lokalplanbestemmelser H

Dette bilag indeholder et samlet skema over de byggeretslige bestemmelser fra 90 lokalplaner fordelt på 25 kommuner. For hver lokalplan er registeret de lokalplanbestemmelser som vedrører bebyggelsesprocenten, etageantal, højde, afstand til skel, udstykning/grundens størrelse og bebyggelsestypen.

Skemaet er opdelt efter landsdelene Jylland, Fyn og Sjælland. For hver kommune er der undersøgt tre-seks lokalplaner, hvor der både findes helt nye, men også planer af ældre dato. Af skemaerne fremgår også den tilgængelige web-adresse, hvorpå den enkelte lokalplan kan findes, samt lokalplannummeret.

I skemaet er indarbejdet en farvekodning vedrørende kolonnen for bebyggelsesprocenten. Afhængig af lokalplanbestemmelsen er hver kolonne markeret med rød eller grøn farve. Den røde farve angiver at formuleringen ikke fraviger bygningsreglementets beregningsregler i forhold fordeling af fælles friarealer, mens den grønne farve angiver at beregningsreglerne på dette punkt fraviges, princippet er illustreret på figur H.1. En enkelt plan er markeret med gul, idet den er utrolig kompleks, og det er derfor ikke muligt af vurdere hvad der egentlig menes. Skemaet kan ses på de følgende 25 A3-sider.

	Fravigelse af fordeling af fælles friarealer i beregningen af bebyggelsesprocenten
	Andele af fælles friarealer skal indgå i beregningen

Figur H.1. Betydningen af farvekodningen i kolonne *"Bebyggelsesprocent"* i skemaet

Jylland

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Udstykning/grundens størrelse	Bebyggelsestype
Jammerbugt	23-002	https://dokument.plandata.dk/20_1366903_APPROVED_1324295607875.pdf	*Bebyggelsesprocenten for åben/ lav boligbebyggelse er maksimalt 30 for den enkelte ejendom.*	Bygninger må maksimalt opføre i én etage. Dog kan tagetagen udnyttes ved bygninger, der udføres med ligebenet sadeltag.	Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 meter, målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Facadehøjden må ikke overstige 6,5 meter. Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til skæring mellem ydervæg og tag.	Beboelsesbygninger skal placeres med bebyggelsens længste facade vinkelret på stamvejen A-B.	Området skal udstykkes som vist i princippet på Bilag 2. Ingen grund må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m². Antallet af nye grunde må ikke overstige 14. Der må maksimalt opføres eller indrettes én bolig pr. grund.	Åben-lav
	87	https://dokument.plandata.dk/20_1031979_APPROVED_1330068027500.pdf	*Bebyggelsesprocenten per parcel må ikke overstige 25 %*		Niveauplan for hver enkelt parcel skal fastlægges, inden der udstedes byggetilladelse eller anmeldelse af byggeri. På parceller, hvor terrænforholdene taler herfor, kan der tillades etableret kælder. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4,5 meter over et af bygningsmyndighedens fastlagt gulvplan		Udstykninger af de enkelte boliger med tilhørende havestykke kan alene ske efter princippet vist på kortbilag 2. Ved udstykning skal der sikres større sammenhængende fælles friarealer som vist på kortbilag 2. Der må ikke udstykkes parceller på mindre end 700 m2.	Åben-lav
	52	https://dokument.plandata.dk/20_1032064_APPROVED_1174566108860.pdf	*Bebyggelsesprocenten må inden for lokalplanområdet ikke overstige 60.*	Ny bebyggelse må maksimalt udføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.	Højden på ny bebyggelse må ikke overstige 8,5 m	Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 angivne byggefelter.	Der må ikke ved udstykning eller andre matrikulære ændringer oprettes nye ejendomme Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at ejendommene indenfor lokalplanområdet sammenlægges til én ejendom	Tæt-lav
	20-002	https://dokument.plandata.dk/20_1376620_APPROVED_1319442283055.pdf	*Bebyggelsesprocenten for åben/ lav boligbebyggelse er maksimalt 30 for den enkelte ejendom.* *Bebyggelsesprocenten for tæt/ lav boligbebyggelse (dobbelthuse) er maksimalt 40 for den enkelte ejendom.*	Bygninger må maksimalt opføre i én etage. Tagetagen kan udnyttes ved bygninger, der udføres med ligebenet sadeltag.	Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 meter, målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.	Beboelsesbygninger skal placeres med bebyggelsens længste facade vinkelret på den nord-vestgående del af vejen ”Bygstubben”. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5,0 meter fra vejskel.	Facade højde: Facadehøjden må ikke overstige 6,5 meter.	Tæt-lav og åben-lav

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Udstykning/grundens størrelse	Bebyggelsestype
Silkeborg	14-008	https://dokument.plandata.dk/20_3265619_1487766816442.pdf	*Indenfor delområde I må bebyggelses-procenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30. For ejendomme under 700 m2 beregnes bebyggelsesprocenten ud fra en grundstørrelse på 700 m2* *Indenfor delområde II må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25. For ejendomme under 700 m2 beregnes bebyggelsesprocenten ud fra en grundstørrelse på 700 m2* *Indenfor delområde III må der opføres maks. 6 boliger à 120 m2 . Fodaftrykket af den enkelte bolig må være maks. 70 m2* .	Boligbebyggelse må opføres i maks. 2 etager.	Boligbebyggelse må opføres med en højde på maks. 8,5 m. Facadehøjden ved skæring mellem facade og yderside tagbeklædning må være maks. 5,5 m. På grunde indenfor delområde II og III kan der tillades en facadehøjde på maks. 7,5 m.	Boligbebyggelse indenfor delområde I og II må ikke placeres nærmere end: - 20 m fra vejmidte af Funder Bakke, medmindre vejmyndigheden godkender en anden afstand. - 12,5 m fra vejmidte af Herningvej, medmindre vejmyndigheden godkender en anden afstand. - 25 m fra jernbanemidte. - 10 m fra fredskov. - 5 m fra skel af veje. - 2,5 m fra skel mod nabo, fri- og opholdsarealer, sti og vendeplads. Boligbebyggelse indenfor delområde III kan sammenbygges i skel mod naboer indenfor delområdet. Boligbebyggelse indenfor delområde II må kun placeres, så bebyggelsen tilpasses terrænet. Boligen skal enten forskydes i højden, eller der skal laves forskudte plan i den enkelte bolig. Bebyggelsen kan også bygges ind i terrænet, så bygningen optager terrænspringet.	Facadehøjden ved skæring mellem facade og yderside tagbeklædning må være maks. 5,5 m. På grunde indenfor delområde II og III kan der tillades en facadehøjde på maks. 7,5 m.	Tæt-lav og åben-lav
	80	https://dokument.plandata.dk/20_1039277_DRAFT_1179931615060.pdf	*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for åben-lav bebyggelse*	Bebyggelsen må maximum opføres med 1,5 etage	Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter	Der pålægges en byggelinje på 5 meter langs lokalveje Der pålægges en byggelinje på 2,5 meter langsboligveje langs boligveje indenfor lokaplansområdet	Grunde må ikke udstykkes med en grundstørrelse på mindre end 700 m2 Det rekreaktive område kan ikke udstykkes. Se illustrationsplan for udstykning kortbilag 2)	Åben-lav
	41-003	https://dokument.plandata.dk/20_1060113_APPROVED_1210314506112.pdf	*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% af ejendommens areal i Delområde I.*	Der bygges i maks. 1 etage med udnyttelig tagetage.	Bygningshøjden må ikke overstige 8½ meter målt fra naturligt terræn.	Nyt byggeri skal opføres i Delområde I, som fremgår af kortbilag nr. 2. Nyt byggeri skal placeres min. 5 meter fra vej og 2,5 meter fra sti/vendeplads som vist på kortbilag 2. Nyt byggeri på matr. nr. 4hb Virklund By, Them skal placeres vest for byggelinien langs Horsensvej. Byggelinien er 25 m fra vejmidten+ højdetillæg på 1,5 x højdeforskellen + 1 meter.		Boligformål

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Udstykning/grundens størrelse	Bebyggelsestype
Silkeborg	12-017	https://dokument.plandata.dk/20_3809367_1517863358371.pdf	*Inden for byggefelt 1 må opføres maks. 3100m2 bebyggelse.* *Inden for byggefelt 4, 5, 6, 7 og 8 må der tilsammen opføres maks. 2200m2 bebyggelse.* *Osv.*	Byggefelt 3: Bebyggelsen må punktvis opføres i højst 5 etager med en bygningshøjde på maks. 17 meter målt fra terræn efter byggemodning. I byggefeltets afgrænsning mod nordøst må facadehøjden maks. være 10 meter målt fra terræn efter byggemodning. Byggefelt 4: Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter målt fra terræn efter byggemodning. osv.		Ny bebyggelse skal placeres inden for de fastlagte byggefelter, som er vist på kortbilag 3.	Der må foretages matrikulære ændringer som udstykning, sammenlægning og arealoverførsel. Minimumsgrundstørrelser for tæt-lav bebyggelse er 200m2	Etagebebyggelse og tæt-lav
Struer	329	https://dokument.plandata.dk/20_2849587_1404310997442.pdf	*Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet må ikke overstige 70*	Delområde 1: Bebyggelse skal placeres indenfor de udlagte byggefelter og må opføres i maks. 5 etager og med en maks. bygningshøjde på 17 meter. Højder skal måles fra et eller flere niveauplaner fastsat iht. bygningsreglementets bestemmelser. Delområde 2: Bebyggelse skal placeres indenfor de udlagte byggefelter og må opføres i maks. 4 etager og med en maks. bygningshøjde på 14 meter. Højder skal måles fra et eller flere niveauplaner fastsat iht. bygningsreglementets bestemmelser. Osv.		Ny bebyggelse i lokalplanområ- det skal opføres med nogenlunde samme placering som eksisterende bebyggelse (angivet som byggefelter på kortbilag 2).	Yderligere udstykning indenfor lokalplanens område må kun foretages efter tilladelse fra Struer Kommune.	Delområder må kun anvendes til Etagebebyggelse eller tæt-lav
	279	https://dokument.plandata.dk/20_1074006_APPROVED_1203685873310.pdf	*Bebyggelsesprocenten for tæt-lav byggeri må ikke overstige 35. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25.*	Bebyggelse må højest opføres i 2 etager	Bebyggelse må opføres med en maks højde på 8,5m	bebyggelse skal opføres min 50m fra nærmeste spormidte af jernbanen	Udstykning skal ske efter de principper, som er vist på illustrationsplanerne (bilag 3 og 4). Yderligere udstykninger indenfor området, må kun foretages efter tilladelse fra Struer Kommune.	Tæt-lav
	338	https://dokument.plandata.dk/20_9400143_1523294275772.pdf	*Ved tæt-lav boligbebyggelse i delområde A og B må bebyggelses-procenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40 inklusiv eventuel andel af fælles friareal.* *Ved udstykning af grunde under 350 m² kan bebyggelsesprocenten be-regnes på baggrund af størrelsen for den enkelte ejendom plus eventuel andel af fælles friareal, dog maks 200 m².* *En eventuel andel af et fælles friareal skal være umiddelbar tilgængelig og ligeligt fordelt mellem alle boliger i det pågældende område. Fælles friareal skal være selvstændigt matrikuleret og sikres gennem en tinglyst deklaration.* *Ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.*	Bebyggelse inden for delområde A og B må have en højde på maks. 8,5 meter. Ved tæt-lav boligbebyggelse kan bebyggelse opføres i skel med naboejendom. Højden på bygninger i skel må have en maks. højde på 8,5 m. Dog skal hævede opholdsarealer etableres min. 2,5 m. fra skel.		Ny bebyggelse skal placeres i henhold til den retningsgivende illustrationsplan vist på kortbilag 3	Udstykning skal ske efter hovedprincipperne vist på den retningsgivende illustrationsplan, kortbilag 3. Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse, må der ikke foretages udstykning eller arealoverførsel, hvormed der forekommer grunde mindre end 200 m² eksklusiv eventuel andel i fællesfareal. Ved udstykning til åben-lav boligbebyggelse i delområde A må der ikke foretages udstykninger mindre end 700 m².	Delområder med enten tæt - lav eller åben-lav

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Udstykning/grundens størrelse	Bebyggelsestype
Kolding	0531-19	https://dokument.plandata.dk/20_3182520_1487078484773.pdf	*Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må højst udgøre 30 %. Andel af selvstændigt udmatrikulerede fælles friarealer kan ikke indgå i beregning af bebyggelsesprocenten.*	Bebyggelse må højst opføres i 2 etager i en højde af max. 8,5 m. Dog må bebyggelse på parceller markeret med (x) på kortbilag 2, kun opføres i 1,5 etager i max. 7 meters højde		Sekundære bygninger (garager, carporte, skure, udhuse mv.) skal placeres min. 1 m fra skel	Udstykning må kun ske i overensstemmelse med princippet som vist på kortbilag 2.	Åben-lav
	0541-11	https://dokument.plandata.dk/20_3039566_1468410842947.pdf	*Delområde 1: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst være 30.* *Delområde 2: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst være 40.* *Osv.*	Delområde 1: Bebyggelse må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og ikke højere end 8,5 m. Delområde 2: Bebyggelse må højst opføres i 2 etager og ikke højere end 11 m. Osv.		Delområde 2: Boliger skal opføres med en afstand til skel på mindst 2 meter. Osv.	I delområde 1 skal grundstørrelsen være min. 600 m2 . I delområde 2, 3, 4 og 5 skal grundstørrelsen være mindst 500 m2 .	Delområder med enten Åben-lav eller tæt-lav
	1012-13	https://dokument.plandata.dk/20_1057563_APPROVED_1193694380984.pdf	*Delområde 1: Bruttoetagearealet må ikke være større end 6000 m2 for området under et.*	Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager og 8,5 meter. Tage skal have fald på højst 1: 40.		Delområde 1: Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter og i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan, der er vist på kortbilag 3. Der skal være mindst 20 meters afstand mellem nordlige og sydlige del af boligbebyggelsen.	Ændring af ejendommens størrelse og afgrænsning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 1 viste områdeinddeling som udstykningsplan.	Etagebebyggelse evt. tæt-lav (delområde 1)
	0111-11	https://dokument.plandata.dk/20_1057350_APPROVED_1193694115678.pdf	*Område 1 og 2: Bebyggelsesprocenten for område 1 og 2 under et må ikke overstige 50*	Område 1 og 2: bygningshøjden for etagebebyggelsen må ikke overstige 3 etager og 13 meter.		Delområde 2: Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter i princippet i overensstemmelse med den på kortbilag 4 retningsgivende bebyggelsesplan. Elevatortårne, mindre skure, garager, carporte og lignende kan placeres uden for det fastsatte byggefelt. Bebyggelsen ud mod Norgesvej må maksimalt have en facadelængde på 45 meter.		Etagebebyggelse
	0122-16	https://dokument.plandata.dk/20_3706340_1508147647784.pdf	*Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må højst udgøre 35 %.*	Bebyggelse må højst opføres i 3 etager. Bebyggelsens maksimale etageantal fremgår af byggefelterne på kortbilag 2. Der må etableres tagterrasse, hvilket betragtes som en etage.	Bebyggelsens maksimale bebyggelseshøjde fremgår af byggefelterne på kortbilag 2. Den maksimale højde er inkl. værn til tagterrasser.	Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter	Ingen bestemmelser om udstykning.	Etageboliger eller tæt/lav bebyggelse i form af klynge-, række-, dobbelt-, kædehuse og lignende.

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Udstykning/grundens størrelse	Bebyggelsestype
Aalborg	12-072	https://dokument.plandata.dk/20_1227509_1472467689172.pdf	*Område A* *Der må opføres i alt 5.400 etagemeter inden for området.* *Område B1 og D1 samlet* *Der må opføres i alt 11.000 etagemeter inden for områderne til sammen.* *Område B2* *Der må opføres i alt 11.000 etagemeter inden for området* *OSV...*	Bestemmelser for deområde A, B1, B2, B3I, B3II, D1, D2, D3, E1, E2: Bygninger må opføres med det minimum og maksimum antal etager, der er angivet på Bilag 3 for hvert enkelt byggefelt. Etageantallene svarer til følgende maksimale bygningshøjder: 2 etager: 9,2 m 3 etager: 12,8 m 4 etager: 16,4 m 5 etager: 20,0 m 6 etager: 23,6 m 10 etager: 38,0 m Bygningshøjder måles fra naturligt terræn, dog minimum fra den tvungne sokkelkote dvs. 2,00 m DVR90.		Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på Bilag 3. Inden for hvert enkelt byggefelt kan bygninger sammenbygges i skel. Carporte, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne. Der kan dog ikke etableres carporte i boliggader, der ligger vinkelret på vandet. Bebyggelse skal placeres med facade i den facadebyggelinje markeret type X, som er vist på Bilag 3 Bebyggelse skal placeres med den ene facade i en af de to modstående facadebyggelinjer markeret type Y, som er vist på Bilag 3.	Udstykning område A, B1, B2, B3I, B3II, B4, C, D1, D2, D3, E1 og E2 Udstykning kan kun ske som storparceller som tilsvarer delområderne i lokalplanen som følger: Områderne A, B2, B4, C udgør hver især en storparcel, mens område B1 og D1 samt B3I og B3II udgør en samlet storparcel, og område D2 og E1 samt D3 og E2 tilsvarende hver sin storparcel. Udstykning område F: Området må ikke udstykkes yderligere. Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m hele vejen rundt herom.	Etagebebyggelse (Eksempler): Boliger (etage)* • Butikker (dagligvarebutik højst 3.000 m2 og udvalgsvarebutik højst 1.500 m2) ** • Hotel/restaurant • Klinikker (ikke dyreklinik) • Kontorer • Service • Kulturelle formål • Fritidsformål • Undervisning • Institutioner • Rekreative formål • Tekniske anlæg *** • Engroshandel o.l.
	50.39.06	https://dokument.plandata.dk/20_1044588_1472549059914.pdf	*Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under et må ikke overstige 25. For den enkelte ejendom, der udstykkes fra lokalplanområdet, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.*	Ny bebyggelse må højst opføres i 1 etage med mulighed for indretning af udnyttelig tagetage.	Facadehøjden til sådan bebyggelse må ikke overstige 4 m og bygningshøjden må ikke overstige 7½ m. For bygninger, der udføres med ensidig taghældning, må facadehøjden ikke overstige 6 m. Bygningshøjder måles fra naturligt terræn eller fra en af kommunalbestyrelsen fastsat niveauplan jf. bygningsreglementet. Facadehøjder måles fra naturligt terræn til udvendig skæring mellem ydervæg og udvendig tagflade.		Udstykning af området må foretages, så brugsarealerne vist på kortbilag nr. 2 udstykkes til selvstændige ejendomme. Mindstegrundstørrelsen for udstykning til boliger er 350 m2 Yderligere udstykning inden for lokalplanområdet må ikke finde sted.	Tæt-lav
	1-3-0111	https://dokument.plandata.dk/20_3241027_1481722597291.pdf	*Bebyggelsesprocent maks. 300 for lokalplanområdet.*	Der må maks. opføres 5 etager plus en tagetage.	Bebyggelsens højde skal tilpasses højden på ejendommen Kirkegårdsgade 2. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige tagryggen på den eksisterende nabobebyggelse, ejendommen Hasserisgade 7.	Ny bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på Bilag 2. I stueetagen må bygningens hjørne dog ikke overskride skel. Bebyggelse skal placeres med den ene facade i de facadebyggelinjer, som er vist på Bilag 2.		Etagebebyggelse

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Udstykning/grundens størrelse	Bebyggelsestype
Aalborg	04-001	https://dokument.plandata.dk/20_1264439_1472544913905.pdf	*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom (incl. andel i fællesareal) må ikke overstige 25.* *Beboelsesbygninger må ikke opføres med et etageareal større end 160 m2, målt efter reglerne i bygningsreglementet.*	Bygninger må kun opføres med én etage.	Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet. Bygningernes facadehøjde må ikke ovestige 3,5 m målt fra niveauplan til skæringen mellem facade og tagflade.	Ingen del af en beboelsesbygning, garage eller carport må opføres nærmere skel mod Klarup kirkegård end 15,0 m. For de på bilag nr. 2 viste parceller nr. 1-18 skal garage eller carport sammenbygges med beboelsesbygningen. Garage eller carport må ikke placeres med indkørslens åbning nærmere vejskel end 5,0 m. Beboelsesbygningen på parcellerne 8 og 11 skal placeres med gavl i den byggelinie, som er vist på bilag nr. 2. Osv...	Udstykning på bilag 2 må kun foretages i overensstemmelse med den viste udstykningsplan.	0mrådet må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.
	7-1-0102	http://apps.aalborgkommune.dk/images/teknisk/PLANBYG/LOKPLAN/07/7-1-102.pdf	*Åben lav* *• Bebyggelsesprocent maks. 30* *• Etager (boliger og fælleshus) maks. 2* *• Etager (øvrig bebyggelse) maks. 1** *• Bygningshøjde maks. 8,5 m målt fra terræn eller niveauplan, jf. Bygningsreglementet.* *Tæt-lav* *• Bebyggelsesprocent maks. 30* *• Etager (boliger og fælleshus) maks. 1* *• Etager (øvrig bebyggelse) maks. 1** *• Bygningshøjde maks. 5,5 m målt fra terræn eller niveauplan, jf. Bygningsreglementet.*			Bebyggelse og anlæg, herunder parkeringspladser, skal placeres i en afstand af mindst 5 m fra en skærende forsyningsledning mod syd. Ledningens placering er vist på Bilag 2. For at minimere indbliksgener, skal den del af åben-lav bolig-bebyggelse, som opføres i 1½ - 2 etager, herunder også altaner mv., der indrettes på 1.-sals plan, som hovedregel placeres min. 5,0 m fra skel mod nabo. Dette gælder også for gavle og højeste facade på bygninger med asymmetrisk taghældning. Bestemmelsen gælder ikke langs skel mod veje og stier. Bebyggelse placering, tæt-lav: Tæt-lav byggeri skal opføres ens og i et taktfast mønster, og gerne med facaden beliggende parallelt med Klarup Banesti som vist på bilag 3-5 og på nedenstående principskitse. Boligerne skal trækkes minimum 7 meter tilbage fra vejmidte. Alle boliger skal placeres med samme afstand til vejmidte på hver side af vejen. Såfremt både delområde B og C udnyttes til tæt-lav byggeri skal bebyggelsen fremstå ensartet i de to områder.	Udstykning skal være i overensstemmelse med principperne i den på Bilag 2 viste udstykningsplan. Grunde til transformere og andre tekniske anlæg til områdets forsyning kan udstykkes uanset størrelse. Delområde A: Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m2 og mindre facadelængde end 15 m. Der må ikke udstykkes grunde større end 1399 m2. Delområde B og C: Delområderne kan hver for sig enten: • udstykkes som en storparcel, der bebygges med tæt-lav boliger. eller • udstykkes til tæt-lav boligformål med en grundstørrelse på minimum 200m2. eller • udstykkes til åben-lav boligformål efter bestemmelserne for delområde A.	Delområde A: Åben-lav Delområde B og C: Enten tæt-lav eller åben-lav

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Udstykning/grundens størrelse	Bebyggelsestype
Hjørring	300.1140-L07	https://dokument.plandata.dk/20_3964635_1520619796740.pdf	*Delområde 1: Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 30 % for den enkelte ejendom.* *Delområde 2 og 3: Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav boligbebyggelse til max. 30 % for den enkelte ejendom.* *Delområde 2 og 3: I delområde III fastsættes bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse samt institutionsformål til max. 40 %.*	Delområde 1: Bebyggelsen må opføres i max. 1,5 etager. Delområde 2 og 3: Bebyggelse må opføres i max. 2 etager	Delområde 1 : Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra et niveauplan fastlagt af Hjørring Kommune. Overside af gulv må ikke ligge mere end 0,5 m over det fastsatte niveauplan. Sekundære bygninger må opføres med en højde på max. 5,0 m. Delområde 2 og 3: Bygningshøjden må på grundene nr. 1, 14, 15, 26, 27 og 28, jf. bilag 3 samt nedenstående illustration, ikke overstige 4,5 m målt fra den højeste beliggende kote (rød streg) indenfor det bebyggelige areal, se illustration i note. OSV	Delområde 1: Boligbebyggelse og garager, carporte, udhuse og andre sekundære bygninger må ikke placeres nærmere end 5,0 m fra skel mod vej. Bebyggelsen på parcellerne skal placeres med én af bygningens sider parallelt med det af grundens vejskel, der er adgang fra. Delområde 2 og 3: Boligbebyggelse, garager, carporte, udhuse og andre sekundære bygninger for åben-lav bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5,0 m fra skel mod vej. Bestemmelsen gælder ikke for bygninger til tekniske anlæg til områdets forsyning. Ved åben-lav bebyggelse må boligbebyggelse ikke placeres nærmere end 3,5 m fra naboskel og skel mod sti. Garager, carporte, udhuse og andre sekundære bygninger må ikke placeres nærmere end 1,5 m fra naboskel og skel mod sti. I den vestlige del af delområde II må bebyggelse ikke placeres nærmere end 6,0 m fra lokalplangrænsen mod vest, jf. bilag 2.	Udstykning delområde 1 og 2: Boliggrunde skal være min. 900 m² og max. 1.700 m² eksklusiv vejareal. Udstykning delområde 1 og 2: Udstykning i delområde II skal i princippet ske som vist på bilag 3. Udstykning delområde 3: Boliggrunde skal være min. 900 m² og max. 1.700 m² eksklusiv vejareal. Udstykning delområde 3: Grundstørrelser skal for tæt-lav boligbebyggelse være min 400 m², eksklusiv vejareal pr. boligenhed. Til grundens størrelse må medregnes andel i fællesareal.	åben-lav og tæt-lav
	135.5a	https://dokument.plandata.dk/20_189707_1394545090798.pdf		Delområde 1: Ny bebyggelse kan opføres i maksimalt 1 etage og med en maksimal bygningshøjde på 5,5 m over terræn. Delområde 2: Ny bebyggelse til boliger kan opføres i maksimalt 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 6 m over terræn.			Delområde 1: Mindste grundstørrelse fastsættes til 300 m2 . Delområde 2: Mindste grundstørrelse fastsættes til 400 m2 .	Boligformål
	228.1	https://dokument.plandata.dk/20_1021750_APPROVED_1170682404882.pdf	*Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 70% - dog excl. eventuelle udvendige trapper, elevatorer og altangange.*		. Bebyggelse kan opføres med en maksimal højde på 10,0 m og en facadehøjde mod Vestergade/Mikkelsgade på max. 6,0 m (målt fra niveauplan til facadens skæring med tagfladens overside). * Med denne bestemmelse dispenseres for Bygningsreglementet vedr. kapitel 3.2. ” Bebyggelsens højde og afstand i forhold til vej” og 3.3 Bebyggelsens højde og afstand i forhold til naboskel og sti”.	Bebyggelse skal opføres som overvejende sluttet bebyggelse og placeres indenfor det på bilag 2 viste byggefelt med en afstand til skel mod øst. . Bebyggelsens placering samt niveauplan på grunden skal godkendes af Hirtshals Kommune	Eventuel udstykning kan kun ske efter Byrådets godkendelse	Boligformål (Etagbebyggelse eller tæt-lav

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Udstykning/grundens størrelse	Bebyggelsestype
Hjørring	107.11 10-L06	https://dokument.plandata.dk/20_3808716_1515000086425.pdf	*Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for den enkelte ejendom.*	Bebyggelsen må opføres i max 2 etager, og der må ikke etableres kælder.	Boligbebyggelse må ikke være højere end 8,5 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Garager, carporte, udhuse og andre sekundære bygninger må opføres med en højde på max 5,0 m.	Boligbebyggelse, garager, carporte, udhuse og andre sekundære bygninger må ikke placeres nærmere end 5,0 m fra vejskel langs boligvej og 3,5 m fra vejskel langs mindre boligvej, som betjener max 4 boligejendomme. Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere end 3,5 m fra naboskel og skel mod sti. Garager, carporte, udhuse og andre sekundære bygninger må ikke placeres nærmere end 1,5 m fra naboskel og skel mod sti. Langs lokalplanområdets vestlige grænse må der ikke placeres bebyggelse indenfor en 10 m byggelinje som vist på kort 2.	Grunde skal være min 850 m² og max 1600 m² eksklusiv vejareal.	Åben -lav
Billund	420	https://dokument.plandata.dk/20_3548580_1507791108975.pdf	*Bebyggelsesprocenten for lokalplan-området under ét må ikke overstige 200.*	Etageantallet må ikke overstige 6. Tagterrasser og tekniske installationer som f.eks. elevatortårne er dog undtaget herfor	Bygningshøjden må ikke overstige 22 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Dog kan Billund Kommune tillade, at enkelte bygningsdele og tekniske anlæg opføres i større højde end den for byggefeltet gældende maksimale bygningshøjde	Bebyggelsen skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Mindre bygninger som cykel- og redskabsskure, overdækninger mv. kan placeres uden for byggefeltet, minimum 2,5 m fra skel, forudsat at flugt-, brand- og redningsveje friholdes for bebyggelse.	Udstykning og sammenlægning af matrikler må ske i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser	Etagebebyggelse
	124	https://dokument.plandata.dk/20_1079945_APPROVED_1267691349904.pdf	*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 % for hver enkelt ejendom.*	Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage.	Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.	Bebyggelse er pålagt følgende begrænsningsbyggelinjer: - 1,5 m fra stamvejen Søndermarksvej målt fra vejskel - 2,5 m fra den øst-vestgående sti målt fra skel. Arealet mellem byggelinjen og vej-/stiskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.Byggelinjen fremgår af kortbilag 2. Langs områdets interne vej- og parkeringsareal kan der bygges i vejskel. Beboelsesbygninger skal placeres vinkelret på eller parallelt med skel mod den interne boligvej.	Området må ikke udstykkes yderligere	Åben-lav eller lejligheder

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Udstykning/grundens størrelse	Bebyggelsestype
Billund	103	https://dokument.plandata.dk/20_1079939_APPROVED_1267691112738.pdf	*Bebyggelsesprocenten for området som helhed m& ikke overstige 35*	Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage.	Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag m% hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.	Bebyggelsen skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan, eksempelvis som vist på illustrationsskitsen. Byrådet skal godkende den endelige bebyggelsesplan.	Udstykninger kan kun foretages i det omfang, de sigter mod en opdeling svarende til områdets anvendelse. Grundem må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 250 m2.	Åben-lav eller tæt-lav
	250	https://dokument.plandata.dk/20_1426677_APPROVED_1331542705997.pdf	*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65.*	Bebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager	Bygningshøjden må ikke overstige 11 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglement. Enkelte mindre bygningsdele kan have en højde på yderligere 1 m i forhold til den tilladte bygningshøjde.	Bebyggelsen skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.	Udstykning må kun finde sted med byrådets godkendelse.	Tæt bebyggelse
Ringkøbing-Skjern	420	https://dokument.plandata.dk/20_3964624_1518120979112.pdf	*Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må maks. være 60.*	Bygninger må opføres i max 2 etager i op til 9,0 meter. Bebyggelse inden for byggefelt A, B og C skal opføres som én bygning i hvert felt med en længde på max. 15 m og en bredde på max.10 m. Bebyggelse inden for byggefelt D og E skal opføres som én bygning i hvert felt med en længde på max. 17 m og en bredde på max. 10 m.		Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne A, B, C, D og E, som er vist på kortbilag 3. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 1,0 m fra skel mod vej, jf. vejbyggelinjen som er vist på kortbilag 3. Ny bebyggelse kan placeres minimum 2,5 m fra skel mod nabo.	Ejendomme må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 300 m2 .	Etagebebyggelse, dobbelthuse og tofamilieshuse
	72.1	https://dokument.plandata.dk/20_1036088_APPROVED_1177409379174.pdf	*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for lokalplanområdet må ikke overstige 25.*	Bygninger inden for lokalplanområdet må opføres i een etage eller en etage med udnyttet tagetage. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 m. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,6 m over terræn.		Alle bygninger skal placeres med deres hovedretning parallel med eller vinkelret på den boligvej eller vendeplads, der betjener den pågældende parce	Inden for lokalplanområdet må der kun foretages udstykning efter den på vedhæftede kortbilag viste retningsgivende udstykningsplan. Grundstørrelsen skal være på minimum 700 m2 og den gennemsnitlige grundbredde mindst 25 m.	Åben-lav
	423	https://dokument.plandata.dk/20_3812574_1515005137561.pdf	*Bebyggelsesprocent maks. 40 for den enkelte ejendom.*	Bygninger må maks. opføres i 2 etager.	Højde maks. 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i forhold til bygningsreglementet. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.	Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel, som vist på Bilag 3. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra naboskel, som vist på Bilag 3. Ny bebyggelse må placeres i skel mod intern vej.	Ejendomme må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 300 m2.	Tæt-lav

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Udstykning/grundens størrelse	Bebyggelsestype
Herning	15.B8.3	https://dokument.plandata.dk/20_3964671_1521656645995.pdf	*1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højest være 30%*	Bebyggelse i den nordlige del af lokalplanområdet, jf. kortbilag 2, må højst opføres i 2 etager og med en maksimal højde på 8,5 meter. Bebyggelse i den sydlige del af lokalplanområdet, jf. kortbilag 2, må højest opføres i 1½ etage (én etage med udnyttet tagetage) og med en maksimal højde på 7,5 meter.			Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m². Grunde må ikke udstykkes større end 1200 m². Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne i den på kortbilag 2 retningsgivende udstykningsplan.	Åben-lav
	51.B3.3	https://dokument.plandata.dk/20_3809713_1520451925345.pdf	*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højest være 40 %.*	Delområde 1a: Bebyggelse må højest opføres i 2 etager, bebyggelse må have en højde af maksimum 5 meter. Deområde 2 og 3: Bebyggelse må højest opføres i 2 etager, bebyggelse må have en højde af maksimum 8,5 meter.		Mindre bygninger såsom udhuse, carporte, cykelskure og lignende kan, hvor andet ikke er nævnt, tillades opført efter bygningsreglementets almindelige bestemmelser, under forudsætning af, at bygningerne gives en udformning og et udseende, der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse. Bygninger må maksimalt gives en højde på fire meter og må ikke opføres i mere end én etage. Mindre bygninger må højst opføres i en højde op til 2,5 meter i skel.	Der kan ske matrikulær udstykning af området. Grunde må ikke udstykkes mindre end 300 m2.	Tæt-lav
	14.B14.1	https://dokument.plandata.dk/20_3152983_1478681142741.pdf	*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højest være 50%*	Bebyggelse indenfor byggefelt A og B skal udføres som tæt-lav og med en maksimumshøjde på 8,5 meter, dog kun i én etage med udnyttet tagetage. Bebyggelse inden for byggefelt C skal opføres som etagebyggelse og må højest opføres i 3 etager i en maksimumshøjde på 10,5 meter. 3. etage i bebyggelse mod Trøstrupsgade skal opføres som en tilbagetrukket tagetage, minimum 1,2 meter fra facade på facader mod øst, syd og vest.		Bebyggelse må kun placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter A, B, C og D. Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter med facade i den angivne facadebyggelinje.	Grunde må ikke udstykkes mindre end 250 m2	Byggefelter med tæt-lav og etagebyggeri
Viborg	492	https://dokument.plandata.dk/20_9401554_1521138699672.pdf	*For det enkelte delområde I, IIa, IIb og IIc må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40% for det enkelte delområde.*	Byggemuligheden indenfor de enkelte delområde fremgår af nedenstående skema: Delområde 1: Max. bebyggelse, 1200 m2, Max etageantal 3, Max bygningshøjde 10 m Delområde 2a: Max bebyggelse, 3200 m2, Max etageantal 1,5, Max bygningshøjde 7,5 m Delområde 2b: Max bebyggelse 5400 m2, Max etageantal 1,5,,Max bygningshøjde 7,5 m Delområde 2c: Max bebyggelse 5600 m2, Max etageantal 1,5, Max bygningshøjde 7,5 m Delområde 3: Max bebyggelse 300 m2, Max etageantal 1, Max bygningshøjde 7,5 m		Bebyggelse i delområde IIb og IIc, herunder boliger og fælleshus samt mindre bygninger som garager, skure og lignende, må kun etableres inden for de på kortbilag 2 udlagte byggefelter.	Der må ikke udstykkes yderligere indenfor delområde I og delområde IIa. Delområde IIb og IIc kan enten udstykkes som storparceller eller udstykkes som grunde efter principperne vist på illustrationsplanen side 11. Ved udstykning af grunde med tæt-lav bebyggelse skal grundene have et areal på mellem 300-400 m².	Delområde 1: Punkthuse Delområde 2: Tæt-lav boligformål som række-, kæde-, gårdhave-, dobbelthuse eller lignende

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Udstykning/grundens størrelse	Bebyggelsestype
Viborg	495	https://dokument.plandata.dk/20_9400369_1521138702867.pdf	*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:* *- 30% for åben-lav bebyggelse* *- 40 % for tæt-lav bebyggelse* *Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.*	I delomr. I og II må bebyggelse opføres i max. 1 etage og max. 7 meters højde. Bygningshøjde på mindre bygninger som garager, carporte mv. må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn.		Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra nabo-, vejog stiskel. Garager og lign. skal opføres mindst 0,5 m fra nabo- og stiskel (inkl. udhæng og tagrende). Højden må ikke overstige en skrå linje fastlagt fra 2,5 meters højde i skel til 3,5 meters højde i en afstand på 2,5 m fra skel (jf. skitse). Højder måles fra terræn. Ved tæt-lav boligbebyggelse kan garager sammenbygges over naboskel.	-Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med principper som vist på kortbilag 2. - Udstykning må fravige den på kortbilag 2 viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering, vejstruktur og udstykningsprincipper. - Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal have et areal på mindst 750 m² og højst 1200 m². - Grunde til tæt-lav boligbebyggelse kan udstykkes som mindre grunde på 250 m2 - 400 m2 eller som en stor-parcel. Ved tæt-lav boligbebyggelse skal 10% af delområdets areal udlægges til fælles opholdsareal.	Delområde 1a og 1b: Åben-lav Delområde 2: Tæt-lav i form af række eller dobbelthuse eller som åben - lav bebyggelse som parcelhuse. Inden for delområde II må der højst opføres 5 række- eller dobbelthuse. Såfremt der ikke viser sig interesse for etablering af tæt-lav bebyggelse, må arealet udstykkes til max. 2 parcelhusgrunde.
	108	https://dokument.plandata.dk/20_1081265_APPROVED_1269344774572.pdf	*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %.* *Hvis der i delområde 1 udstykkes stor parceller, må den maximale bebyggelsesprocent være 35.*	Bebyggelsen inden for delområde I (se kortbilag 2) må kun opføres i indtil 2 etager, og bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m over byggefeltets middelniveaukote. Bebyggelsen i delområde 2 og 4 (se kortbilag 2) må ikke opføres med mere end 1 etage og bygningshøjden må ikke overstige 5,5 m over byggefeltets middelniveaukote.		Bebyggelse incl. carport/garager skal opføres inden for byggefelterne vist på kortbilag 2	Udstykning skal ske i overensstemmelse med den skitserede arealanvendelse på kortbilag 2. Grundene i lokalplanen skal udstykkes med en grundstørrelse liggende i intervallet fra 900 m2 til 1400 m2 med hovedvægten på 1200 m2.	Delområde 1: Åben-lav og tæt-lav Delområde 2 og 4: Åben-lav
	477	https://dokument.plandata.dk/20_3802001_1511429412904.pdf	*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige: … Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.*	Delområde 1: - 30% af den enkelte grund, hvis 1 etage, maximal højde 7,5 m - 35% af den enkelte grund på grundstørrelser mellem 751 m2 - 850 m2, hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage, maximal højde 8,5 m - 30% af den enkelte grund på grundstørrelser mellem 850 m2 - 1400 m2, hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage, maximal højde 8,5 m - 30% af den enkelte grund på grundstørrelser mellem 751 m2 - 850 m2, hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage, maximal højde 8,5 m Delområde 2: Tæt-lav - 35% af den enkelte grund, 35% af den enkelte grund, hvis 1 etage, maximal højde 7,5 m - 45% af den enkelte grund, hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage, maximal højde 8,5 m - IIc, IId og IIf: 45% af den enkelte grund, max. 2 etager med udnyttet tagetage, maximal højde 10 m - 30% ved storparceller, max. 2 etager, maximal højde 8,5 m Delområde 3: Etageboliger - 15% i grundplan for delområdet, max. 6 etager (18 m) 4 etager (13 m) (Punkthuse mod Arnbjerg Alle må højst opføres i 4 etager (13 m) og med en afstand til delområde If på min. 32,5 m fra vejmidte af Arnbjerg Alle.) Delområde 4: Almen service - 45% af grunden , max. 1 etage med udnyttet tagetage, maximal højde 8,5 m		Delområde 1: Garager og lign. skal opføres mindst 0,5 m fra nabo- og stiskel (inkl. udhæng og tagrender). Højden må ikke overstige en skrå linje fastlagt fra 2,5 m højde i skel til 3,5 m højde i en afstand af 2,5 m fra skel - jf. illustration. Højder måles fra terræn.Og yderligere bestemmelser for garager og teresser Delområde 2: Ved tæt-lav bebyggelse kan bygninger sammenbygges over skel. Mellem boliger, der ikke er sammenbyggede, skal der minimum være 2,5 meters afstand. Facader skal som minimum forskydes for hver 25 m - for at undgå lange husrækker. Delområde 3: Etageboliger i delområde III skal placeres med en afstand til delområde Ie på min. 45 m.	Lokalplanområdet må kun udstykkes som vist på kortbilag nr. 2. Udstykninger må fravige den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering, vejstruktur og udstykningsprincip. Grunde til åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse) må kun udstykkes med grundstørrelser fra 700 m2 - 1000 m2, enkelte dog op til 1400 m2. Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse kan der udstykkes grunde på min. 250 m² og max. 400 m2 under forudsætning af, at der udlægges fælles opholdsareal svarende til 20 % af områdets samlede areal. OSv...	Delområde 1: Åben-lav Delområde 2: Tæt-lav Delområde 3: Etageboliger Delområde 4: Almen service Delområde 5: Grønt område Delområde 6: Vejudlæg

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Udstykning/grundens størrelse	Bebyggelsestype
Odder	1138	https://dokument.plandata.dk/20_3964610_1521570253676.pdf	*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 135 % for lokalplanens område som helhed.* (*Udregning af bebyggelsesprocenten skal ske iht. reglerne i bygningsreglementet gældende på det tidspunkt, hvor lokalplanen blev vedtaget.)*	Indenfor byggefeltet må bebyggelsen opføres i maks. 4 etager.	Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 15 m over et for grunden fastsat niveauplan, svarende til vejkote ved Rådhusgade/Parkvej på 10.60. Uden for det på kort 3 angivne byggefelt kan der kun opføres cykelskure, depoter, carporte og vognskjul og andre lignende småbygninger i maksimal 1 etage og 3 m højde 6	Etagebebyggelsen skal opføres inden for det på kort 3 angivne byggefelt efter følgende retningslinjer	Der kan inden for lokalplanens område ikke ske yderligere matrikulær udstykning.	Etagebebyggelse og erhverv
	5024	https://dokument.plandata.dk/20_1075548_APPROVED_1204726850599.pdf	*Delområde 1 og 2: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.* *Delområde 2: Ved opførelse af boligbebyggelse som dobbelthuse må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 30. Hvis der opføres dobbelthuse i delområdet, skal hele delområdet bebygges med dobbelthuse.*	Delområde 1 og 2: Bygninger må højst opføres med 1 etager med udnyttet tagetage.	Delområde 1 og 2: Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over et for grunden fastsat eller i forbindelse med byggetilladelsen godkendt niveauplan	Delområde 1 og 2: Beboelsesbygninger skal placeres mindst 2,5 m fra alle skel (vej-, sti-, naboskel). Dobbelthuse må opføres i skel, hvor sammenbygning sker, i princippet som vist på kort 3. Det tillades, at carporte/garager/ udhuse opføres nærmere skel end 2,5 m, når bygningshøjden ikke overskrider højdegrænseplanet (jfr. Bilag A). Bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 30 meter fra skovkanten.	- Odder Kommune skal godkende udstykning (arealoverførsel /sammenlægning). Udstykning skal i princippet ske med en opdeling i parceller som vist på kort nr. 2. - I delområde I og II må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 800 m2 og højst 1.300 m2 til åben-lav bolig-bebyggelse, parcelhuse og en mindre størrelse end 400 m2 til tæt-lav boligbebyggelse, dobbelthuse eller lignende. De anførte grundstørrelser er excl. udlagte vejarealer.	Delområde 1: Åben-lav Dekområde 2: Dobbelthuse eller parcelhuse
	1096	https://dokument.plandata.dk/20_1024238_DRAFT_1166010890446.pdf	*Område 2: Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25. Til beregning af bebyggelsesprocenten kan arealet af område 3 medregnes.*	Bebyggelse må opføres i højst 1 etage. I byggefelter markeret med * kan bygninger dog til siden med det laveste terræn opføres med 2 etager.	Gulvkoten for bebyggelsens stueplan må ikke ligge højere end de gulvkoter, der er vist på kort 2. Ved bebyggelse i 2 etager i byggefelter markeret med * defineres gulvkoten som den øverste gulvkote. Bygningshøjden må ikke overstige 6 m over gulvkoten.	I området må bebyggelse kun opføres indenfor de på kort 2 markerede byggefelter. I altan-byggefelterne, markeret på kort nr. 2, må der opføres åbne altaner sammenbygget med det tilstødende hus. Tagudhæng med op til 0,6 m ud over byggefelt er tilladt.	Området kan ikke udstykkes yderligere.	Område 1: Åben-lav Område 2: Tæt-lav (højest 12 boliger) Område 3: Ingen bebyggelse
	1134	https://dokument.plandata.dk/20_3822916_1516742848337.pdf	*Delområde 2: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte parcel. Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes areal fra fælles grønne arealer.* *Delområde 3: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.*	Delområde 2: Inden for det farvede felt i delområdet må boligbebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage og med en maks. højde på 6,5 m over naturligt terræn eller et for grunden fastsat niveauplan (se kort nr. 4) Delområde 2: På de øvrige grunde i delområdet gælder at: - Ved boligbebyggelse i 1 etage eller 1 etage med udnyttet tagetage må bygningshøjden ikke overstige 8,5 m over naturligt terræn eller et for grunden fastsat niveauplan. Ved anvendelse af trimpelkonstruktion må trimpelhøjden maks. være 1 m målt fra færdig gulvkote i loftetagen til overkant trimpelrem. - Ved boligbebyggelse i 2 etager må bygningshøjden ikke overstige 7,5 m over naturligt terræn eller et for grunden fastsat niveauplan. Delområde 3: Boligbebyggelsen må opføres i max. 2 etager. - Inden for det farvede område i delområdet må boligbebyggelsen opføres i max. højde på 6,5 m over naturligt terræn eller et for grunden fastsat niveauplan 8 (se kort nr. 4). - Ny bebyggelse må kun opføres på grundlag af en ny lokalplan, der fastlægger nærmere bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering.		Delområde 2: Al bebyggelse inkl. tagudhæng skal placeres med en afstand på min. 3 m til vejskel og med en afstand på min. 4 m til skel mod de fælles, rekreative friarealer i delområde 1. Garager, carporte eller anden form for mindre bebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel end 1 m.	- Odder Kommune skal godkende udstykning (arealoverførsel /sammenlægning) af matrikler. Udstykning skal i princippet ske som vist på kort nr. 3 med de angivne parceller. Det vil sige, at parceller inden for delområde 2 ikke må udstykkes yderligere. Delområde 3 kan udstykkes i mindre grunde jf. punkt 4.2. - Grunde til fritliggende parcel-huse (åben-lav bebyggelse) må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 700 m2. Grunde til rækkehuse, kædehuse og dobbelthuse (tæt-lav bebyggelse) må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 200 m2	Delområde 1: Fællesområde Delområde 2: Åben-lav Delområde 3: Tæt-lav

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Udstykning/grundens størrelse	Bebyggelsestype
Haderslev	22-06	https://dokument.plandata.dk/20_3189155_1489666090909.pdf	*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for åben-lav og 40 % for tæt-lav bebyggelse.*	Bebyggelsen kan opføres i maks. 1 etage med udnyttet tagetage.	Bygninger indenfor lokalplanområdet må kun opføres i maks. 8,5 meters højde målt fra niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet	Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag 3 angivne byggelinjer. De tre huse nærmest kysten, kan opføres i vejskel. Bebyggelse kan etableres 2 m fra naboskel. Der kan kun opføres én garage eller carport. Carporte skal have en lukket side. Garager og carporte kan etableres 2 m fra naboskel. Der må ikke opføres udhuse og lignende småbygninger inden for 2 m fra skel. Der må yderligere ikke opføres udhuse og lignende småbygninger indenfor byggelinjen (se kortbilag 3).	Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne i den på kortbilag 3 viste dispositionsplan. Der må ikke udstykkes parceller med et mindre grundareal end 500 m².	Delområde 1: Åben-lav Delområde 2: Åben-lav eller tæt-lav
	18.45.1-1	https://dokument.plandata.dk/20_1005690_1438929659933.pdf	*Det bebyggede areal må ikke overstige 25% af grundarealet for fritliggende énfamiliehuse og dobbelthuse og ikke overstige 35% af grundarealet for række-, kæde- og gruppehuse eller lignende former for helt eller sammenbyggede énfamilie huse.*	Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 1/2 etager, dog må der opføres bebyggelse med høj trempel.	Bebyggelse må ikke opføres med en større højde end 8,5 m over terræn. I forbindelse med godkendelse af detailprojekt for de enkelte byggerier fastlægger Haderslev Kommune et eller fl ere niveauplaner, hvorfra bygningshøjder mv. skal måles.	Bebyggelse skal opføres med en afstand af mindst 3 meter fra vejskel af de interne veje i området, og i en afstand af 15 meter fra vejmidte af Havvejen som vist på kortbilag 2.	Ingen bestemmelser ud over den gældende lovgivning. Udstykning skal ske i overensstemmelse med princippet som vist på kortbilag 3 Grunde der udstykkes og bebygges med fritliggende énfamiliehuse kan ikke efterfølgende udstykkes selvom grunden er over 1.400 m2.	Delområde 1: Fritliggende énfamiliehuse, dobbelthuse samt række-, kæde- og gruppehuse mv. Delområde 2: Grønt område
	15.45.1-1	https://dokument.plandata.dk/20_1005685_1438859174196.pdf	*Bebyggelprocenten på den enkelte grund må for delområde I ikke overstige 25 og for delområde II ikke overstige 35.*	Bebyggelsen i delområde I a skal opføres med 1 etage og bebyggelse i delområde I b kan opføres i 1⁄2 etage. Bebyggelsen i delområde II skal opføres med 1 eller 1⁄2 etage. Trempelkonstruktion på op til 1 meter kan tillades for bebyggelse med 1⁄2 etage inden for delområde II.	Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over et for grunden fastsat eller i forbindelse med byggetilladelsen godkendt niveauplan. Bygningernes facadehøjde skal være mindst 2,5 meter og må ikke overstige 3,3 meter for bygninger i 1 etage og 4,5 meter for bygninger i 1⁄2 etage med trempelkonstruktion, målt fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter).	Bebyggelsen i delområde II må kun opføres efter samlede bebyggelsesplaner, som skal godkendes af byrådet.	Udstykninger skal i princippet foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan. Delområde I a og delområde I b må ikke udstykkes i flere grunde end vist på udstykningsplanen, kortbilag 2.	Delområde 1a og 1b: Åben-lav Delområde 2: Tæt-lav Delområde3: Fælles friarealer Delområde 4: Boligformål Delområde 5: Offentlig vej
	10-27	https://dokument.plandata.dk/20_2999279_1459327333503.pdf	*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten udregnes af den enkelte grund og fælles friarealer kan ikke indgå i udregningen.*	Beboelsesbygninger indenfor lokalplanområdet kan opføres i maks. 1 etage og med maksimal højde målt fra niveauplan som vist på bilag 5-8.		Ny bebyggelse må kun opføres som fritliggende bebyggelse indenfor byggefeltet vist på kortbilag 2.	Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne i den på kortbilag 2 viste udstykningsplan. Der må ikke udstykkes parceller med mindre grundstørrelse end 1000 m² og der må ikke ske sammenlægning af grunde.	Delområde 1: Åben - lav Delområde 2: Vejudvidelse

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Udstykning/grundens størrelse	Bebyggelsestype
Esbjerg	02-040-0004	https://dokument.plandata.dk/20_3791914_1511773875191.pdf	*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 75%*	Bygningshøjde må ikke overstige 4 etager og kote 24,70 m DVR90.		Bebyggelse i mere end 1 etage skal placeres inden for det på Lokalplan-kortet, Bilag B, udlagte byggefelt. Udenfor byggefeltet må der placeres sekundære bygninger som fx skure og garager. Skure og garager skal placeres min. 2 m fra skel.		Boliger
	05-010-0015	https://dokument.plandata.dk/20_3753631_1506406365128.pdf	*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 %.*		Bygningshøjden må ved bebyggelse med saddeltag ikke overstige 1 etage med udnyttet tagetage, dog maks. 8,0 m over . Bygningshøjden må ved bebyggelse med fladt tag, forskudt taghældning eller med ensidig taghældning ikke overstige 2 etager, dog maks. 7,5 m over naturligt terræn.	Ny bebyggelse skal opføres inden for byggefelterne vist på lokalplankortet, Bilag B. Boliger på 1 etage og en etage med udnyttet tagetage skal placeres min. 2,5 m fra skel. Boliger med 2 hele etager skal placeres min. 5 m fra skel.	Udstykning af lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankortet, Bilag B. Ingen grunde må ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel nedbringes til mindre end 800 m2.	Åben- lav
	481	https://dokument.plandata.dk/20_1029038_APPROVED_1173174760698.pdf	*Bebyggelsesprocenten for individuelt parcelhusbyggeri må for hver enkelt grund ikke overstige 25 %.* *Bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse med ensartet udseende og tæt-lav boligbebyggelse i én etage må for området under ét ikke overstige 25%.* *Bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse med ensartet udseende og tæt-lav boligbebyggelse i 1½ etage må for området under ét ikke overstige 30%.*		Bebyggelse må ikke overstige en højde på 8,5 m over naturligt terræn.	Individuelt parcelhusbyggeri skal placeres parallelt med eller vinkel-ret på vejskel eller naboskel i en afstand af mindst 2,5 m. Åben-lav boligbebyggelse med ensartet udseende og tæt-lav boligbebyggelse skal placeres parallelt med eller vinkelret på vejskel eller naboskel i en afstand af mindst 0,6 m. Bebyggelse med adgang fra samme vej skal placeres i samme afstand fra vejarealet. Ved individuelt parcelhusbyggeri skal garager, carporte, udhuse og lignende, der er integrerede under samme tag som beboelseshuset, placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra vejskel og naboskel. Ved individuelt parcelhusbyggeri må garager, carporte og udhuse og lignende, der ikke er integrerede under samme tag som beboelses-huset, ikke opføres nærmere adgangsgivende vej end 5 m. Den del af garager, carporte, udhuse m.v., der placeres inden for en zone på 2,5 meter fra naboskel, må gives en højde indtil 2,5 meter + 0,4 x afstand til skel.	Udstykning til åben-lav boligbebyggelse i form af individuelt parcelhusbyggeri3 skal ske i princippet som vist på lokalplankort LP481-2 med en minimum grundstørrelse på 700 m2 . Lokalplanområdet må udstykkes til åben-lav boligbebyggelse med ensartet udseende i grunde under 700 m2 Lokalplanområdet må udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse i parceller under 700 m2 . .	Området udlægges til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse i op til 1½ etage.

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Udstykning/grundens størrelse	Bebyggelsestype
Esbjerg	40-010-0006	https://dokument.plandata.dk/20_3184917_1477480109726.pdf	*Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 110 %.*	Den eksisterende bygningshøjde på 2 etager med udnyttet tagetage må ikke overstiges.		Den eksisterende randbebyggelse mod både Hundegade og Bispegade i hele lokalplanområdet skal fastholdes.	Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med lokalplanens formål og med Byrådets tilladelse.	Boligformål
Horsens	300	https://dokument.plandata.dk/20_3806943_1520966443795.pdf	*Bebyggelsesprocenten for hele området må højst være 40 %*	Bebyggelsen må opføres i maks. 1 etage og i maks. 6 meters højde.		Bebyggelsen skal følge principperne, der er vist på kortbilag 3,"Fremtidige Forhold"	Området må udstykkes, således at de enkelte boligenheder udstykkes i grundstørrelser på mindst 200 m2 Matrikel 16a kan udstykkes således, at den del deri dag indeholder bebyggelse udstykkes fra den del af matriklen der ligger nord for, som indeholder mark og skov.	Tæt - lav
	2017-15	https://dokument.plandata.dk/20_3807014_1517781182653.pdf	*Beggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse. Andele af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.*	Bebyggelsen må opføres i maksimum 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg ellertagflade må været hævet mere end 8,5 meter over naturligt terræn/niveauplan. Skorstene undtaget.		Garager, carporte, udhuse og drivhuse, må ikke placeres nærmere end 1,0 meterfra naboskel. 8.3 På skrånende terræn skal bygninger udformes og placere, så grundens niveauspring optages i bebyggelsen. Der må ikke terræn-reguleres mere end +/- 0,50 meteri forhold til eksisterende terræn.	Udstykning skal følge principperne på kortbilag 3.	Åben-lav
	2016-14	https://dokument.plandata.dk/20_3155735_1521830215437.pdf	*Tæt-lav boligbebyggelse må opføres i 1-2 etager med en bebyggelsesprocent på max. 45* *Åben-lav boligbebyggelse må opføres i 1-2 etager med en bebyggelsesprocent på max. 35.* *Etageboliger må opføres i 2-4 etager med en bebyggelsesprocent på max. 60.* *Delområde 1:* *- Etageboliger må opføres i 2-4 etager med en bebyggelsesprocent på max. 60.* *- Bebyggelsesprocenten for delområde 1 er 30%.* *Delområde 2:* *- Boligbebyggelsen må opføres i 1-3 etager med en maksimum højde på 12 meter.* *- Bebyggelsesprocenten for delområde 2 er 45%. Min. 40 % af delområdet skal udlægges til grønne fælles friarealer, herunder grønne områdertilregnvandshåndtering.* *Delområde 3:* *- Langs Egebjergvej kan der etableres en boligbebyggelse, der variere mellem 2-4 etageri op til 14 meters højde.* *- Bebyggelsesprocenten for delområde 3 er 60 %. Min. 40 % af det enkelte delområde skal udlægges til grønne fælles friarealer, herunder grønne områdertilregnvandshåndtering* *OSV..*			40% af lokalplanens samlede areal skal anvendes til fælles rekreative friarealer og anlæg til håndtering afregnvand, i princippet som vist på kortbilag 5. Langs Gl. Århusvej er derfastlagt en byggelinje 20 meterfra Vejmidte. Boliger skal placeres med en afstand på 50 meterfra vejmidte af hensyn til vejtrafikstøj. Langs alle veje skal der holdes en minimumsafstand på 2,5 m fra vejskel til bebyggelse. Fritliggende garager, carporte og udhuse skal placeres mindst 1 meterfra naboskel.	Lokalplanområdet skal udstykkes i princippet som vist på kortbilag 5. Udstykninger må fravige kortbilag 5, hvis udstykningen erforenelig med områdets samlede disponering, vejstuktur og udstykningsprincip. Ejendomme til åben-lav bolig-bebyggelse skal udstykkes med en grundstørrelse mellem 400-800m². 20% af grundene skal udstykkes med en grund-størrelse på under 700 m². 20% af grundene kan udstykkes med en grundstørrelse på op til 900 m². Ejendomme til individuelle grunde til tæt-lavboligbebyggelse udstykkes med en grundstørrelse mellem 250-400 m² Der må gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matriku-lære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning) efter byggelov-ens bestemmelser om udstykning	Delområde 1: Tæt-lav og åben-lav Delområde 2: Tæt-lav Delområde 3: Boligbebyggelse Delområde 4 og 7: Etagehuse, punkthuse, rækkehuse Delområde 5: Tæt-lav og åben-lav Delområde 6: Tæt-lav og åben-lav Etagebebyggelse, tæt-lav og åben-lav

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Udstykning/grundens størrelse	Bebyggelsestype
Horsens	2016 - 15	https://dokument.plandata.dk/20_3128874_1475149688616.pdf	*Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 150.*	Bebyggelsen må maksimalt opføres i 6 etager med maksimal bygningshøjde på 26 meter målt fra naturligt terræn. Bebyggelse langs Emil Møllers Gade må maksimalt opføres i 4 etager med maksimal bygningshøjde på 18 meter målt fra naturligt terræn.		Bebyggelsen opføres som stokbebyggelse, som anvist på kortbilag 3. Bebyggelsen skal placeres i princippet, som anvist på Kortbilag 3.	Området må ikke udstykkes yderligere.	Etagebebyggelse
Farvskov	373	https://dokument.plandata.dk/20_3487921_1498726028832.pdf	*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højest udgøre 30%.* *De fælles friarealer, arealer til vej og stiudlæg samt arealer, der er udlagt til støjskærm indgår ikke som en del af beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.*	Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager. Bebyggelse indenfor lokalplanområdet må opføres i en bygningshøjde på op til 8,5 m over fastlagt niveauplan.		Garager, carporte, redskabsskure, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod fælles friarealer end 0,5 m og 2,5 m mod vej- og stiskel.	Udstykningen til åben-lav boligbebyggelse skal ske efter en samlet plan i princippet som vist på kortbilag 2. Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 900 m².	Delområde 1: Åben-lav
	176	https://dokument.plandata.dk/20_222562_APPROVED_1188288536591.pdf	*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Opføres bebyggelsen i 2 etager/fritlæggende kælder kan der tillades en bebyggelsesprocent på 30*		Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i Bygningsreglementet for Småhuse 1998. Gulvkoter i stueplan må på parcellerne syd for boligvejene maksimalt væres 0,2m over færdig vejmidte målt midt på parcellen, for øvrige parceller fastlægger langå kommune gulvkoten i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse	Boligbebyggelsen og carporte, garager mm. der udføres som en integreret del af boligbebyggelsen skal placeres inden for de på lokalplankortet (side 16) og detailkortet (side 17) viste byggefelter. På parcellerne syd for boligvejene skal boligbebyggelsens østlige facade placeres i den på lokalplankortet (side 16) viste udgangslinje med udgangspunkt i byggefeltets nordøstlige hjørne.	Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på lokalplankortet, (side 16) viste udstykningsplan Ingen grund må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m2.	Åben- lav
	52	https://dokument.plandata.dk/20_188494_APPROVED_1170316734278.pdf	*Bebyggelsesprocenten må max. være 25*	Bebyggelsen må opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.	Bygningshøjden må max. være 8,5 m målt efter reglerne i Bygningsreglementet	Bebyggelsen skal placeres, som i henhold til principperne, som er angivet på illustrationskort nr. II. Bebyggelsen skal placeres min. 2,5 m. fra vejskel	Udstykningen fremgår af kortbilag I	Tæt-lav
	355	https://dokument.plandata.dk/20_3157507_1477471273308.pdf	*Delområde 2: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for tæt-lav boliger og 50 for etageboliger.*	Delområde 2: Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager og med en højde på maksimalt 8,5 m. Delområde 2: Indenfor delområde II må intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 8,5 m over niveauplan kote 43.80.		Delområde 1: Ny bebyggelse skal opføres inden for det på kortbilag 2 angivne byggefelt. Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må det anvendes som areal til adgang og parkering. Uden for det angivne byggefelt må der etableres mindre bygninger, som carporte og cykelparkering.	Ved udstykning af delområde II til tæt-lav boligbebyggelse må ingen grund være mindre end 250 m2.	Delområde 2: Tæt-lav og/eller etagebebyggelse (centerformål)

Fyn

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Grundens størrelse/udstykning	Bebyggelsestype
Svendborg	629	https://dokument.plandata.dk/20_3807018_1515005111371.pdf	*Den maksimale bebyggelsesprocent indenfor delområde 1 må for den enkelte ejendom ikke overstige 45%.*	Bebyggelse i delområde 1 må højst opføres i 2 etager og med en bygningshøjde på maksimum 8,5 m målt fra terræn efter byggemodning. For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles højder fra et fastsat niveauplan, jf. Bygningsreglementet.		Ny bebyggelse i delområde 1 skal opføres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt. Indenfor den på kortbilag 2 viste byggelinje, svarende til 5 meter fra vejskel mod Linkenkærsvej, må der ikke placeres nogen form for bebyggelse.	De enkelte delområder kan udstykkes i selvstændige parceller. Indenfor delområde 1 kan der yderligere ske udstykning af de enkelte boliggrunde. Boliggrunde skal have en minimum grundstørrelse på 250 m².	Tæt-lav og /eller etagebygeri
	611	https://dokument.plandata.dk/20_3827444_1511443106172.pdf	*Ved anvendelse til åben-lav boligbyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.* *Ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.*	Bebyggelse må højst opføres i 2 etager og med en bygningshøjde på maksimum 8,5 meter målt fra terræn efter byggemodning.		Ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse må boliger opføres og sammenbygges i naboskel. Derudover, reguleret ved kortbilag. Inden for den på kortbilag 2 viste reducerede skovbyggelinje, svarende til 30 meter fra vestlig skel, må der ikke placeres nogen former for bebyggelse.	Grunde til rækkehuse og klyngehuse skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 250 m2. Det enkelte delområde kan alternativt udstykkes som én storparcel. Andel i fælles friareal kan ikke medregnes til den enkelte grund. Grunde til fritliggende enfamliliehuse skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 700 m2. Andel i fælles friareal kan ikke medregnes til den enkelte grund. Grunde til dobbelthuse skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 250 m2. Det enkelte delområde kan alternativt udstykkes som én storparcel. Andel i fælles friareal kan ikke medregnes til den enkelte grund.	Tæt-lav og/eller åben-lav
	524	https://dokument.plandata.dk/20_1081564_APPROVED_1222413039403.pdf	*Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30.* *Før beregning af bebyggelsesprocent gives den enkelte parcel til dobbelthuse et arealtillæg på 20 % af dens nettoareal som andel i fællesareal. Et sådant tillæg gives ikke parceller til fritliggende enfamiliehuse.*	Parcelhusbebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage, og dobbelthuse må ikke opføres i mere end to etager.	Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter målt fra bebyggelsens middelkote i forhold til naturligt terræn - dog en maksimum højde på seks meter ved boliger opført med ensidig taghældning. Bygningens facadehøjde må ikke overstige 3,5 meter målt fra niveauplan til skæring mellem facade- og tagplan - dog op til 4,5 meter for trempelhuse. Boliger med ensidig taghældning må have en facadehøjde på op til seks meter	Boligbebyggelsen (inkl. integreret garage/udhus) skal holdes min. 2,5 meter fra naboskel. Dog gælder der for dobbelthuse, at de kan sammenbygges over skel, se illustrationsplaner 4 og 5. Selvstændigt opført udhus, garage og lign., skal placeres mindst én meter fra skel.	Delområde 1: Ved udstykning må der ikke fremkomme parcelhusgrunde mindre end 800 m2 . Delområde 2: Ved udstykning må der ikke fremkomme parcelhusgrunde mindre end 500 m2, mens grunde til dobbelthuse ikke må fremkomme mindre end 250 m2, eksklusiv andel af fællesarealer.	Parcelhuse og dobbelthuse

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Grundens størrelse/udstykning	Bebyggelsestype
Svendborg	594	https://dokument.plandata.dk/20_3013652_1457423646887.pdf	*Inden for lokalplanens område må der med udgangspunkt i de trafiksikkerhedsmæssige forhold på Efterskolevej maks. opføres eller etableres 30 boligenheder.* *Inden for område A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30 for åben-lav. Det betyder at der på hver matrikel maksimalt må bygges i 1½ etage og maks. i 7,5 m i højden.* *I område B-D må der max bebygges med 30 % for åben lav og 45 % for tæt- lav må max bygges i 2 etager med max 8,5 m i højden. Åben-lav bebyggelse (parcelhuse) skal have et grundareal på min. 700 m², og dobbelthuse min. 1.000 m² i alt. Grunde udlagt til tæt-lav bebyggelse skal for hver boligenhed i gennemsnit have et grundareal på min. 250 m² excl. eventuel adgangsvej*			Carporte og depotrum og lign. mindre bygninger må ikke placeres nærmere end 1½ m fra skel til fællesarealer og fælles stier for at skabe tilstrækketligt med åbenhed omkring de snævre stiforløb. I områder A-D skal bygninger respektere byggelinie mod Povlinelundskoven og hegn mod nord for at imødegå stormfald og skyggeproblemer fra skovplantning. Byggelinje fremgår af kortbilag 2. Andel i fælles friarealer kan ikke indregnes til den enkelte grund.	I områderne A-D må ingen grund udstykkes mindre end 700 m2 ved åben bebyggelse. I områderne B,C og D må byggeri til tæt lav ikke opføres på grunde mindre en 400 m². Område E - friareal E må ikke udstykkes.	Delområde A - åben lav bebyggelse (fritliggende énfamilieshuse) Delområde B-C - åben lav eller tæt lav (pacelhuse eller dobbelhuse/kædehuse) Delområde E - fælles friareal - grøn kile
	607	https://dokument.plandata.dk/20_3133849_1467976176218.pdf	*Der må opføres bebyggelse indenfor lokalplanområdet svarende til en maksimal bebyggelsesprocent på 150.*	Ny bebyggelse inden for delområde A må højst opføres op til kote 18.50 og i 5 etager inklusive parkeringskælder og teknikrum. Der må maksimalt opføres 4 boligetager. Dog skal bygningshøjden gradvist aftrappes fra vest mod øst, mod Jessens Mole. Der skal etaberes parkeringskælder på minimum 1.800 m2 inden for delområde A som vist på Kortbilag 2. For byggeriet i øvrigt fastsættes følgende maksimale højder: - Punkt B: Topkote 16.00 (DVR90) - Punkt C: Topkote 13.00 (DVR90). Inden for delområde A må der opføres byggeri, som 'kuber', på tagfladen 4. etage. Inden for Delområde B kan der opføres ny bebyggelse i tilknytningtil eller i nærheden af de bevaringsværdige bygninger. Nybyggeri må ikke opføres højere end 1½ etage. Der skal friholdes areal i en facadelængde på minimum 10 meter langs Jessens Mole som en åbning / pladsdannelse i sammehæng med strædet gennem bebyggelsen, parallelt med Jessens Mole. Se principskitse § 10.4.	Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på Kortbilag 2 angivne byggefelter. Inden for Delområde A skal ny bebyggelse opføres i byggelinjen, dog undtaget forskudte facadepartier. Ny bebyggelse skal opføres som en U-formet struktur med varierede højder og som nedskaleret mod havnen, jf. det nedenfor viste princip for nedtrapning af bygningsvolumen. Altaner må etableres ud over byggefeltet. Se i øvrigt § 8.7.	Der kan foretages udstykning inden for lokalplaneområdet.	Etagebyggeri (erhverv og boligformål)
Middelfart	160	https://dokument.plandata.dk/20_2970711_1431004699680.pdf	*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for den enkelte ejendom.*	Ny bebyggelse må opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.	Ny bebyggelse skal placeres parallelt med eller vinkelret på den tilstødende interne vej. Jævnfør princippet, der er vist på kortbilag 3 (Illustrationsplan).	Størrelsen af den enkelte grund skal være mindst 400 m2 inkl. andel af fælles friareal.	Tæt-lav
	176	https://dokument.plandata.dk/20_3775382_1510665517786.pdf	*Inden for delområde A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.* *Inden for delområde B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.*	Inden for delområde A må ny bebyggelse opføres i op til 2 etager. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Inden for delområde B må ny bebyggelse opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 7,0 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.		- Delområde A må udstykkes til åben-lav boligbebyggelse med en minimum grundstørrelse på 700 m². - Delområde B må udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse. Grundene må ikke være mindre end 400 m². Heraf skal min. 250 m² ligge i direkte tilknytning til boligen, mens resten kan indgå som del af de fælles friarealer. - Delområde C må ikke udstykkes.	Delområde A: Åben-lav Delområde B: Tæt-lav

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Grundens størrelse/udstykning	Bebyggelsestype
Middelfart	32.27	https://dokument.plandata.dk/20_177755_APPROVED_1218796587873.pdf	*Indenfor lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for området som helhed.*	OBS: udenfor bestemelser står der at i kommuneplanen må man bygge 1-2 etager	Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger må gives en højde på op til 8,5 meter over terræn målt efter reglerne i Bygnings-reglementet. Dog må øverste punkt på bebyggelse ikke overstige 12,75 meter DNN. Undtaget herfra er bebyggelse på matr. nr. 1cu, hvor øverste punkt på bebyggelse ikke må overstige 11,00 meter DNN.	Nybyggeri samt om- og tilbygninger skal placeres inden for den på kortbilag 2 viste byggelinie.		Tæt- lav og åben-lav
	168	https://dokument.plandata.dk/20_3699620_1508240186766.pdf	*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 135 for det samlede område.*	Bebyggelse må opføres med følgende maksimale etageantal og bygningshøjder: Byggefelt A: 5 etager/maks. 18,0 m, (dog maks. 15,0 m for mellembygninger) Byggefelt B: 4 etager/maks. 15,0 m, (dog maks. 12,0 m for mellembygninger) Byggefelt C: 2 etager/maks. 9,0 m Byggefelt D: 1 etager/maks. 5,0 m Bygningshøjder måles fra et fastsat niveauplan gældende for området samt iht. reglerne i Bygningsreglementet.		Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter A, B, C og D. Bebyggelse i byggefelt B skal placeres med facade i byggelinje mod Jernbanegade i vest, jf. princippet på kortbilag 2. Dog kan mellembygninger tilbagerykkes med op til 2,0 m, ligesom der fra 1. sal og opefter kan etableres bygningsfremspring o.l. på op til 1,5 m samt opsættes altaner.	Ingen bestemmelser	Etagebebyggelse
Odense	175	https://dokument.plandata.dk/20_3757127_1515001104675.pdf	*For den enkelte parcel må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.*	Bebyggelse kan opføres i maksimalt 1½ etage	Højden på det enkelte hus må ikke være højere end 7,5 meter. Eventuel skorsten og lignende kan tillades i højere højde.		Inden for det på kortbilag 2 viste område til udstykning, kan der udstykkes 4 - 6 parcelhusgrunde på minimum 500 m2 hver.	Åben-lav
	3-848	https://dokument.plandata.dk/20_3789980_1519237658994.pdf	*Delområde A og C: Området vest for Hollufgårdsvej må tilsammen maksimalt bebygges med 30 %. Ved beregning af bebyggelsesprocenten må hele delområde A, C og F medregnes.* *Delområde B: Det maksimale etageareal for bebyggelse i de eksisterende bygningsvolumener inden for delområde B må ikke overstige 1.800 m². I tilfælde af nedrivning af bebyggelse må delområde B maksimalt bebygges med 40 %.* *Delområde F kan ikke bebygges*	Delområde A og C: Ny bebyggelse inden for byggefelterne A1, A2 og A3 må opføres i: Byggefelt A1: Maksimalt 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter Byggefelt A2: Maksimalt 1½ etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Der må bygges med trempelhøjde på 1 meter regnet indvendigt fra gulv til skæring mellem trempelrem/ tag. Byggefelt A3: Maksimalt 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 3,0 meter Delområde B: Ny bebyggelse inden for byggefelt B1 må opføres i maksimalt 1½ etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Delområde B: Ny bebyggelse inden for byggefelt B1 må opføres i maksimalt 1½ etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter		-Delområde A og C: Boligbebyggelse skal placeres inden for byggefelterne A1 og A2. - Af støjmæssige hensyn skal sove- og opholdsrum placeres i en afstand af mindst 25 meter fra vejmidte af Hollufgårdsvej. Støjbyggelinjen er angivet på kortbilag 2. - Byggefelterne A3 er udlagt til sekundær bebyggelse. Inden for disse byggefelter må kun opføres garager, carporte, overdækninger til cykler, skure, udhuse og lignende mindre bygninger. Sekundær bebyggelse må desuden opføres inden for byggefelterne A1 og A2. - Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 10 meter fra bygninger med stråtag	Ved videre udstykning inden for delområde A og B skal det sikres, at den enkelte grund for tæt-lav bebyggelse bliver på minimum 100 m2 .	Delområde: Tæt-lav eller Åben-lav, ét delområde tæt-lav og/eller etagebebyggelse
	11-654	https://dokument.plandata.dk/20_193737_APPROVED_12728855874478.pdf	*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.*	Bebyggelsen må kun opføres i én etage med udnyttelig tagetage.	Bebyggelsen må max. opføres i en højde af 7 m i forhold til områdets naturlige terræn	Carporte og garager placeres min. 5 m fra skel mod vej.	Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilaget. Grunde til fritliggende parcelhuse skal være mindst 700 m2. Størrelsen og udseendet af den enkelte grund kan justeres.	Åben-lav

Odense	4-847	https://dokument.plandata.dk/20_3757127_1515001104675.pdf	*For den enkelte parcel må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.*	Bebyggelse kan opføres i maksimalt 1½ etage	Højden på det enkelte hus må ikke være højere end 7,5 meter. Eventuel skorsten og lignende kan tillades i højere højde.		Inden for det på kortbilag 2 viste område til udstykning, kan der udstykkes 4 - 6 parcelhusgrunde på minimum 500 m2 hver.	Åben-lav

Sjælland

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Grundens størrelse/ udstykning	Bebyggelsestype
Frederiks-berg	212	https://dokument.plandata.dk/20_3827524_1520014646097.pdf	*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 160%.* (*Beregning af bebyggelsesprocent skal ske i overensstemmelse med byggelovgivningens regler, som er fastsat i bygningsreglementet.)*	Ny bebyggelse må opføres i højst 5 etager samt udnyttet tagetage.	Bebyggelsens skal der hvor den kobler sig på nabobebyggelsens gavl, i hældning tilstræbe at flugte med dennes nordvente tag, og højden må ikke overstige 24 m over naturligt terræn*.(*Niveauplan fastlægges i forbindelse med behandling af byggesagen med udgangspunkt i bygningsreglementets bestemmelser. Ifølgebygningsreglementet måles højder fra naturligt terræn.)	Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet angivet på kortbilag 2		Boligformål, helårsbeboelse
	194	https://dokument.plandata.dk/20_2994242_1435581414575.pdf	*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 225.*	Bebyggelse i byggefelt 1A må opføres i højst 6 etager. Bebyggelse i byggefelt 1B må opføres i højst 7 etager + delvis tagterrasse. osv..	Bebyggelsens taghøjde i byggefelt 1A må ikke overstige 23,5 m over terræn. B ebyggelsens taghøjde i byggefelt 1B må ikke overstige 27 m over terræn. osv..	Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefelteterne 1 A+B+C+D og 2 A+B+C+D, som angivet på kortbilag 2.		Etagebyggeri (boliger og erhverv)
	192	https://dokument.plandata.dk/20_3006437_1450254002436.pdf	*Indenfor lokalplanområdet må der må højst opføres 5.450 m2 etageareal, fordelt som følger:* *Delområde I, byggefelt A1: 1.450 m2* *Delområde I, byggefelt A2: 1.800 m2* *Delområde II: 2.200 m2*	Bebyggelse indenfor byggefelt A1 må opføres i højst 3 etager, med en tilbagetrukket 4. etage (penthouse), i princippet som vist på kortbilag 5 og 6. Bebyggelse indenfor byggefelt A2 må opføres i højst 5 etager, med en tilbagetrukket 6. etage (penthouse), i princippet som vist på kortbilag 5 og 6.	Bebyggelsens højde må indenfor de angivne byggefelter ikke overstige følgende: Byggefelt A1: Kote 26,6 svarende til ca. 14 m. over terræn Byggefelt A2: Kote 33 svarende til ca. 21 m. over terræn	Ny bebyggelse må kun opføres indenfor byggefelt A1 og A2, som angivet på kortbilag 2. Bebyggelse indenfor delområde II forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan	Der kan ske en ændring af skellinjen mellem delområde I, II og III, i princippet som vist på kortbilag 2. Der kan ske udstykning af delområde III til selvstændig ejendom med boligformål, i princippet som vist på kortbilag 2.	Etagebyggeri (helårsbeboelse og offentlig formål)
	214	https://dokument.plandata.dk/20_3762021_1510223851277.pdf	*Bebyggelsesprocenten indenfor lokalplanområdet under ét må ikke overstige 110. Der må således højst opføres 2.834 m2 etageareal, fordelt inden* *for byggezonerne som følger:* *Byggezone A: 3 x 55 = maksimalt 165 m2* *Byggezone B: maksimalt 2.669 m2*	Bebyggelsen må opføres i højst 4 etager. Bebyggelse i byggezone A må opføres i højst 1 etage. Bebyggelse i byggezone B må opføres i 3 til 4 etager, inklusiv tagterrasser	Bebyggelsens højde må ikke overstige 15 m over terræn.	Etagehusbebyggelse skal opføres som punkthuse/'kuber', i princippet som vist på nedenstående illustration og på Illustrationsplanen, kortbilag 3. Ny bebyggelse skal placeres inden for byggezonerne angivet på kortbilag 2. Bebyggelse må ikke strække sig ind i afstandszone, vist med stiplet linje på kortbilag 2, i forhold til de bevaringsværdige plantantræer øst for lokalplanområdet.		Mindre etageboliger (helårshuse) og max 3 åben-lav

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Grundens størrelse/ udstykning	Bebyggelsestype
København	556	https://dokument.plandata.dk/20_3522714_1518459660801.pdf	*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Nybyggeri eller ombygning kan indebære en bebyggelsesprocent, der er højere end 110 på den enkelte ejendom. Det kræver, at der tillægges en andel af et fælles selvstændigt matrikuleret friareal, således, at bebyggelsesprocenten overholdes.* *a) På byggefelt A1-A4 må der maksimalt opføres et bruttoetageareal på 3.910 m2* *b) På byggefelt B må der maksimalt opføres et bruttoetageareal på 175 m2* *c) På byggefelt C må der maksimalt opføres et bruttoetageareal på 2.190 m2* *d) På byggefelt D må der maksimalt opføres et bruttoetageareal på 260 m2* *Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn. Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af mattriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.*	a) Bygninger i byggefelt A1 må maksimalt opføres i 1 etage og må ikke overstige 6 meter. b) Ovenpå byggefelt A1 må der i byggefelt A2, A3 og A4 opføres bebyggelse i yderligere 2 etager. Bebyggelsen må samlet set ikke overstige 16 meter. c) Bygninger i byggefelt B og D må maksimalt opføres i 2 etager og må ikke overstige 10 meter. d) Bygninger i byggefelt C må maksimalt opføres i 3 etager og må ikke overstige 16 meter. e) Angivne etageantal og højder er inklusive tage, men eksklusive tekniske opbygninger, værn og små bygninger på tagterrasser mv.	Stueetagen skal have en højde på minimum 4 meter og maksimum 5 meter. De øvrige etager skal være minimum 3 meter.	Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 2 viste byggefelter.	Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 2 viste byggefelter.	Området fastlægges til helårsboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Grundens størrelse/ udstykning	Bebyggelsestype
København	397	https://dokument.plandata.dk/20_1072764_APPROVED_1202814760735.pdf	*Etageareal for hele området må ikke overstige 54.000 m2*	For bebyggelse i byggefelt A gælder: På ejendommen matr. nr. 6g, Utterslev, København, skal ny bebyggelse placeres indenfor det på lokalplantegningen viste byggefelt A, idet det samlede etageareal for bebyggelse inden for byggefeltet maksimalt må udgøre 1.800 m2 etageareal under forudsætning af, at bebyggelsesprocenten for ejendommen ikke overstiger 150. Bebyggelse indenfor byggefelt A må udføres med en maksimal gesimshøjde på 13,5 m og en maksimal bygningshøjde på 14 m. For bebyggelse i byggefelt B og C gælder: På ejendommene matr. nr. 1025 og 1410, Utterslev, København skal ny bebyggelse placeres indenfor de på lokalplantegningen viste byggefelter B og C, idet det samlede etageareal for bebyggelse inden for byggefelterne maksimalt må udgøre 2.400 m2. Såfremt halvdelen af vejarealet på den tilstødende del af Blytækkervej nedlægges, og tillægges ejendommene, må det samlede etageareal for byggefelt B og C maksimalt udgøre 3.800 m2 under forudsætning af, at bebyggelsesprocenten for de to ejendomme tilsammen ikke overstiger 165. Bebyggelse indenfor byggefelt B må udføres med en maksimal gesimshøjde på 10 m og en maksimal bygningshøjde på 11 m. Bebyggelse indenfor byggefelt C må udføres med en maksimal gesimshøjde på 16 m og en maksimal bygningshøjde på 20 m. Både for byggefelt A, B og C: Bebyggelse kan opføres i indtil 3 etager samt eventuel tagetage. Udover de i stk. 2, 3 og 4 nævnte byggemuligheder kan der udenfor byggefelterne placeres mindre bygninger i én etage, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.				Boligformål og helårsbeboelse
	555	https://dokument.plandata.dk/20_3107595_1515077154893.pdf	*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 450, beregnet for lokalplanområdet under ét.* *I område I må det samlede etageareal ikke overstige ca. 25.400 m². I område II må det samlede etageareal, regnet under ét, ikke overstige ca. 184.400 m², heraf et maksimalt etageareal over plint på 125.000 m² på matr.nr. UV 1654 og 25.300 m² på matr.nr. UV 1690. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil og cykelparkering, porte, tilbagerykkede stueetager samt arealer under eventuelle faste baldakiner/ udhæng og gangbroer, kan fratrækkes ved beregningen af bebyggelsesprocenten, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn. Det samme gælder glasover-/inddækninger og åbne forbindelser. Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.*	Boliger: I område II skal mindst 18 % og højst 20 % af etagearealet anvendes til helårsboliger. Boliger kan placeres inden for de på tegning nr. 2 med rød signatur viste byggefelter. Andelen af boliger kan beregnes for område II under ét. Boliger kan placeres i byggefelterne, som vist på tegning nr. 2 (svarende til byggefelt B, C, E, I, J, K og L, jf. tegning nr.4). Der skal etableres et sammenhængende hævet friareal på et dæk, 'plinten', med en kote for arealer på plinten på ca. 8,50 m over kote 0 (DVR90), som vist på tegning nr. 4. Bebyggelsen skal udføres som syv cirkulære bygninger på en hævet plint. De cirkulære bygninger skal placeres mod baneterrænet heraf fem højhuse over 40 m. De cirkulære bygninger skal opføres som retningsløse slanke tårne. De cirkulære bygninger må sammenbygges i basen jf. stk 4. Der skal opføres randbebyggelser mod Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade. Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 4 viste byggefelter med de i stk. 8 angivne højder og maksimale etageantal, samt de angivne husdybder/diameter. Der fastlægges bygningshøjder og etageantal, som er inklusive eventuelle tekniske installationer på tag, teknikrum i tag, elevatortårne, tagterrasser, trapperum og lignende. Bygningshøjder er målt over kote 0 (DVR90). For byggefelterne A-E skal bygningerne opføres i forskellige højder, med minimum 8 m højdeforskel mellem de enkelte bygninger. - Byggefelt A: Bygningshøjde 24-28 m, hvor minimum den øverste etage er et tilbagerykket taghus. Bygningen skal over plint være cirkulær med en diameter på maksimalt 23 m. - Byggefelt B: Bygningshøjde 60-67 m. Bygningen skal over plint være cirkulær med en diameter på maksimalt 23 m. - ..... - Byggefelt G + H: Bygningshøjde mod gade, forbindelser og plint er maksimalt 43,5 m og må maksimalt indeholde 8 etager over det højest beliggende plintniveau. En tilbagerykket tagetage på 1 etage kan opføres derudover, jf. stk. 9, og højden må maksimalt være 48 m, idet et eventuelt ovenlys/atrie kan opføres 1,5 m højere. På byggefelt G kan der udover den angivne bygningshøjde tillades opført taghuse med placering som vist på tegning nr. 4 og med de i stk. 9 angivne maksimale højder. De angivne taghuse kan punktvis ramme tagetagens flugt, for at opnå organiske former. Den sydvestlige facade på bygning G og den nordøstlige facade på bygning H kan parallelt forskydes med maksimalt 8 m, som vist på tegning nr. 4. Afstanden mellem bygning G og H skal på det smalleste sted være minimum 15 m. -				Bolig, serviceerhverv og offent tilgængeligt friareal

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Grundens størrelse/ udstykning	Bebyggelsestype
København	545	https://dokument.plandata.dk/20_3107571_1491808493382.pdf	*Bebyggelsesprocenten for område I må ikke overstige 145.* *Bebyggelsesprocenten for område III må ikke overstige 110.* *Bebyggelsesprocenten må overskrides med det under punkt e) nævnte parkeringshus.* *Nyt byggeri inden for lokalplanområdet må ikke overskride det angivne maksimale bruttoetageareal for hvert byggefelt.* *- På byggefelt A må der maksimalt opføres et bruttoetageareal på 13.200 m2* *- På byggefelt B må der maksimalt opføres et bruttoetageareal på 9.400 m2* *- .....* *- Uden for byggefelterne må der kun opføres mindre bygninger så som cykelparkering og skure til brug for områdets drift, lege- og lysthuse eller lignende som led i områdets anvendelse.*	Bygninger i byggefelt A, B, C og D må ikke opføres højere end 30 m og skal have varierende etageantal fra mindst 4 til højst 8 etager som vist på tegning nr. 5. Indenfor hvert af byggefelterne A, B og C skal der minimum være ét spring i bygningshøjde på minimum 1 etage. - I byggefelt A må bygninger opføres i mindst 4 og højst 8 etager høje. De højeste bygninger skal placeres mod øst og aftrappes mod vest som vist på tegning nr. 5 - I byggefelt B må bygninger opføres i mindst 4 og højst 7 etager. De højeste bygninger skal placeres mod øst og aftrappes mod vest som vist på tegning nr. 5. Bebyggelsen skal udformes, så den på tegning nr. 2 viste sigtelinje til Svanemølleværket så vidt muligt respekteres - I byggefelt C må bygninger opføres i mindst 4 og højst 7 etager. De højeste bygninger skal placeres mod syd og aftrappes mod nord som vist på tegning nr. 5. - I byggefelt D må bygninger opføres i 4 til 6 etager. De højeste bygninger skal placeres mod nord og øst som vist på tegning nr. 5. Mindre dele af bebyggelsen, som anvendes til servicefunktioner, må opføres i 1 etage. - Bygninger i byggefelt E må maksimalt opføres i 3 etager og have en højde på 13 m ved administration og servicefunktioner. Hal med isbane og parkeringshus må maksimalt opføres med en højde på 16 m ekskl. værn og evt. boldbure på taget. - Trappe-, elevatortårne og lignende mindre taghuse må have en højde på maks. 3 m over den maksimale bygningshøjde - Mindre bygninger nævnt i stk. 2, pkt. f må ikke opførres højere end 4 m.	Ny bebyggelse skal placeres inden for de på tegning nr. 2 viste byggefelter, idet den stiplede linje markerer bebyggelsens maksimale udstrækning. Byggefelterne skal afsættes i overensstemmelse med § 4 om vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering samt § 7 om ubebyggede arealer Bebyggelse i byggefelt A, B , C og D skal opføres som u-formede bebyggelser og placeres i kanterne af byggefelterne som vist på tegning nr. 2. Bebyggelse i byggefelt E skal udformes som ét samlet volumen		Område I fastlægges til helårsboliger Område II fastlægges til grønne områder Område III fastlægges til institutioner
Greve	11.48	https://dokument.plandata.dk/20_3100339_1462970426975.pdf	*Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må som helhed ikke overstige 35, og det samlede etageareal i område A (A1, A2 og A3) må ikke overstige 19.985 m² (se fi gur 2a).*	Boliger må højest opføres i følgende etager og højder/ eksklusiv evt. muret skorsten (se fi gur 3): • område A1 max. 2 etager, og ikke højere end 9 m. • område A2 max. 3 etager, og ikke højere end 12 m. • område A3 max. 4 etager, og ikke højere end 15 m.		Omdannelse af eksisterende bebyggelse, samt placering af ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste områder A1, A2 og A3, i princippet som vist på kortbilag 4. Det kan tillades at cykelskure, skure og mindre bygninger kan placeres uden for område A i område B, hvis de overholder bygningsreglementet bestemmelser om afstand og højde i forhold til skel. Boliger skal udføres mindst i følgende afstande til skel: • Område A1/ 2,5 m. • Område A2/ 5,0 m. • Område A3/ 5,0 m, ved byggeri i 4 etager 7,5 m.	Lokalplanen hindrer ikke udstykning af området.	Tæt-lav og etagebebyggelse

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Grundens størrelse/ udstykning	Bebyggelsestype
Greve	14.28	https://dokument.plandata.dk/20_1060873_APPROVED_1197019212504.pdf	*Bebyggelsesprocenten i delområde A må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Delområde B: Den nye bebyggelse må kun opføres som en samlet bebyggelse på max. 2400 m2*	Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.	Bygningshøjden må max. være 8,5 m over terræn.	Delområde A: Ny bebyggelses placering skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet. I delområde B må nye boliger kun opføres, som tæt lav boligbebyggelse, i princippet som vist på bilag 2. Bebyggelsen i delområde B skal opføres langs en gennemgående gade, i gammeldags landsbystil, i princippet som vist på bilag 2.	Inden for delområde A kan der udstykkes 1 ny boligparcel udover den eksisterende bolig på ejendommen således, at der inden for delområdet bliver max. 2 boligparceller, eksempelvis som vist på bilag 3. Delområde B kan max. udstykkes til 25 selvstændige matrikler (24 boliger + fællesareal).	Tæt-lav
	12.47	https://dokument.plandata.dk/20_3487879_1504183514537.pdf	*Max. bebyggelsesprocenter 7.2 Der gælder følgende bebyggelsesprocenter:* *• Enfamiliehuse max. 30.* *• Tæt-lav bebyggelse max. 40.* *• 1½ plan bolig/ erhverv max. 40.* *• Etageboligbebyggelse (område B) max. 60.* *• Erhverv (område B) max. 60.* *• Erhverv med etageboliger (område B) max. 60.* *• Erhverv med etageboliger (område A)* max. 45.* *• Offentlige formål (område C) max. 15.* *• Sommerhuse (område A1) Reguleres ikke.*	Område A etageantal: • Enfamiliehuse max. 1 etage med udnyttet tagetage. • Tæt-lav bebyggelse max. 1 etage med udnyttet tagetage. • Tæt-lav bebyggelse max. 2 etager. • Erhverv (ud til Strandvejen) max. 2 etager. • Erhverv med etageboliger max. 2 etag	Område A bygningshøjder: • Enfamiliehuse max. 8,5 m. • Tæt-lav bebyggelse max. 8,5 m. • Erhverv* ud til Strandvejen max. 8,5 m. • Erhverv* med etagebolig ud til Strandvejen max. 8,5 m.	Der gælder følgende afstande til skel mod nabo, sti og friarealer for: • Enfamiliehuse min. 2,5 m. • 1½ plan bolig/ erhverv min. 2,5 m. • Tæt-lav bebyggelse min. 2,5 m. • Sommerhuse (område A1) min. 2,5 m min. 1,0 m interne stiskel. • Etageboligbebyggelse min. 5,0 m. • Erhverv min. 5,0 m. • Erhverv med etageboliger min. 5,0 m. • Offentlige formål min. 5,0 m. Enfamiliehuse og tæt- lav bebyggelse i 2 etager, skal holdes min. 5,0 m fra skel til område A.	Grunde i omåde A og b: Grunde til enfamiliehuse skal udstykkes på min. 700 m² (eksklusiv vej). (se fi gur 8). Den enkelte grund til tæt-lav bebyggelse må ikke udstykkes mindre end 700 m² (eksklusiv vej). Den enkelte udstykningsgrund til tæt-lav bebyggelse med vejskel til Strandvejen skal min. være på 400 m² (eksklusiv vej- se fi gur 9)	Tæt - lav og enfamilieshuse andet delområde erhverv
Gentofte	387	https://dokument.plandata.dk/20_3637896_1507028414432.pdf	*I delområde 1 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 70*	I delområde 1 inden for byggefelt A må bebyggelsen højst opføres i 3 etager og dens højde ikke overstige 11 meter over terræn. I delområde 1 inden for byggefelt B må bebyggelsen højst opføres i 2 etager og dens højde ikke overstige 9 meter over terræn.		I delområde 1 må bebyggelse kun opføres inden for de på kortet viste byggefelter. Dog kan der i forbindelse med bebyggelse i byggefelt B etableres op til 3 m2 uoverdækket altan, der overskrider byggefeltets afgrænsning.	Inden for delområde 1 kan de på kortet markerede arealer kun ved arealoverførsel overføres til Søborg Hovedgades vejareal. Disse arealer kan ikke medtages i beregning af bebyggelsesprocent jf. § 6.1 og bebyggelsens opholds-arealer jf. § 8.1. Inden for del-område 2 må der ikke foretages udstykning af nye ejendomme.	Centerformål, boliger og liberalt erhverv
	365	https://dokument.plandata.dk/20_2926042_1425032955598.pdf	*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.*	Byggefelt A: Bebyggelse må højst opføres i 3 etager med en bygningshøjde der ikke overstiger 12 m målt fra terræn. Byggefelt B: Bebyggelse kun opføres i 2 etager med udnyttet tagetage. Tagets skæring med facaden må højst ligge 6 m over terræn. Byggefelt C: Bebyggelsen må højst opføres i 3 etager med en bygningshøjde der ikke overstiger 12 meter.		Ny boligbebyggelse må kun placeres i de på kortbilag 2 fastlagte, 11 m brede, byggefelter A - C. Facader skal opføres i de på kortbilaget viste facadebyggelinjer. Derudover er lokalplanområdet i princippet færdigudbygget, og der kan ikke opføres yderligere etageareal bortset fra garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger. Udkragede altaner kan overskride det i § 5.2 fastlagte byggefelter med op til 1½ m		Etageboliger (helårsbeboelse)

Kommune	Lokal-plan nr.	Link	Bebyggelsesprocent	Etageantal	Højde	Afstand til skel	Grundens størrelse/ udstykning	Bebyggelsestype
Gentofte	390	https://dokument.plandata.dk/20_3276958_1497611806347.pdf	*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.*	Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager. Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger må dog maksimalt opføres i 1 etage.	Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 9 meter over terræn.	Bebyggelse, bortset fra garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger, må ikke opføres nærmere vejskel end 5 meter, jf. dog § 6.7. Hvor der jf. kortbilaget er angivet vejbygelinje må garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger samt andre anlæg af blivende art ikke opføres nærmere vejskel end vejbyggelinjen. Er vejbyggelinjen beliggende i større afstand fra vejskel end 5 meter, må ingen bebyggelse opføres nærmere vejskel end vejbyggelinjen.	Grunde må ikke ved udstykning og arealoverførsel blive mindre end 800 m2 . Eventuelle adgangsarealer (koteletben m.v.) medregnes ikke i denne forbindelse. Der må ikke ske udstykning eller arealoverførsel, så der opstår grunde med en mindre bredde end 20 meter.	Villaboliger (På grunde under 1.200 m2 må der kun opføres eller indrettes ét enfamiliehus. På grunde over 1.200 m2 kan der opføres eller indrettes ét tofamiliehus og På grunde over 1.400 m2 kan der opføres eller indrettes ét dobbelthus.)
Roskilde	654	https://dokument.plandata.dk/20_3638024_1521830264844.pdf	*Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 9.000 m2 , hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 70.*	Bebyggelse inden for byggefelt A må opføres i maks. 6 etager og ikke overstige kote 64.00, for ikke at blive højere end Retten . Den forventede bygningshøjde er 18,8 m.		Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 fastlagte byggefelter i delområde I. Altaner må dog udkrage 1,6 m udover byggefeltet.	Udstykning må kun ske i overensstemmelse med lokalplanens principper.	Etagebebyggelse
	662	https://dokument.plandata.dk/20_3522694_1515005410948.pdf	*Den samlede bebyggelsesprocent inden for lokalplanområdet må ikke overstige 40.*	Bebyggelse må ikke opføres i mere end to etager (byggefelt 2). Dog må bebyggelsen nærmere end 12 meter til skel til Lindbjergvej ikke opføres i mere end én etage (byggefelt 1), undtaget er de sydligste boliger ud mod p-pladsen på Lindbjergvej. Byggefelterne er vist på kortbilag 3.	Højder er fastsat forskelligt efter tagtype og etageantallet mellem 4-10m	Al bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 udpegede arealer til byggeri. Det gælder også mindre bygninger omfattet af § 6.5. Bebyggelse må ikke placeres nærmere • vejskel til Lindbjergvej end 5 meter • lokalplanens afgrænsning mod syd end 2 meter • lokalplanens afgrænsning mod vest end 2 meter • lokalplanens afgrænsning mod nord end 7 meter	Lokalplanområdet må udstykkes af matrikelnummer 10ng af Jyllinge By, Jyllinge. Derudover må der ikke udstykkes inden for lokalplanområdet, med mindre der opføres private tæt-lav boliger. Disse må i givet fald udstykkes som selvstændige matrikler.	Tæt-lav og/eller etagebebyggelse
	395	https://dokument.plandata.dk/20_1031867_APPROVED_1174481587419.pdf	*For matr. nr. 378a , 378d , 378e og 383 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30*	Facadehøjde og etageantal er fastsat for matr. nr. : - 378a og 378d : etageantallet må ikke overstige 1,5 . - 378b og 378c: etageantallet må ikke overstige 2,5.	Facadehøjde er fastsat for marr.nr: - 378e og efterfølgende udstykket fra denne : facadehøjden målt til skæring ved overkant tag og langfacade må ikke overstige 6 m. Facadehøjden skal tage udgangspunkt i koten for det oprindelige terræn .	Ny bebyggelse ska l placeres indenfor byggelfelterne , som vist på kortbilag 3 .	Matr. nr. 378 e kan udstykkes og bebygges som vist på kortbilag 3. Der kan ikke ske yderligere udstykning indenfor lokalplanområdet.	Boliger
	666	https://dokument.plandata.dk/20_3634049_1515000105338.pdf	*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte grund.*	Bebyggelse kan opføres i maksimalt 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m, dog kun 1½ etage mod Holmevej.		Garager og carporte i tilknytning til bebyggelse skal placeres mindst 5 m fra skel mod vej. Integrerede carporte skal ligeledes placeres 5 m fra skel mod vej.	Udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan	Åbent-lav