



## Lokalplan 5.7 for Smedeland 28 – supplerende oplysninger om bebyggelsesprocenter.

Dato: 2. november 2023  
Sags nr.: 01.02.05-P16-11-21  
Sagsbehandler: TT

### Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede den 18. april 2023 at sende forslag til Lokalplan 5.7 for boliger og erhverv på Smedeland 28 i offentlig høring. Under høringen indkom 6 høringssvar. Efter behandling i MBU den 19/9 og ØU den 3/10 blev lokalplanforslaget den 10. oktober 2023 forelagt kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse. Sagen blev imidlertid sendt tilbage til forvaltningen.

Dette notat er udarbejdet som opfølgning på kommunalbestyrelsens drøftelser og indeholder supplerende oplysninger i relation til opgørelse af bebyggelsesprocenter.

### Lokalplanens mulighed for dispensation til bebyggelsesprocent

Det fremgår af BR18 § 167, at en lokalplan ikke kan tilsidesætte beregningsreglerne i bygningsreglementet.

Det fremgår ligeledes af kommuneplanens pkt. 6.9 (2022-2034), at ”den specifikke bebyggelsesprocent i et rammeområde forud for byggesagsbehandling i særlige tilfælde kan afviges, såfremt det kan begrundes i arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn f.eks. tekniske opbygninger, glasoverdækninger, solcelleanlæg og lignende. Det gælder ligeledes for åbne forbindelser, tagetager, parkeringsanlæg m.v.”

Bestemmelsen har til hensigt at give mulighed for, at der i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan kan medtages bygningselementer ud over den fastsatte maksimale bebyggelsesprocent, hvis det kan tilføre særlige arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige kvaliteter til byggeriet. Denne mulighed for ekstra bebyggelsesprocent skal således beskrives og besluttes i den enkelte lokalplan, for at kunne anvendes. Omfanget er begrænset til de bygningsdele eller særlige elementer samt det etagemetertal, der eksplicit nævnes i lokalplanen, og hvert enkelt tilfælde skal godkendes af kommunalbestyrelsen med vedtagelsen af lokalplanen.

Bestemmelsen (pkt. 6.9) har indtil videre kun været i anvendelse på byggetilladelsen til Smedeland 38. Omfanget er begrænset til at gælde et portåbningsareal og to mindre teknikhuse på taget, i alt 106 m<sup>2</sup>.

I forhold til lokalplanen for Smedeland 28 beskrev forvaltningen i sagsfremstillingen om udsendelse af lokalplanforslaget i offentlig høring (KB 18/4 2023), at kommuneplanens retningslinje 6.9 var bragt i anvendelse i dette

**BY, KULTUR, MILJØ &  
BESKÆFTIGELSE**

**Miljø & Teknik**  
Plan, Byg & Miljø

Albertslund Kommune  
Nordmarks Allé 1  
2620 Albertslund

mt@albertslund.dk  
T 43 68 68 68



lokalplanforslag. Forvaltningen sammenfatter, at overskridelsen i denne lokalplan kan omhandle indeliggende altaner, arkade samt portåbninger.

Konkret er der i lokalplan 5.7 under § 5.1 angivet en maksimal bebyggelsesprocent på 200. Ifølge § 5.2 kan bebyggelsesprocenten, efter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, overskrides ved etablering af indeliggende altaner, arkade, lukkede altaner og portåbninger mellem gårdrum og sti/vej, svarende til en bebyggelsesprocent på 210 og en forøgelse af etageareal med op til 1.400 m<sup>2</sup>.

Forvaltningen har i arbejdet med dette projekt vurderet, at etablering af indeliggende altaner, arkade og lukkede altaner er en bedre arkitektonisk løsning end f.eks. påhængte altaner, der i modsætning hertil ikke ville tælle med i bebyggelsesprocenten. De indeliggende altaner vurderes at give bedre boligforhold i forhold til vind, sollys og støj med den sydvendte placering mod Bygaden.

Forvaltningen har ligeledes vurderet, at etablering af portåbninger mellem gården og vej/sti vil skabe en større tryghed og bedre lysforhold, end hvad lukkede facader vil kunne gøre. Denne løsning understøttes af de politiske vedtagne principper for byudvikling i Hersted, som beskriver, at der skal etableres mindst én gårdumsåbning for hver karrébebyggelse.

Det er således en politisk beslutning med vedtagelsen af lokalplanen, hvorvidt der med ovennævnte argumentation og med henvisning til de angivne arkitektoniske elementer skal gives mulighed for at forøge bebyggelsesprocenten fra 200 til 210.

Bebyggelsesprocenten vil ikke kunne overskrides yderligere eller med andre elementer, end de nævnte.