

Det er af stor betydning, at borgerne i Dragør Kommune, kan føle sig trygge med hensyn til den fremtidige bygningsudvikling og myndighedens administration af de gældende planlovs bestemmelser. Opfyldelsen af disse forventninger lægger et betydeligt ansvar på myndigheden, der skal vurdere, om de lokalt foreskrevne regler om etageantal vil blive overholdt ved et planlagt byggeri (skønsmæssige afgørelser).

Hverken i byggeloven eller planloven finder man præcise og udtømmende definitioner på hvilke udformninger som kan henholdes under "tagetage" og "etageantal". Retsreglerne beskriver ikke præcist de faktiske forhold, der skal være til stede, for at forvaltningen kan træffe en afgørelse.

Tidlige fandtes i vedtægter vejledende bestemmelser om, hvornår en tagetage eller kælder skulle regnes som en fuld etage. Bestemmelsen havde f.eks. følgende ordlyd: *"Som etage medregnes tagetage, mansardtage og kælder hvis loft ligger mere en 1,25 m over terræn."*

Den ovenfor citerede bestemmelse blev skabt på et tidspunkt, hvor byggeriet var mere traditionelt end i dag.

Både efter lokalplaner og efter de tidligere byplanvedtægter kan kommunalbestyrelsen tillade mindre fravigelser fra planernes bestemmelser. En fravigelse fra bestemmelserne om f.eks. etageantal, skal tilgodese naboers eller andre omboendes interesser, og tilladelsen til fravigelse kan således kun gives efter en orientering af ejerne og lejerne i de tilgrænsende ejendomme (naboorientering).

Det er administrationens opgave at foretage det faglige skøn, og dermed overholde "retsgrundsætningerne om udøvelse af det forvaltningsretlige skøn", - i dette eksempel i forhold til etageantallet.

Strider det ansøgte etageantal mod dét etageantal der er fastsat i lokalplan eller byplanvedtægt, kan der ansøges om dispensation, idet en afvigelse fra 1½ plan til 2 plan ikke normalt er i modstrid med "principperne i planen" – her henvises til mulighed for at meddele dispensation i forhold til planlovens bestemmelser, § 19.

Planloven angiver, at der kan søges dispensation fra en lokalplan eller byplanvedtægts bestemmelser, såfremt det ansøgte ikke er i strid med principperne i planen – forstået som formålsparagraffen samt anvendelsesbestemmelserne. En ansøgning i strid med disse bestemmelser, medfører krav om udarbejdelse af en ny lokalplan.

En dispensation i Dragør Kommune skal meddeles af det politiske udvalg, medmindre udvalget vælger at give delegation til administrationen. Administrationen skal i så fald træffe afgørelse i sager omkring dispensationsforholdet på baggrund af det forvaltningsretligt skøn.

Myndighedens afgørelser, afgøres på baggrund af lovbundne regler i det ene yderpunkt og skønsmæssige afgørelser i det andet.

Skønsmæssige vurderinger skal træffes i alle sager, hvor der ikke præcist i retslige regler beskriver de faktiske forhold, der skal være til stede, for at forvaltningen kan træffe en afgørelse.

Lovbundne regler er f.eks. afstand og højde til skel, hvordan bygningens konstruktioner skal udføres, brandforhold, indeklima, energi samt krav til installationer.

Skønsmæssige afgørelser er afgørelser, som bygger på ikke præcist og udtømmende retsfaktum og/eller retsfølge¹. Det vil sige, at retsreglen ikke præcist beskriver de faktiske forhold, der skal være til stede, for at forvaltningen kan træffe en afgørelse. Præciseringen af vores skønsmæssige afgørelser, skal give jer en forståelse af, at forvaltningen træffer sikre og præcise afgørelser.

Det Forvaltningsretlige faglige skøn anvendes til vurdering af, om et byggeri fremstår i overensstemmelse med dét som tilstræbes i området.

I Dragør Kommune foretages det faglige skøn af etagebegrebet, ud fra en samlet vurdering af blandt andet følgende parametre (kviste og frontispicer henhøres under samme begreb):

- Kviste og tagterrassers samlede volumenmæssige udtryk, i forhold til tagets og bygningskroppens udformning,
- Kvistes specifikke udformning, set i relation til tagets størrelse, længde og type,
- Oplevelsen af en kvistfacades størrelse,
- Placering af kviste, eksempelvis i forbindelse med gavlen, eller trukket tilbage som åbninger eller dobbelte facader i taget,
- Vindues- og døråbninger i kviste,
- Bagved liggende funktioner, eksempelvis primære opholdsrum,
- Tagterrassers placering og størrelse
- Områdets karakter generelt (princippet om lighed)

Det bemærkes at følgende bygningsdele kan være med til at ændre opfattelsen af etageantallet:

- Kviste
- Altaner
- Tagterrasser
- Høje kældre

Det har primært været "det lave parcelhusbyggeri", der har udgjort "det almene grundlag" for vurdering af etageantallet / bedømmelse af tagetager i forhold til etagebegrebet. Den administrative praksis til vurdering af etageantallet, har dermed været knyttet til det traditionelle enfamiliehus med højt sadeltag og kældre. Denne hustype findes der i tusindvis over hele landet, og er det hus, der er tænkt på, når der i de tidlige bygningsvedtægter, i byplanvedtægter og i lokalplaner angives, at der i et område kan bygges i en etage med udnyttet tagetage. Det er også den hustype den typiske parcelhusejer forventer opført på nabogrunden.

Desværre er der i det nutidige byggeri andre ønsker, end det traditionelle parcelhusbyggeri. Rammerne og udformningerne udfordres, og vi efterspørger i denne forbindelse om udvalgets holdning til hvilke rammer Dragør Kommune ønsker at skabe, for f.eks. byggeri i 1½ plan, som foreskrives i flere af vores byplanvedtægter m.v.

¹ Uddrag fra Gyldendal, Den store danske:

[http://denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/Jura/Statsforvaltningsret/forvaltningsret/forvaltningsret_\(Forvaltningsretligt_sk%C3%B8n\)](http://denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/Jura/Statsforvaltningsret/forvaltningsret/forvaltningsret_(Forvaltningsretligt_sk%C3%B8n))

Det der karakteriserer den ovenstående omtalte traditionelle hustype, kan udtrykkes således:

1. Taget udgøres af et sadeltag
2. Taget er udført symmetrisk omkring husets midterlinje
3. Trempelhøjden må være højst 1 m – for at taget ikke betragtes som værende en etage
4. Den samlede længde af kviste må, regnet i hver tagflade for sig, ikke være større end tagfladens halve længde
5. Kælderloftet må højst ligge 1,25 m over terræn – for at kælderen ikke skal medregnes som en etage jf. byggelovgivningen.
6. En forudsætning for, at man kan tale om en tagetage er i øvrigt, at etagen kun er blevet muliggjort, ved den måde husets tagkonstruktion er udført. Etagen skal ligge inde i tagkonstruktionen. At en etage blot er den øverste i huset, med taget liggende lige oven over, gør ikke etagen til en tagetage.

Ovenstående traditionelle byggeri, er ikke den almindelige ansøgning, som behandles i Dragør Kommune. Borgerne ønsker 1½ plan, med kviste som sikre lys og udsigt, samt så meget areal som muligt i begge plan (stueetage og 1. sal), samt et moderne udtryk, som alt i alt udfordre de traditionelle tanker i planerne.

Ud fra de ovennævnte vurderingskriterier, gennemgår vi i det følgende, en række bygningsudformninger – som skaber indblik i myndighedens almindelige praksis.