

# Forslag til generalforsamlingen i GF Ilbro

Forslaget er stillet af Allan Hansen og Gitte Sassersen, Ilbro Alle 7

## Forslag

Vi foreslår, at bestyrelsen i GF Ilbro får mandat til at ansøge Tårnby Kommune om udarbejdelse af ny lokalplan, med henblik på at øge bebyggelsesprocenten til 30, så den følger Bygningsreglementet fra 2018.

## Baggrund for forslaget

I Bygningsreglementet fra 2018 (BR18) fremgår der en bebyggelsesprocent på 30 for fritliggende parcelhuse. Reglementet har dog den undtagelse, at hvis grunden er omfattet af en lokalplan, er det de regler der gælder på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse, der er gældende ift. bebyggelsesprocent samt beregning af grundareal og etageareal.

I GF Ilbro er vi underlagt Lokalplan 43, og det er derfor dén, og ikke BR18, der p.t. er gældende.

I Lokalplan 43 er der fastlagt en bebyggelsesprocent på 25, og da lokalplanen er vedtaget i 1985, er det beregningsreglerne fra Bygningsreglementet fra 1985, der skal benyttes ved beregning af grund- og etageareal.

Disse gamle regler er noget mere restriktive end reglementet fra 2018. F.eks. gælder reglen om op til 50m<sup>2</sup> småbygninger på grunden ikke, og bl.a. skure og drivhuse over 10 m<sup>2</sup> vil blive tillagt etagearealet. Sammenholdt med reglen om at vejareal skal fratrækkes grundarealet, giver det nogle begrænsninger i udnyttelsen af de mindre grunde i grundejerforeningen.

## Hvad siger kommunen?

Tårnby Kommune anerkender, at Lokalplan 43 er forældet i forhold til udnyttelsen af parcelhusgrunde i området. Derfor har de i 2019 åbnet for, at grundejerforeninger kan ansøge om udarbejdelse af ny lokalplan, så regelsættet bliver mere tidssvarende. Med en ansøgning fra grundejerforeningen, vil den enkelte grundejer kunne opnå dispensation, indtil en ny lokalplan foreligger.

En stor del af de grundejerforeninger der er underlagt Lokalplan 43, har allerede ansøgt Tårnby Kommune om en opdateret lokalplan (se bilag). Med det store antal ansøgninger er det sandsynligt, at Tårnby Kommune vælger at udarbejde en ny samlet lokalplan for hele området. Med da dette er en politisk beslutning, der kræver et stort plan-arbejde, vil det nok have lange udsigter.

## Vær opmærksom på

En ansøgning om en øget bebyggelsesprocent vil ikke medføre en lempelse af kravene

- Omkring højde
- Omkring placering af bygninger i skel

Her vil det stadig være de samme regler, der gælder.

## Økonomi

Et relevant spørgsmål fra mange vil være, om ændringer i bebyggelsesprocenten vil påvirke, hvad der skal betales i ejendomsskat.

Ifølge Vurderingsstyrelsen (marts 2021) er bebyggelsesprocenten på en grund stort set ubetydelig i beregningen af den byggeretsværdi, der sammen med selve arealværdien, udgør grundværdien = det beløb der er grundlag for ejendomsskatten.

Fastsættelse af byggeretsværdien er i dag temmelig uigennemskuelig og kan ikke konkretiseres af Vurderingsstyrelsen, da beløbet fastsættes ud fra et skøn. Med det kommende vurderingssystem, vil fastsættelse af grundværdien ske på baggrund af en statistik model, der i meget høj grad er baseret på kvadratmeterprisen for frie salg i nærområdet.

Opsummeret kan Vurderingsstyrelsen altså ikke komme med nogen decideret beregningsmodel, men oplyser, at bebyggelsesprocenten spiller en meget lille rolle i fastsættelse af grundværdien.

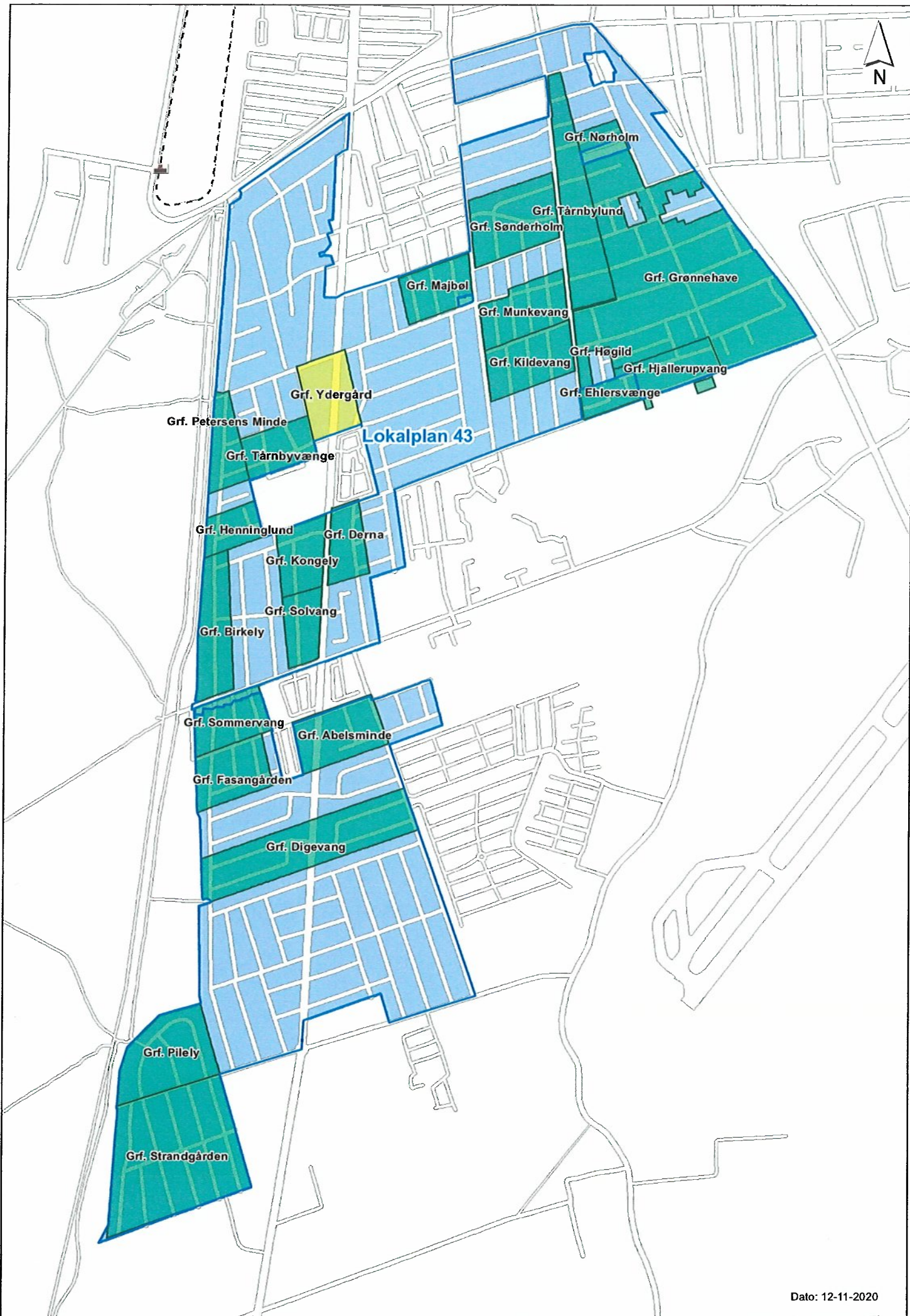
Til gengæld må der forventes en højere pris ved salg, særligt for de mindre grunde i grundejerforeningen.

Kastrup, 20. april 2021

Allan Just Hansen

Gitte H. M. Sassersen

Bilag: Oversigt over området omfattet af Lokalplan 43 med angivelse af de grundejerforeninger, der allerede har ansøgt om en ny lokalplan (de mørkt-markerede).



Forslag til den ordinære generalforsamling i 2021 i grundejerforeningen G/F Ilbro

Grundejerforeningens bestyrelse ansøger Tårnby Kommune om at forhøje byggeprocenten på parcellerne fra 25% til 30%

Begrundelse for forslaget:

Ved en forhøjet byggeprocent har den enkelte grundejer en større frihed til at udnytte parcellen.

Samtidig skal det bemærkes at andre grundejerforeninger i Tårnby Kommune har ansøgt og fået godkendt denne forhøjelse af byggeprocenten.

Forslaget stillet af Ole Falborg Ilbro Alle 12A