

## Egedal Kommune giver afslag på vores anmodning om ny lokalplan / tillæg til lokalplan for Nøddeparken

Det er desværre med stor beklagelse, at Bestyrelsen må videregive denne information, med begrundelse i at en øget bebyggelsesprocent vil give udfordring med spildevandplanens afløbs koefficient, der ikke ville kunne overholdes.

Dokumenterne samlet af Søren, Bestyrelsen 24. maj 2026

### Dokumenter i det samlede dokument:

## Indhold

1. Egedals afslag på mail af 12. maj 2026 .....	3
2. Bestyrelsens svar til Egedal, samt vores spørgsmål dertil på mail af 15. maj 2026 .....	4
3. Et kortfattet kronologisk resume af Bestyrelsens arbejde for igen at opnå at der kunne opføres udestuer samt andre tilbygninger i Nøddeparken, fra dengang da vi først fik information om problemet og til Egedals afslag samt vores svar med spørgsmål dertil. ....	5
2026-05-19 Bestyrelsen Kontakter telefonisk Egedal, der bekræfter modtagelsen af vores svar / spørgsmål .....	5
2026-05-15 Bestyrelsen sender vores svar samt spørgsmål til "Hvis I ønsker at gå videre" .....	5
2026-05-12 Egedal Kommune sender afslag på at der udarbejdes ny lokalplan / lokalplan tillæg for Nøddeparken ...	5
2026-05-12 Forespørgsel til Byplan og Byggesag om der er blevet kigget på løsningsmuligheder? .....	5
2026-05-11 Forespørgsel til Byplan og Byggesag om der er blevet kigget på løsningsmuligheder? .....	5
2026-04-10 Forespørgsel til Byplan og Byggesag om håndtering af vand går ud på? .....	5
2026-04-08 Forespørgsel til Byplan og Byggesag om status på vores ny lokalplan ansøgning .....	5
2026-03-23 Forespørgsel til Byplan og Byggesag om status på vores ny lokalplan ansøgning .....	5
2026-01-08 Forespørgsel til Byplan og Byggesag om status på vores ny lokalplan ansøgning .....	5
2025-10-10 Forespørgsel til Byplan og Byggesag om tidsplan for behandling af indsendte lokalplan .....	6
2025-07-26 Bestyrelsen indsender anmodning om ny lokal plan for Nøddeparken, Ramme B2-57 .....	6
2025-07-01 Bestyrelsen starter processen med at anmode om ny lokalplan for foreningens område .....	6
2025-06-25 Byrådet vedtager Kommuneplan 2025 .....	6
2025-06-18 Nøddeparkens høringssvarsanmodning vedtages i Økonomiudvalget .....	6
2025-06-03 Nøddeparkens høringssvarsanmodning vedtages i Planudvalget .....	6
2025-04-23 Bestyrelsen indsender høringssvarsanmodning .....	6
2025-04-09 Bestyrelsen og Egedal byggesagsafdeling mødes igen på Egedal Rådhus .....	7
2025-04-01 Bestyrelsen og Egedal byggesagsafdeling mødes på Egedal Rådhus. ....	7
2025-01-30 Bestyrelsen kontakter Egedal byggesagsafdeling .....	7
2025-01-29 Bestyrelsen læser Egedals svar til vores medlem .....	7
2025-01-28 Bestyrelsen bliver spurgt indtil om vi kender til et byggesagsbehandlingsstop? .....	7
4. Bestyrelsens information til vores medlemmer om at Bestyrelsen forventer en fortsat stor arbejdsopgave for at afdække de opgaver der vil være for at vi måske kan være heldige at opnå et positivt resultat. Bestyrelsen kan ikke længere tilbyde at fortsætte dette arbejde. Medlemmer der ønsker at gå videre med opgaverne, har mulighed for at deltage i et udvalg iht. til foreningens vedtægter § 13. ....	8
5. Bestyrelsens informationsindsamling om med Spildevandsplan, Afløbs koefficient, Regnvandshåndteringsplan, LAR, 'lovliggørelse' og andre forhold. Vi har med hjælp fra ChatGPT samlet en stor del information om emnerne, og hvad der foreslås såfremt der ønskes at forsøge at gå videre .....	10

Nøddeparken's situation .....	10
Regler for kommuners spildevandsplan og afløbskoefficient .....	10
Hvordan beregner kommunen typisk afløbskoefficienten i et rækkehusområde?.....	14
Hvad vil Egedal typisk fokusere på? .....	16
Hvad betyder "afledningsret" og Hvordan kan kommunen håndhæve det juridisk? .....	18
Hvornår står kommunen stærkest? .....	19
Hvor stærkt står en grundejerforening? .....	19
Hvordan argumenterer en grundejerforening typisk imod for stram beregning?.....	20
Typisk strategi som virker bedst overfor kommunen.....	21
Hvordan læser man en kommunal spildevandsplan? .....	22
Regnvandshåndteringsplan for en matrikel .....	23
Hvordan ser en regnvandshåndteringsplan typisk ud for en rækkehus grundejerforening? .....	26
LAR .....	27
Hvorfor kommuner er glade for LAR.....	35
Grønne fællesarealer .....	35
Typiske LAR-løsninger i rækkehusområder .....	37
Hvordan laver man en simpel egen beregning? .....	38
Men her kommer det vigtige: .....	38
Hvordan prioriterer kommuner typisk i praksis? .....	39
Noget mange grundejerforeninger gør med succes .....	40
Hvordan "afløbskoefficient" og "bebyggelsesprocent" ofte bliver blandet sammen.....	41
Hvordan argumenterer man for at grønne fællesarealer skal tælle med? .....	42
Formuleringer der ofte virker dårligere .....	43
Eksempel på strategi som ofte virker .....	43
Noget meget vigtigt i jeres situation .....	44
Det mest realistiske udfald i mange sager .....	44
Lovliggørelsessager, hvis der er matrikler der overskrider deres afløbskoefficient.....	45
Hvorfor nævner de det i jeres sag?.....	46
Hvordan håndterer man bedst kommunens ord "lovliggørelse"?.....	46
Hvordan bør en grundejerforening reagere?.....	47
Hvad vil kommunen typisk gerne se? .....	48
Et vigtigt juridisk/praktisk princip: Kommunen skal normalt handle proportionalt .....	49
Nøddeparken's situation og behov for hjælp .....	49
Forslag til process.....	49

## 1. Egedals afslag på mail af 12. maj 2026

From: Helene Jørgensen <Helene.Jorgensen@egekom.dk>  
To: "bestyrelse@noddeparken.dk" <bestyrelse@noddeparken.dk>  
Cc: Amalie Dyrland Dombernowsky <Amalie.Dombernowsky@egekom.dk>, Søren Ulrik Hyllum <Soren.Hyllum@egekom.dk>, Daniel Grube Pedersen <Daniel.Pedersen@egekom.dk>  
Date: Tue, 12 May 2026 13:41:39 +0000  
Svar på jeres ansøgning om ny lokalplan for jeres boligområde i Nøddelunden i Smørum

Kære bestyrelse i GF Nøddeparken,

Tak for jeres ansøgning om ny lokalplan for jeres boligområde ved Nøddelunden i GF Nøddeparken i Smørum. Vi har kigget mulighederne igennem, og må desværre meddele afslag til at udarbejde ny lokalplan for jeres boligområde.

Det skyldes bl.a. at en lokalplan, der forhøjer bebyggelsesprocenten for at kunne muliggøre udbygning med flere tilbygninger, giver udfordringer ift. anden lovgivning, sådan at boligområdet ikke kan overholde spildevandsplanens afløbskoefficienter.

Kvoten for at kunne bygge er så at sige opbrugt – ikke kun ift. lokalplanens bebyggelsesprocent, men også ift. at kunne overholde afløbskoefficienten. Der er ikke plads til mere regnvand i systemet i dag i jeres boligområde.

Vi kan ikke igangsætte ny lokalplan/ tillæg til lokalplan, hvis afløbskoefficienterne ikke kan overholdes. I ville ikke kunne opnå tilladelse ift. vandhåndtering af ny bebyggelse.

Det betyder at lokalplanen, hvis vi udarbejdede et nyt, reelt set ikke ville kunne realiseres.

Hvis I ønsker at gå videre, skal der udarbejdes en regnvandshåndteringsplan, som vil kræve en række tekniske undersøgelser omkring nedslivningsforhold mv., som I /den enkelte beboer i givet fald ville skulle bekoste. Derudover lovliggørelsessager, hvis der er matrikler der overskrider deres afløbskoefficient.

Vi har forståelse for jeres situation, idet der pt. ikke kan meddeles flere byggetilladelser til opførelse af tilbygninger.

Og dette må vi fastholde, indtil vandhåndteringsproblematikken kan løses for boligområdet.

Med venlig hilsen  
Helene Jørgensen  
Byplanlægger / Arkitekt MAA  
Byplan og Byggesag  
By, teknik og miljø  
Mobilnummer: 72597248  
E-mail: Helene.Jorgensen@egekom.dk

Dronning Dagmars Vej 200  
3650 Ølstykke  
Telefon: 72596000  
E-mail: kommune@egekom.dk  
[www.egedalkommune.dk](http://www.egedalkommune.dk)

## 2. Bestyrelsens svar til Egedal, samt vores spørgsmål dertil på mail af 15. maj 2026

From: "Bestyrelse" <bestyrelse@noddeparken.dk>

To: "Helene Jørgensen" <Helene.Jorgensen@egekom.dk>

Cc: "Amalie Dyrhund Dombernowsky" <Amalie.Dombernowsky@egekom.dk>, "Søren Ulrik Hyllum" <Soren.Hyllum@egekom.dk>, "Daniel Grube Pedersen" <Daniel.Pedersen@egekom.dk>, "bestyrelse@noddeparken.dk" <bestyrelse@noddeparken.dk>

Date: Fri, 15 May 2026 11:38:46 +0200

Re: Svar på jeres ansøgning om ny lokalplan for jeres boligområde i Nøddelunden i Smørum

Kære Helene,

Vi er meget kede af jeres besked om afslag på vores anmodning. Det er en meget ulykkelig situation. Især de af vores medlemmer, der for lang tid siden i god tro havde indsendt deres anmodning om at opføre en udestue, og som har været igennem en lang venteperiode, som nu må opleve at deres ønske ikke kan gennemføres. For vores forening som helhed er det også meget sørgeligt, idet der ikke længere kan godkendes opførelse af udestuer som supplement til vores relativt små rækkehuse.

På baggrund af afslaget har Bestyrelsen fra vores medlemmer i foreningen modtaget flere spørgsmål, som vi beder om at blive besvaret, idet det vil give os et bedre overblik.

- 1) Hvad er kvoten for afløbskoefficienten i vores område, der for nuværende ligger i 2 lokalplan områder 050903 og 05098, og ville kvoten være den samme ved en ny lokalplan for Nøddeparken?
- 2) Der skrives at "Kvoten for at kunne bygge er så at sige opbrugt". Hvordan er det beregnet og hvad er afløbskoefficienten for Nøddeparken målt til?
- 3) Der skrives at "Hvis I ønsker at gå videre.....". Der er desværre et behov for at 'komme os' over afslaget. Såfremt der viser sig interesse for i foreningen, for at vi gerne vil gå videre, og dermed få foretaget en række tekniske undersøgelser, kan I beskrive hvilke undersøgelser, dette kan være?
- 4) Såfremt resultatet af de tekniske undersøgelser kan føre til en 'tjekliste' af opgaver, som hvis de udføres tilfredsstillende vurderet af Egedal kommune, vil dette kunne føre til at vi kan få genoptaget vores anmodning?
- 5) Såfremt der svares positivt på spørgsmål 4), vil det betyde at vores anmodning kan fortsætte i nuværende prioritering, eller skal anmodningen startes helt forfra, og afvente en ny prioriteringsplan fra Egedal kommune?
- 6) Kan der forekomme andre udfordringer ved anmodning om en ny lokalplan / tillæg til nuværende lokalplaner, udover at afløbskoefficienten skal overholdes, og kan de andre udfordringer venligst specificeres?

Venlig hilsen

Søren, Bestyrelsen

Nøddeparken

Ovennævnte mail blev fulgt op med telefonsamtale tirsdag, den 19. maj 2026: "Der arbejdes på svarene"

### **3. Et kortfattet kronologisk resume af Bestyrelsens arbejde for igen at opnå at der kunne opføres udestuer samt andre tilbygninger i Nøddeparken, fra dengang da vi først fik information om problemet og til Egedals afslag samt vores svar med spørgsmål dertil.**

Denne 'Timeline' er et opsamlingsdokument der indeholder hovedpunkter. Hovedpunkterne fremstår kronologisk i dato orden med nyeste punkter øverst.

#### **2026-05-19 Bestyrelsen Kontakter telefonisk Egedal, der bekræfter modtagelsen af vores svar / spørgsmål**

Der blev informeret at der arbejdes på vores spørgsmål

#### **2026-05-15 Bestyrelsen sender vores svar samt spørgsmål til "Hvis I ønsker at gå videre"**

Vi er meget kede af jeres besked om afslag på vores anmodning. Det er en meget ulykkelig situation. Især de af vores medlemmer, der for lang tid siden i god tro havde indsendt deres anmodning om at opføre en udestue, og som har været igennem en lang venteperiode, som nu må opleve at deres ønske ikke kan gennemføres. For vores forening som helhed er det også meget sørgeligt, idet der ikke længere kan godkendes opførelse af udestuer som supplement til vores relativt små rækkehuse. På baggrund af afslaget har Bestyrelsen fra vores medlemmer i foreningen modtaget flere spørgsmål, som vi beder om at blive besvaret, idet det vil give os et bedre overblik.

Vores mail i helhed er gengivet i punkt 2 i det samlede dokument.

#### **2026-05-12 Egedal Kommune sender afslag på at der udarbejdes ny lokalplan / lokalplan tillæg for Nøddeparken**

"Vi har kigget mulighederne igennem, og må desværre meddele afslag til at udarbejde ny lokalplan for jeres boligområde" Egedals mail i helhed er gengivet i punkt 1 i det samlede dokument.

#### **2026-05-12 Forespørgsel til Byplan og Byggesag om der er blevet kigget på løsningsmuligheder?**

*"Ja, det har været omkring vores spildevandsafdeling samt plan og byggesag, og der er desværre udfordringer med at overholde spildevandsplanens afløbskoefficienter – hvilket betyder at der ikke er kapacitet i regnvandsledningerne til mere vand. Vi sender snarest en officiel besvarelse på jeres anmodning om igangsættelse af lokalplan".*

#### **2026-05-11 Forespørgsel til Byplan og Byggesag om der er blevet kigget på løsningsmuligheder?**

#### **2026-04-10 Forespørgsel til Byplan og Byggesag om håndtering af vand går ud på?**

Kan du give lidt information om hvad håndteringen af vand udfordringen går ud på?

Kunne det tænkes at da vores område er fuldt udbygget, at den type udfordringer ved en helt ny lokalplan kan 'dispenseres'? Alternativt at det med bebyggelsesprocenten kunne tilføjes eksisterende lokalplan?

*"Det er kapacitet i forhold til håndtering af regnvand som vi er ved at undersøge. Jeg skal nok vende tilbage når vi har fået set på det".*

#### **2026-04-08 Forespørgsel til Byplan og Byggesag om status på vores ny lokalplan ansøgning**

Vi kan i referat fra Plan- og Byudviklings udvalgs møde af 7. april 2026 se at vores lokalplanansøgning er noteret som nummer 11 i undergruppen 'prioriteres ikke' og vi spørger derfor om der kunne give et estimat på hvornår vores ønske kunne tænkes at blive behandlet?

*"Det er svært at give et estimat på en tidshorisont, da det er en dynamisk prioritering. Det betyder at lokalplaner ikke laves fortløbende alt efter hvornår ønsket er fremsat. Der er på en del ønsker på listen og vi laves typisk 5-7 lokalplaner om året. En lokalplan tager typisk minimum 1 år at udarbejde efter igangsættelse. Jeg har sat en af mine medarbejder til at undersøge jeres ønske lidt nærmere herunder særligt i forhold til håndtering af vand, da det kan være en væsentlig udfordring. Jeg skal nok give en tilbagemelding når vi ved lidt mere".*

#### **2026-03-23 Forespørgsel til Byplan og Byggesag om status på vores ny lokalplan ansøgning**

*"Plan- og Byudviklingsudvalget behandler sagen om prioritering af lokalplaner tirsdag den 7. april fra kl. 17.30"*

#### **2026-01-08 Forespørgsel til Byplan og Byggesag om status på vores ny lokalplan ansøgning**

*"Vores nye Plan- og byudviklingsudvalg skal lige lande og introduceres til arbejdet i udvalget. Vi forventer pt at sag om prioritering af igangsættelse af nye lokalplaner kommer på til behandling i april 2026.*

Med venlig hilsen

Amalie Dyrland Dombernowsky

Afdelingsleder af Byplan og Byggesag"

## **2025-10-10 Forespørgsel til Byplan og Byggesag om tidsplan for behandling af indsendte lokalplan**

Forespørgsel til Byplan og Byggesag om tidsplan for behandling af vores indsendte anmodning om ny lokalplan for ramme B2-57 for NP. Besvarelse: Der er for nuværende igangsat 11 lokalplaner, der er ved at blive udarbejdet og færdigbehandlet. Der foreligger herefter 11 ønsker til nye lokalplaner, hvoraf Nøddeparken er en af dem. Der forventes ikke at udarbejdelse af lokalplan for Nøddeparken igangsættes i indværende år. En samlede prioritering af hvilke nye lokalplaner det igangsættes vil ske i Plan- og Byudviklingsudvalget forventeligt i staten af 2026. Dette videreinformeres til medlemmer.

## **2025-07-26 Bestyrelsen indsender anmodning om ny lokal plan for Nøddeparken, Ramme B2-57**

### **2025-07-01 Bestyrelsen starter processen med at anmode om ny lokalplan for foreningens område**

Bestyrelsen starter undersøgelse af processen og indholdet i en ny lokalplan der "skal indeholde lokalplankrav på 2025 niveau". Der vil blive kigget på nuværende og ansøgte lokalplaner, samt søgt sparring med Planafdelingen.

Vi kan på nuværende se at en godkendelse af en ny lokalplan forudsætter:

At det område, som et projekt ønskes gennemført i, er omfattet af en kommuneplanramme, der udlægger arealet til formålet. Er den ikke det, vil der også skulle udarbejdes et kommuneplantillæg.

Lige her er vi glade for at Byrådet på byrådsmøde den 25. juni 2025 vedtog vores hørings svar, så dette punkt er afklaret.

### **Lokalplanprocessen gennemgår 7 faser**

1. Ansøgning
2. Screening, Startredegørelse, Opstartsmøde
3. Igangsættelse
4. Udarbejdelse af lokalplanforslag samt miljøvurdering
5. Politisk behandling af lokalplan forslaget og offentlig høring
6. Behandling af hørings svar og endelig politisk behandling af lokalplan forslaget
7. Bekendtgørelse og klagemulighed

Der kan læses detaljeret om dette på:

[Samarbejde-om-den-gode-lokalplan\(1\).pdf](https://egedalkommune.dk/p/Demokrati-og-indflydelse/Visioner%20og%20politikker/Byudvikling%20og%20plan%C3%A6gning/Lokalplaner/Samarbejde-om-den-gode-lokalplan(1).pdf) – virker link ikke kan nedenstående 3 linjer samlet indsættes i en browser.

[https://egedalkommune.dk/p/Demokrati-og-](https://egedalkommune.dk/p/Demokrati-og-indflydelse/Visioner%20og%20politikker/Byudvikling%20og%20plan%C3%A6gning/Lokalplaner/Samarbejde-om-den-gode-lokalplan(1).pdf)

[indflydelse/Visioner%20og%20politikker/Byudvikling%20og%20plan%C3%A6gning/Lokalplaner/Samarbejde-om-den-gode-lokalplan\(1\).pdf](https://egedalkommune.dk/p/Demokrati-og-indflydelse/Visioner%20og%20politikker/Byudvikling%20og%20plan%C3%A6gning/Lokalplaner/Samarbejde-om-den-gode-lokalplan(1).pdf)

Det må påregnes at det tager minimum 8 måneder fra det politisk besluttet at igangsætte arbejdet med en lokalplan (3) til den endelige lokalplan træder i kraft (7). Der skal også tages hensyn til at der kan ligge andre lokalplanforslag før vores, og der må derfor forventes, at det vil tage mindst 12 måneder før forventet godkendelse af vores lokalplan træder i kraft.

Bestyrelsen forventer at vi kan indsende vores anmodning indenfor de næste par uger. I sommerferien må det forventes at Egedal planafdeling ikke har tid til at afholde de indledende møder.

### **2025-06-25 Byrådet vedtager Kommuneplan 2025**

Byrådet vedtager Kommuneplan 2025 på Byrådsmødet, herunder Nøddeparkens høringsvarsanmodning.

Bestyrelsen kan herefter opstarte anmodningen om en ny lokalplan, alternativt med et tillæg til nuværende lokalplaner, så Egedal igen kan godkende ansøgninger på opførelse af udestuer i Nøddeparken

### **2025-06-18 Nøddeparkens høringsvarsanmodning vedtages i Økonomiudvalget**

### **2025-06-03 Nøddeparkens høringsvarsanmodning vedtages i Planudvalget**

### **2025-04-23 Bestyrelsen indsender høringsvarsanmodning**

Bestyrelsen indsender høringsvarsanmodning om at Kommuneplan ramme for Nøddeparken øges fra nuværende 35% til 45% i Kommune ramme B2-37 samt at der indregnes et byggefelt på parcellerne, med det formål, at der med anmodning og udarbejdelse samt godkendelse i Byrådet af en ny lokalplan, alternativt med et tillæg til nuværende lokalplaner, så Egedal igen kan godkende ansøgninger på opførelse af udestuer i Nøddeparken

## 2025-04-09 Bestyrelsen og Egedal byggesagsafdeling mødes igen på Egedal Rådhus

Med deltagelse af konstitueret planlægningschef Amalie Dyrhund Dombernowsky

Byggesagsafdelingen informerer at der ikke (fortsat) kan gives dispensation for de 5 medlemmer der havde fået stoppet deres byggesag. Bestyrelsen har efterfølgende videregivet informationen til de 5 medlemmer.

Mødet handlede herefter om løsningsmuligheder, og følgende kunne være en mulighed forudsat godkendelse, for at der igen i Nøddeparken kan godkendes ansøgninger om opførelse af udestuer:

### Anmodning om øget bebyggelsesprocent fra 35% til 45% i Nøddeparken

For Kommuneplan ramme B2-37 gældende for de 2 lokalplaner 050903 (Etape 1) og 050908 (Etape 2) for Nøddeparken, samt for de 2 andelsboligforeninger og Kærhavegård boligforening, anmodes af Nøddeparken at bebyggelsesprocenten øges fra 35% til 45% inklusive fælles friarealer samt at hver parcel tildeles et byggefelt beliggende i havesiden op til 3 meter ud fra terrassedøren og imellem de 2 skellinjer.

Dette gøres ved at indsende en høringssagsanmodning. Anmodningen sagsbehandles i Planudvalget, herefter i Økonomiudvalget, og som en del af Kommuneplan 2025, herefter til vedtagelse af Byrådet den 25. juni 2025.

Efter forventet vedtagelse skal der anmodes om en ny lokalplan der indeholder ovennævnte bebyggelsesprocent samt et byggefelt. Den forventede samlede behandlingstid vil nok være 2-3 år, blandt andet fordi der ligger andre ansøgninger på nye lokalplaner til behandling.

Denne anmodning skal være indsendt til Planudvalget senest 25. april 2025!

## 2025-04-01 Bestyrelsen og Egedal byggesagsafdeling mødes på Egedal Rådhus.

Egedal har ikke et overblik over Nøddeparkens bebyggelsesprocent.

Bestyrelsen fremlægger beregning på bebyggelsesprocent (BB%) for 181 huse ved oprindelig opførelse og per 2025.

År	Før / efter udestuebyg	BB% for parceller	BB% inkl. fælles friarealer
1990	Før udestue byg 15.413m <sup>2</sup>	51,3%	33,5%
2025	Inkl. nuv. 50 udestuer (BBR) 16.150 m <sup>2</sup>	53,7%	35,1%

Af ovenstående kunne det konstateres, at allerede ved opførelse var den samlede bebyggelsesprocent på 51,3% betydeligt overskredet. Faktisk var der kun 20% af parcellerne der kunne overholde lokalplanens 35%. Heraf var 2/3 af dem bebygget over 30%. Der blev derfor allerede ved ansøgning om opførelse af den første udestue dispenseret for opførelse mod andel i de fælles friarealer af Ledøje Smørum kommune, og ved kommunesammenlægningen fortsatte Egedal denne praksis.

Der var ikke lavet beregninger fra Byggesagsafdelingen. Det blev derfor aftalt at benytte bestyrelsens beregninger som grundlag. Bestyrelsen havde ved forespørgsel i foreningen fået information fra medlemmer der var berørte af byggesagsstoppet og foreslog på mødet at de 5 berørte medlemmer kunne få dispensation til at deres sager kunne færdigbehandles, idet de havde ventet meget længe på en afgørelse, og at vi så i fællesskab kunne overveje løsningsmuligheder fremadrettet for fremtidige medlemmer der også gerne ville ønske opført en udestue. Byggesagsafdelingen ville undersøge dette og der blev derfor aftalt et ny møde.

## 2025-01-30 Bestyrelsen kontakter Egedal byggesagsafdeling

Bestyrelsen kontakter Egedal byggesagsafdeling, der bekræfter at der er indført et midlertidigt stop. "Der er ikke klarhed over den reelle andel i de fælles friarealer per boligenhed. Der kan derfor ikke fastslås en korrekt bebyggelsesprocent".

Byggesagsafdelingen kan ikke informere om hvilke medlemmer der er berørt af byggesagsstoppet på grund af GDPR.

Bestyrelsen foreslår et møde, hvor vi kan 'udveksle' information og beregninger og sammen få et overblik

. Der er travlt i afdelingen med mange sager, og Byggesag vil foreslå en mødedato med Bestyrelsen.

## 2025-01-29 Bestyrelsen læser Egedals svar til vores medlem

Bestyrelsen får kopi af korrespondance fra Egedal den 3. januar 2025 til vores medlem:

*"Kommunen har desværre midlertidigt indstillet alt byggesagsbehandling, i sager hvor der kræves byggetilladelse, i grundejerforeningen Nøddeparken.*

*Dette med afsæt i at der ikke er klarhed over den reelle andel i de fælles friarealer pr. boligenhed. Der kan derfor ikke fastslås en korrekt bebyggelsesprocent.)*

*Vi vil derfor som noget af det første i 2025, indlede en dialog med grundejerforeningen, om at finde en fremtidssikret løsning til forvaltning af området."*

## 2025-01-28 Bestyrelsen bliver spurgt indtil om vi kender til et byggesagsbehandlingsstop?

Et medlem spørger bestyrelsen om vi kender til et midlertidigt stop for byggesagsbehandling. Bestyrelsen kender ikke til at Egedal har stoppet sagsbehandling af byggesagsansøgninger der kommer fra Nøddeparken's medlemmer.

Vi beder vores medlem om at dele korrespondancen.

**4. Bestyrelsens information til vores medlemmer om at Bestyrelsen forventer en fortsat stor arbejdsopgave for at afdække de opgaver der vil være for at vi måske kan være heldige at opnå et positivt resultat. Bestyrelsen kan ikke længere tilbyde at fortsætte dette arbejde. Medlemmer der ønsker at gå videre med opgaverne, har mulighed for at deltage i et udvalg iht. til foreningens vedtægter § 13.**

Bestyrelsen har tidligere informeret om at Egedal havde indstillet sagsbehandling af byggesager for Nøddeparken, herunder opførelse af udestue, med begrundelse i at der var uklarhed om bebyggelsesprocenten i foreningen var overskredet. Lokalplanen foreskriver 35%, og det blev konstateret, at selv ved inddragelse af alle fællesarealer, så var denne procent overskredet.

Bestyrelsen har løbende informeret om at vi ved møder med Egedal forsøgte at forhandle frem til en dispensation til de medlemmer, der havde ventet længere end normalt på en afgørelse, om at de sager kunne færdiggøres.

Dette ville Egedal ikke. Bestyrelsen bad derfor Egedal om forslag til hvad der kunne gøres, for at opnå en ligeværdig og retfærdig sagsbehandling, så at alle der ønskede dette, kunne få lov til at opføre en udestue. Egedals forslag var at der blev anmodet om at udarbejde en ny lokalplan gældende for Nøddeparken, der øgede bebyggelsesprocenten fra nuværende 35% til 45%, i stedet for de 2 nuværende der dækker hele Nøddelundens område, samt at der forinden blev anmodet om en rammeplan gældende for Nøddeparken, der øgede bebyggelsesprocenten fra nuværende 35% til 45%.

Bestyrelsen igangsatte anmodningerne, og vi følte at det var positivt da den anmodede rammeplan med 45% blev godkendt af Egedal Byråd, men desværre modtog vi et afslag fra Egedal den 12. maj 2026.

I Bestyrelsen er vi meget kede af denne afgørelse, som vi godt kunne tænke os havde været informeret om tidligere i denne proces, og vi forstår fuldt ud at der nu er frustration blandt de medlemmer der i alt for lang tid ikke har kunne få en afklaring på deres byggesagsanmodning. De medlemmer har allerede fået besked direkte. Der vil også fremadrettet være frustration fra andre medlemmer, som ikke kan få godkendt en ny byggesagsanmodning

Bestyrelsen har brugt meget tid på denne opgave med møder med Egedal, samtaler med foreningens advokat, research efter brugbart materiale, udarbejdelse af anmodning af ny kommune rammeplan på 45% der blev godkendt, samt udarbejdelse af anmodning af ny lokalplan, som vi så fik afslag på den 12. maj 2026

Det er vores opfattelse, at såfremt der ønskes at gå videre, og udarbejde en regnvandshåndteringsplan med mere, så vil omfanget af dette arbejde, der også – ifølge mailen fra Egedal Kommune - vil indeholde en nødvendig "lovliggørelse" af foreningens medlemmers individuelle afløbs koefficient, fortsat vil kræve ukendt meget tid og arbejde i Bestyrelsen.

Derudover kan det forventes, at en anmodning fra foreningen om "lovliggørelse" kunne betyde, at Egedal vælger at besøge Nøddeparken og ved selvsyn ville se på de nuværende forhold.

**Bestyrelsen er derfor kommet til den erkendelse at der er udsigt til fortsat meget tidsforbrug, før vi måske kunne være så heldige at komme til et positivt resultat, at vi ikke kan tilbyde at fortsætte dette arbejde.**

**Bestyrelsen vælger derfor at vi ikke længere kan tilbyde at fortsætte dette arbejde.**

Medlemmer der ønsker at gå videre med opgaverne, har mulighed for at deltage i et udvalg - henvisning til foreningens vedtægter § 13.

Baseret på de spørgsmål Bestyrelsen har stillet Egedal forestiller vi opgaver som for eksempel:

- Udvalget undersøger og fremlægger plan for Bestyrelsen om hvad der skal til for at Egedal kan godkende en anmodning om en ny lokalplan.
- Udvalget skal stille forslag på en detaljeret plan med specificerede udgifter, idet vi forventer at en del af opgaverne kræver ekspert / konsulent rådgivning Denne plan forventes forelagt en Generalforsamling.
- Udvalget skal undersøge om Egedal vil være positivt indstillet til at godkende Konsulentfirmaets indstilling til Regnvandshåndtering, med det Entreprenørarbejde der må være nødvendigt for at løse opgaven
- Udvalget skal undersøge hos Egedal om der kunne være andre afgørende / kritiske punkter for at en ny lokalplan vil kunne forelægges til godkendelse.

I et separat dokument har vi indsamlet information om hvad de forskellige punkter som Egedal skriver i deres mail om Spildevandsplan, Afløbs koefficient, Regnvandshåndteringsplan, LAR og andre forhold.

Med hjælp fra ChatGPT har vi samlet en stor del information om emnerne, og hvad der foreslås såfremt der ønskes at gå videre.

§13 i foreningens vedtægter

"Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der består af medlemmer uden for bestyrelsen, idet udvalgsformanden dog altid skal være bestyrelsesmedlem. Et sådant udvalg har ikke besluttende myndighed".

## 5. Bestyrelsens informationsindsamling om med Spildevandsplan, Afløbs koefficient, Regnvandshåndteringsplan, LAR, 'lovliggørelse' og andre forhold. Vi har med hjælp fra ChatGPT samlet en stor del information om emnerne, og hvad der foreslås såfremt der ønskes at forsøge at gå videre

### Nøddeparken's situation

Vores kommune har givet afslag på at lave en ny lokalplan for foreningen med en øget bebyggelsesprocent fra 35% til 45% med begrundelse i at spildevandsplanens afløbskoefficient er opbrugt. Der er dog blevet godkendt en ansøgning om at øge fra 35% til 45% i en ny rammeplan for forenings område.

### Regler for kommuners spildevandsplan og afløbskoefficient

Det er et område, hvor mange boligejere og grundejerforeninger først opdager reglerne, når kommunen begynder at kigge på regnvand, kloakker eller "lovliggørelse".

#### Kort fortalt handler det om:

- hvor meget regnvand man må sende til kloakken
- hvor meget af grunden der er "befæstet"
- hvem der har ansvaret for at håndtere regnvandet

#### Hvem har bestemt reglerne?

Det er en kombination af:

- Folketinget via miljølovgivningen
- kommunerne via deres spildevandsplaner
- forsyningsselskaberne (Eksempel Novafos i Egedal) som driver kloaksystemet

Den juridiske base kommer især fra:

- Miljøbeskyttelsesloven
- Spildevandsbekendtgørelsen
- kommunens vedtagne spildevandsplan

Kommunen har ret til at fastsætte regler for:

- hvor meget regnvand der må afledes
- krav om forsinkelse eller nedsivning
- separatkloakering
- maksimal afløbskoefficient

Det er derfor ikke noget den enkelte kommune "finder på" alene. Kommunen administrerer nationale regler lokalt gennem spildevandsplanen.

### Hvad er en spildevandsplan?

En kommunal spildevandsplan er kommunens "masterplan" for:

- kloakker
- regnvand
- oversvømmelser
- separatkloakering
- udledning til søer og vandløb

Alle kommuner skal have en sådan plan.

Planen bestemmer blandt andet:

- hvilke områder der skal separatkloakeres
- hvor meget regnvand forskellige boligtyper må aflede
- hvilke tekniske krav der gælder ved nybyggeri og ændringer

I jeres område vil det typisk være Egedal Kommune og Novafos der administrerer det i praksis.

## Hvad er en afløbskoefficient?

Afløbskoefficienten er et tal mellem 0 og 1.

Den fortæller hvor stor en del af regnvandet fra grunden der må løbe direkte til kloakken.

### Eksempel:

- 0,30 = 30 % må ledes til kloak
- resten skal:
  - nedsive i jorden
  - forsinkes
  - opbevares midlertidigt
  - håndteres lokalt

### Kommunerne bruger det for at undgå:

- oversvømmede kloakker
- kælderoversvømmelser
- overløb af urensset spildevand
- for stor belastning ved skybrud

### Hvordan beregnes det?

Kommunen ser på:

- tage
- skure
- carporte
- asfalt
- fliser
- parkeringsarealer
- veje

Altså alt det vand ikke kan sive igennem.

I Egedal anvendes typisk disse værdier:

Overflade	Typisk koefficient
Tag	1,0
Asfalt/beton	1,0
Fliser med tætte fuger	1,0
Grus	0,6
Græs/grønne arealer	0,1

### Hvad gælder typisk for en rækkehus-grundejerforening?

Her bliver det vigtigt:

I mange rækkehusområder vurderer kommunen hele bebyggelsen samlet — ikke kun den enkelte bolig.

Det betyder at følgende ofte tæller med:

- interne veje
- parkeringspladser
- fælleshus
- stier
- carporte
- skure
- fælles belægninger

I Egedal er den maksimale afløbskoefficient typisk:

Område	Maksimal afløbskoefficient
Parcelhus	0,25
Række-/kædehuse	0,30
Tætte fællesarealer	0,60
Grønne fællesarealer	0,10

Det betyder i praksis:

**Hvis jeres samlede rækkehusområde har:**

- mange fliser
- overdækninger
- ekstra skure
- store parkeringsarealer

... så kan kommunen mene, at området afleder mere regnvand til kloakken end tilladt.

**Hvorfor begynder kommunerne at fokusere på det nu?**

**Primært pga.:**

- klimaforandringer
- skybrud
- overbelastede kloakker
- dyr udbygning af kloaksystemer

Kommunerne forsøger derfor at flytte regnvandshåndtering ud på private grunde gennem:

- LAR-løsninger
- regnbede
- faskiner
- forsinkelsesbassiner
- permeable belægninger

**LAR betyder "Lokal Afledning af Regnvand".**

**Hvad sker der hvis man overskrider afløbskoefficienten?**

**Kommunen kan:**

- kræve dokumentation
- kræve regnvandsplan
- kræve lovliggørelse
- kræve forsinkelse/nedsivning
- i sidste ende give påbud

**Typisk starter det dog med:**

- dialog
- beregninger
- krav om teknisk løsning

Det er sjældent første skridt er sanktioner.

## Vigtigt for grundejerforeninger

I rækkehusområder opstår der ofte problemer fordi:

- gamle bebyggelser blev godkendt efter ældre regler
- senere er der kommet:
  - ekstra skure
  - flere fliser
  - overdækninger
  - større terrasser
  - flere parkeringsarealer

Det kan gøre at området samlet overskrider nutidens krav.

Kommunen vil derfor ofte se på:

- om ændringerne er nye
- om de er væsentlige
- om de giver reel ekstra belastning
- om der allerede findes lokale regnvandsløsninger

### Det særlige ved ældre rækkehusområder

Der gælder ofte et vigtigt princip: Eksisterende lovlige forhold må normalt fortsætte.

Men:

- ved større ændringer
- nybyggeri
- ombygning
- lovliggørelse
- ændret afvanding

... kan kommunen kræve at nye regler overholdes.

### Det er derfor mange først møder reglerne ved:

- BBR-sager
- skur-sager
- regnvandssager
- separatkloakering

### I jeres situation i Egedal: Det tyder på at Egedal er begyndt at se på:

- samlet regnvandsbelastning
- afløbskoefficient for matriklerne
- eventuelle overskridelser
- behov for regnvandshåndteringsplan

Det er meget typisk i forbindelse med:

- klimatilpasning
- gennemgang af ældre rækkehusområder
- kloakprojekter
- lovliggørelsessager

Og det betyder ikke nødvendigvis at alt skal fjernes eller graves op. Ofte handler det om at dokumentere:

- hvor vandet løber hen
- hvor meget der reelt afledes
- om noget allerede nedsiver lokalt

## Hvordan beregner kommunen typisk afløbskoefficienten i et rækkehusområde?

Kommunen eller forsyningen laver normalt en samlet opgørelse over alle overflader i området.

De ser typisk på:

Tæller med som befæstet	Tæller ofte delvist	Tæller normalt ikke
Tage	Grus	Græs
Skure	SF-sten med åbne fuger	Regnbede
Carporte	Permeable belægninger	Grønne arealer
Fliser	Armeret græs	Beplantning
Asfalt		Faskiner
Parkeringspladser		

Kommunen beregner derefter: samlet "hurtig afstrømning" / samlet areal

Eksempel:

Arealtype	m <sup>2</sup>	Koefficient
Tage	2.000	1,0
Fliser/asfalt	1.500	1,0
Grønne arealer	4.500	0,1

**Beregning:**

- $2.000 \times 1,0 = 2.000$
- $1.500 \times 1,0 = 1.500$
- $4.500 \times 0,1 = 450$

Samlet "afstrømmende areal" = 3.950

Divideret med totalareal 8.000 m<sup>2</sup>: = 0,49

Kommunen vil så sige: området har afløbskoefficient 0,49.

Hvis lokalplan/spildevandsplan siger max 0,30, vil de mene området overskrider afledningsretten.

### Det meget vigtige i rækkehusområder

Kommunen kan vælge to modeller:

#### 1. Matrikelvis vurdering

Hver bolig vurderes separat.

#### 2. Samlet vurdering

Hele grundejerforeningen vurderes samlet.

I tæt-lav/rækkehusområder bruger kommuner ofte samlet vurdering, fordi:

- veje
- parkering
- fælles tagflader
- grønne arealer

... fungerer som ét samlet afvandingssystem.

Det kan faktisk være en fordel for jer.

Hvorfor?

Fordi store grønne fællesarealer kan "udligne" enkelte hårdt befæstede parceller.

Det var også det du tidligere nævnte omkring grønne fællesarealer — og det er et helt relevant argument.

### **Hvordan kan grønne fællesarealer hjælpe?**

Mange kommuner er villige til at:

- indregne fælles grønne områder
- indregne naturlig nedsivning
- indregne forsinkelse på terræn

... hvis vandet reelt bliver i området.

Det betyder:

En bolig med:

- stor terrasse
- skur
- fliser

... kan delvist "kompenseres" af:

- store grønne fællesarealer
- lavninger
- regnbede
- græsarealer

Det er derfor vigtigt at dokumentere:

- hvordan området faktisk håndterer regnvand
- om vand løber til grønne arealer
- om der allerede sker forsinkelse/nedsivning

## Hvad vil Egedal typisk fokusere på?

Ud fra hvordan mange kommuner arbejder nu, vil Egedal typisk især fokusere på:

- samlet hydraulisk belastning
- risiko for oversvømmelser
- om kloakken er overbelastet
- om nye ændringer forværrer situationen

Det betyder:

Hvis området fungerer uden problemer, er kommunen ofte mere pragmatisk.

## Hvad kan kommunen kræve?

I praksis typisk ét eller flere af disse:

<b>Krav</b>	<b>Typisk niveau</b>
Dokumentation	Meget almindeligt
Regnvandsplan	Almindeligt
Beregning af afløbskoefficient	Almindeligt
Faskiner/regnbede	Ret almindeligt
Fjernelse af mindre skur	Sjældnere
Omfattende omlægning	Mest ved større overskridelser

## Hvad bør en grundejerforening gøre?

Det mest effektive er normalt:

### 1. Få overblik

- Hvor ledes tagvand hen?
- Hvor er der kloak?
- Hvor nedsiver vand?
- Hvilke grønne arealer findes?

### 2. Dokumentér eksisterende forhold

Gamle tegninger og fotos kan være vigtige:

- tidligere godkendelser
- gamle luftfotos
- oprindelige kloaktegninger

### 3. Undgå kun at fokusere på enkelte skure

Kommunen tænker hydraulik samlet.

Det er derfor ofte bedre at tale om:

- samlet regnvandshåndtering
- fælles løsninger
- eksisterende nedsivning

... fremfor kun et 1–2 m<sup>2</sup> skur.

### 4. Tænk i kompromiser

Kommuner er ofte mere positive hvis foreningen foreslår:

- regnbede
- permeable belægnings
- mindre lokale løsninger
- grøn håndtering

Det kan nogle gange "neutralisere" mindre overskridelser.

## Noget mange overser

Afløbskoefficient handler ikke nødvendigvis om:

"Hvor meget der er bygget."

Det handler mere om:

“Hvor hurtigt regnvandet sendes til kloakken.”

Det er derfor:

- et grønt tag kan hjælpe
- permeable fliser kan hjælpe
- afledning til græs kan hjælpe
- forsinkelse på terræn kan hjælpe

Selv når bebyggelsen ikke ændres meget.

## Hvad betyder "afledningsret" og Hvordan kan kommunen håndhæve det juridisk?

Afledningsret betyder i praksis:

hvor meget regnvand du har ret til at sende til det offentlige kloaksystem.

Mange tror:

"Hvis jeg betaler kloakbidrag, må jeg bare lede alt vand til kloakken."

Men sådan fungerer reglerne ikke længere.

Kommunen og forsyningen kan godt sige:

- at kun en bestemt mængde regnvand må afledes
- at resten skal håndteres på egen grund

Det er netop dét afløbskoefficienten bruges til.

### Hvorfor er det blevet vigtigt?

Gamle kloaksystemer blev mange steder dimensioneret i:

- 1960'erne
- 1970'erne
- 1980'erne

... til:

- mindre regn
- færre befæstede arealer
- færre biler
- mindre asfalt og fliser

I dag har mange områder fået:

- større terrasser
- flere skure
- flere parkeringsarealer
- mere belægning

Samtidig giver klimaforandringer:

- kraftigere skybrud
- højere spidsbelastning

Kommunerne forsøger derfor at begrænse hurtig afledning til kloak.

### Hvordan kan kommunen håndhæve det juridisk?

Kommunen har flere juridiske værktøjer gennem:

- Miljøbeskyttelsesloven
- Spildevandsbekendtgørelsen
- den vedtagne spildevandsplan

De kan typisk:

Handling	Bruges ofte?
Kræve oplysninger	Ja
Kræve tekniske beregninger	Ja
Kræve regnvandsplan	Ja
Give påbud om lovliggørelse	Ja
Kræve nedsivning/forsinkelse	Ja
Politianmeldelse/bøder	Sjældent

**Kommuner starter næsten altid med:**

1. dialog
2. undersøgelse
3. tekniske løsninger

Ikke med sanktioner.

## Hvornår står kommunen stærkest?

Kommunen står stærkere hvis:

- området giver oversvømmelser
- kloakken er dokumenteret overbelastet
- der er sket mange nyere udvidelser
- tagvand er koblet direkte på kloak
- der er tydelig overskridelse af nyere godkendelser

**Noget vigtigt mange overser:**

### Spildevandsplan ≠ lokalplan

Det er to forskellige regelsæt.

#### Lokalplan

Handler om byggeri

Højde, skur, udseende

Bebyggelsesprocent

Kommunens planlov

#### Spildevandsplan

Handler om vand

Regnvand, kloak

Afløbskoefficient

Miljølovgivning

Man kan derfor godt:

- overholde lokalplanen
- men stadig have problemer med afledning/regnvand

Eller omvendt.

## Hvor stærkt står en grundejerforening?

Det afhænger af flere ting.

**Grundejerforeningen står ofte stærkere hvis:**

### 1. Forholdene er gamle

Hvis området har eksisteret i mange år uden problemer:

- taler det til jeres fordel
- især hvis kommunen tidligere har accepteret forholdene

Det kaldes ofte:

- eksisterende lovlige forhold
- berettigede forventninger

### 2. Der ikke er konkrete oversvømmelsesproblemer

Hvis kloakken fungerer rimeligt:

- er kommunen ofte mere pragmatisk
- især ved mindre overskridelser

### 3. Der findes grøn håndtering allerede

Hvis vand:

- løber over græs
- forsinkes på terræn
- nedsiver naturligt

... står I stærkere.

### 4. Overskridelsen er begrænset

Et lille ekstra skur eller lidt flere fliser giver sjældent alene meget større hydraulisk belastning.

Kommunen ser normalt på:

- samlet effekt
- ikke kun enkelte m<sup>2</sup>.

# Hvordan argumenterer en grundejerforening typisk imod for stram beregning?

Her er de mest almindelige argumenter.

## 1. Eksisterende lovlige forhold

Hvis området blev godkendt efter tidligere regler, vil man ofte argumentere:

området var lovligt etableret efter datidens regler.

Kommunen kan ikke altid kræve fuld nutidig standard med tilbagevirkende kraft.

Det er et vigtigt argument.

## 2. Reelt afløb er mindre end teoretisk

Kommunens beregninger er ofte konservative.

Eksempel:

- fliser med åbne fuger regnes måske som 1,0
- men i praksis nedsiver meget vand

Eller:

- tagvand ledes til græs
- ikke direkte til kloak

Det kan reducere reel belastning betydeligt.

## 3. Grønne fællesarealer håndterer allerede vand

Meget vigtigt i rækkehusområder.

Hvis vand:

- løber til fælles græs
- samles i lavninger
- tilbageholdes på terræn

... kan man argumentere for eksisterende LAR-effekt.

## 4. Ændringerne er små eller gamle

Kommunen prioriterer normalt:

- nyere ændringer
- væsentlige overskridelser
- områder med konkrete problemer

Et ældre skur på få m<sup>2</sup> er sjældent alene årsag til store krav.

## Typisk strategi som virker bedst overfor kommunen

Erfaringen fra mange sager er:

### Det virker ofte dårligst:

- “det har vi altid gjort”
- “det er kun et lille skur”
- “det må kommunen selv løse”

### Det virker ofte bedst:

- samarbejdsvillig tilgang
- dokumentation
- fokus på reel vandhåndtering
- forslag til mindre forbedringer
- samlet løsning for området

Kommuner reagerer ofte positivt hvis en grundejerforening siger:

“Vi vil gerne dokumentere og forbedre forholdene realistisk.”

### Det vigtigste juridiske/praktiske spørgsmål

Kommunen skal normalt kunne begrunde:

- hvorfor netop jeres område er et problem
- hvorfor et krav er proportionalt
- hvorfor eksisterende forhold ikke kan fortsætte

Det er ikke altid nok bare at sige:

“Reglen siger 0,30.”

Der skal ofte også være:

- teknisk begrundelse
- proportionalitet
- konkret vurdering

### I jeres type rækkehusområde vil diskussionen ofte ende på:

#### Ikke:

“Er der et skur på 21 m<sup>2</sup>?”

#### Men snarere:

“Hvor stor er den samlede hydrauliske belastning af området — og kan den håndteres rimeligt?”

Det er en meget vigtig forskel.

- hvordan kommuner typisk prioriterer sager i praksis.

# Hvordan læser man en kommunal spildevandsplan?

De vigtigste dele er typisk:

## 1. Oplandskort

Her står:

- kloaktype
- afløbskoefficient
- udledning
- separat/fælles kloak

## 2. Administrationsgrundlag

Her står:

- hvordan kommunen beregner
- hvilke krav de stiller
- hvilke standarder der gælder

## 3. Klimatilpasning

Her beskrives:

- skybrudshåndtering
- LAR-krav
- fremtidige projekter

# Regnvandshåndteringsplan for en matrikel

En regnvandshåndteringsplan for en matrikel er en plan for, hvordan regnvand håndteres på netop den grund (matrikel), så man undgår oversvømmelser, overbelastning af kloakken og skader på bygninger eller naboarealer.

Den bruges ofte ved:

- nybyggeri
- tilbygninger eller større befæstede arealer
- lokalplaner
- klimatilpasning
- krav fra kommunen ved byggesager

## Typisk indhold i en regnvandshåndteringsplan

### 1. Kort over matriklen

Viser Eksempel:

- bygninger
- indkørsler
- terrasser
- grønne områder
- faldretninger på terræn
- eksisterende kloakker og brønde

### 2. Opgørelse af overflader

Man beregner hvor meget regnvand der dannes fra:

- tagflader
- asfalt
- fliser
- græs og bede

Jo mere "tæt" overflade, desto mere vand skal håndteres.

### 3. Hvordan vandet håndteres

Planen beskriver løsninger som Eksempel:

#### Lokal afledning af regnvand (LAR)

- faskiner
- regnbede
- grøfter
- permeable belægnings
- regnvandstønder
- forsinkelsesbassiner

### 4. Dimensionering

Der regnes på:

- hvor meget regn anlægget skal kunne klare
- typisk en "5-års" eller "10-års regnhændelse"
- jordtype og nedsivningsevne

### 5. Overløb og sikkerhed

Hvis der kommer ekstremregn:

- hvor ledes overskydende vand hen?
- hvordan undgår man vand i kælder eller hos naboer?

### 6. Myndighedskrav

Planen skal ofte vise at:

- kommunens krav overholdes
- spildevandsplan respekteres
- afstand til skel, bygninger og drikkevandsboringer overholdes

## Hvem laver planen?

Det kan være:

- rådgivende ingeniør
- kloakmester
- landskabsarkitekt
- arkitekt ved større projekter

Ved mindre private projekter kan en autoriseret kloakmester ofte klare det.

## Hvorfor er det blevet vigtigt?

Mange kommuner stiller nu krav om lokal håndtering af regnvand fordi:

- kloaksystemer er pressede
- skybrud bliver hyppigere
- man vil undgå oversvømmede veje og kældre

## Eksempel

Hvis en grundejer laver:

- ny stor indkørsel med fliser
- udestue
- større tagflade kan kommunen kræve dokumentation for, hvordan de ekstra mængder regnvand håndteres uden at sende alt i kloakken.

I jeres situation som grundejerforening i en Kommune kan en regnvandshåndteringsplan også blive relevant i forbindelse med lokalplaner om øget bebyggelsesgrad eller udestuer, fordi mere bebyggelse normalt betyder mindre nedsivning på grunden.

I dette tilfælde er det rækkehus i en grundejerforening, der søger om at opføre udestuer. Hvor meget betydning vil det have hvis vi medlemmer vil føre regnvandet vandet fra udestuetaget ned i en faskine i haven?

Det kan have meget stor betydning — og ofte være et af de vigtigste argumenter for at få accept af udestuer i en tæt rækkehusbebyggelse.

Når en udestue bygges, øges den befæstede/tagdækkede overflade, og kommunen ser derfor normalt på:

- øget afledning til kloak
- risiko for oversvømmelse
- ændret bebyggelsesgrad
- påvirkning af naboer og fællesarealer

Hvis regnvandet fra udestuetaget i stedet håndteres lokalt via en faskine, reducerer det belastningen af fælleskloakken betydeligt.

## Hvorfor kommunen typisk ser positivt på det

Ved lokal nedsivning:

- sendes mindre vand til kloakken
- mindskes risiko for overbelastning ved skybrud
- kompenseres der delvist for den ekstra tagflade
- understøttes kommunens klimatilpasningsstrategi

I praksis kan det gøre forskellen mellem:

- “problematisk øget befæstelse”  
og
- “begrænset påvirkning af afvandingen”.

## I en rækkehusbebyggelse er der dog nogle særlige forhold

Kommunen vil typisk også se på:

### 1. Jordbundsforhold

Faskiner virker kun godt hvis jorden kan nedsive vandet:

- sandjord = godt
- lerjord = dårligere

En kommunes områdekans mange steder have ret lerholdig jord, så der kan blive krav om nedsivningstest.

## 2. Afstande

Der er normalt krav om afstand fra faskinen til:

- bygninger
- skel
- fundamenter
- evt. dræn

Typisk:

- ca. 2 m til skel
- ca. 5 m til bygning med kælder  
(men afhænger af lokale forhold)

I tæt rækkehusbebyggelse kan plads være udfordringen.

## 3. Samlet belastning i bebyggelsen

Kommunen kan være mere interesseret i:

- den samlede effekt fra alle rækkehuse  
end enkelte huse.

Hvis hele grundejerforeningen skriver:

“Regnvand fra nye udestuer skal som udgangspunkt håndteres lokalt på egen grund via faskine eller tilsvarende LAR-løsning”

står sagen ofte stærkere.

### Det kan styrke jeres høringssvar

I jeres situation vil det sandsynligvis være en fordel at koble:

- begrænset størrelse på udestuer
- lokal regnvandshåndtering
- krav om ikke at belaste fælleskloak

Det signalerer ansvarlig klimatilpasning.

### Formulering I kunne overveje

Noget i denne retning:

Grundejerforeningen vurderer, at etablering af udestuer kan ske uden væsentlig påvirkning af områdets regnvandshåndtering, hvis tagvand som udgangspunkt håndteres lokalt på egen matrikel via faskiner eller andre LAR-løsninger.

Eller mere teknisk:

Foreningen anbefaler, at regnvand fra nye udestuer nedsives lokalt, således at den eksisterende belastning af fælleskloaksystemet ikke øges væsentligt.

Det vil ofte blive opfattet som et konstruktivt og professionelt input i en lokalplansproces.

# Hvordan ser en regnvandshåndteringsplan typisk ud for en rækkehus grundejerforening?

En regnvandshåndteringsplan er normalt et teknisk dokument som viser:

- hvor regnvandet kommer fra
- hvor det løber hen
- hvor meget der afledes
- hvordan området kan forsinke eller nedsive vand

For en rækkehus-grundejerforening er den ofte langt enklere end for store nybyggerier.

## Typisk indhold i planen

### 1. Kort over området

Man markerer typisk:

- bygninger
- skure/carporte
- veje og parkering
- fliser
- grønne områder
- kloakledninger
- brønde
- terrænets faldretning

Ofte bruges:

- situationsplan
- luftfoto
- gamle kloaktegninger

### 2. Oversigt over arealer

Eksempel:

Overflade m <sup>2</sup>	Koefficient
Tage	1.850 1,0
Fliser	1.200 1,0
Asfalt	600 1,0
Græs	4.000 0,1

Her beregnes samlet afløbskoefficient.

### 3. Beskrivelse af eksisterende vandhåndtering

Dette er ofte meget vigtigt.

Eksempel:

- tagvand ledes til græs
- vand samles i lavninger
- fællesarealer forsinke vand
- jorden nedsiver godt
- der findes dræn/faskiner

Kommunen vil gerne forstå hvordan området faktisk fungerer hydraulisk.

### 4. Eventuelle problemer

Eksempel:

- vand på parkeringsplads

- overbelastet brønd
- opstuvning ved skybrud

Hvis der ingen problemer er:

- er det også vigtigt at skrive.

## 5. Forslag til forbedringer

Ofte små realistiske tiltag.

### LAR

#### Lokal Afledning af Regnvand

Det er en metode til at håndtere regnvand dér, hvor det falder, i stedet for at sende det direkte i kloakken.

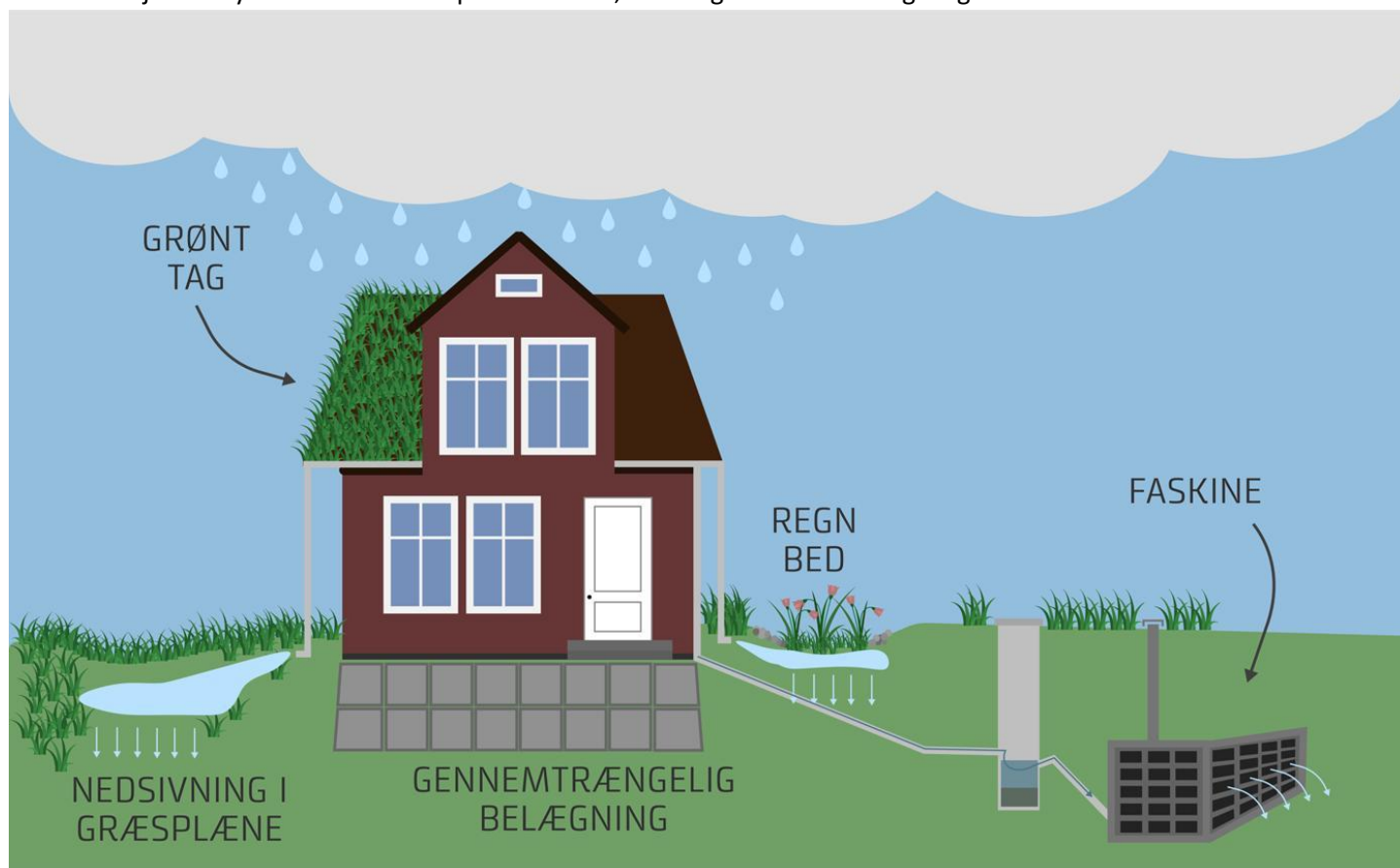
Formålet er at:

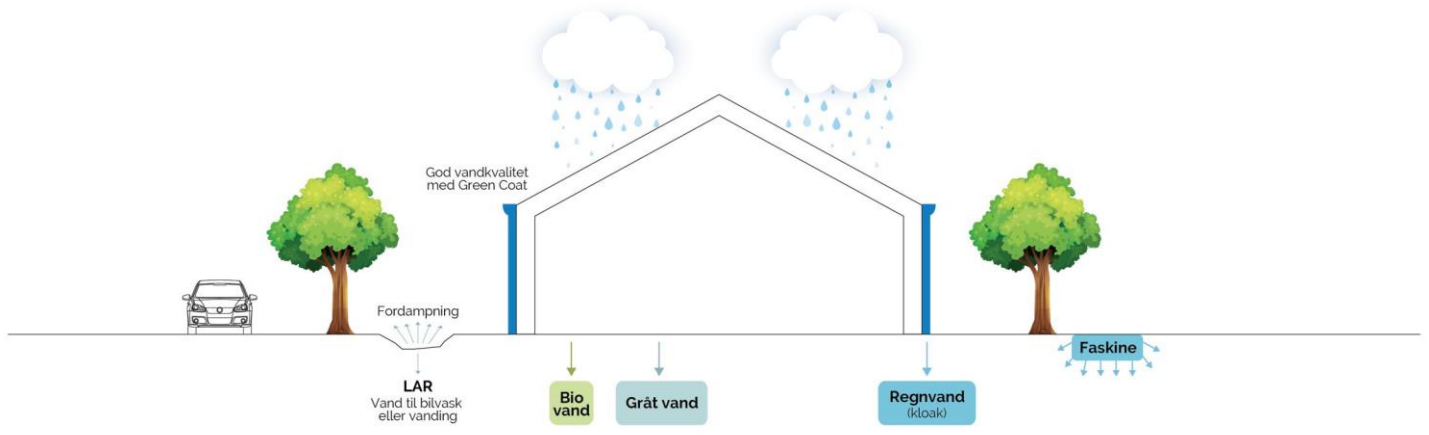
- aflaste kloaksystemet
- mindske oversvømmelser
- forbedre klimatilpasning
- lade vandet sive naturligt ned i jorden

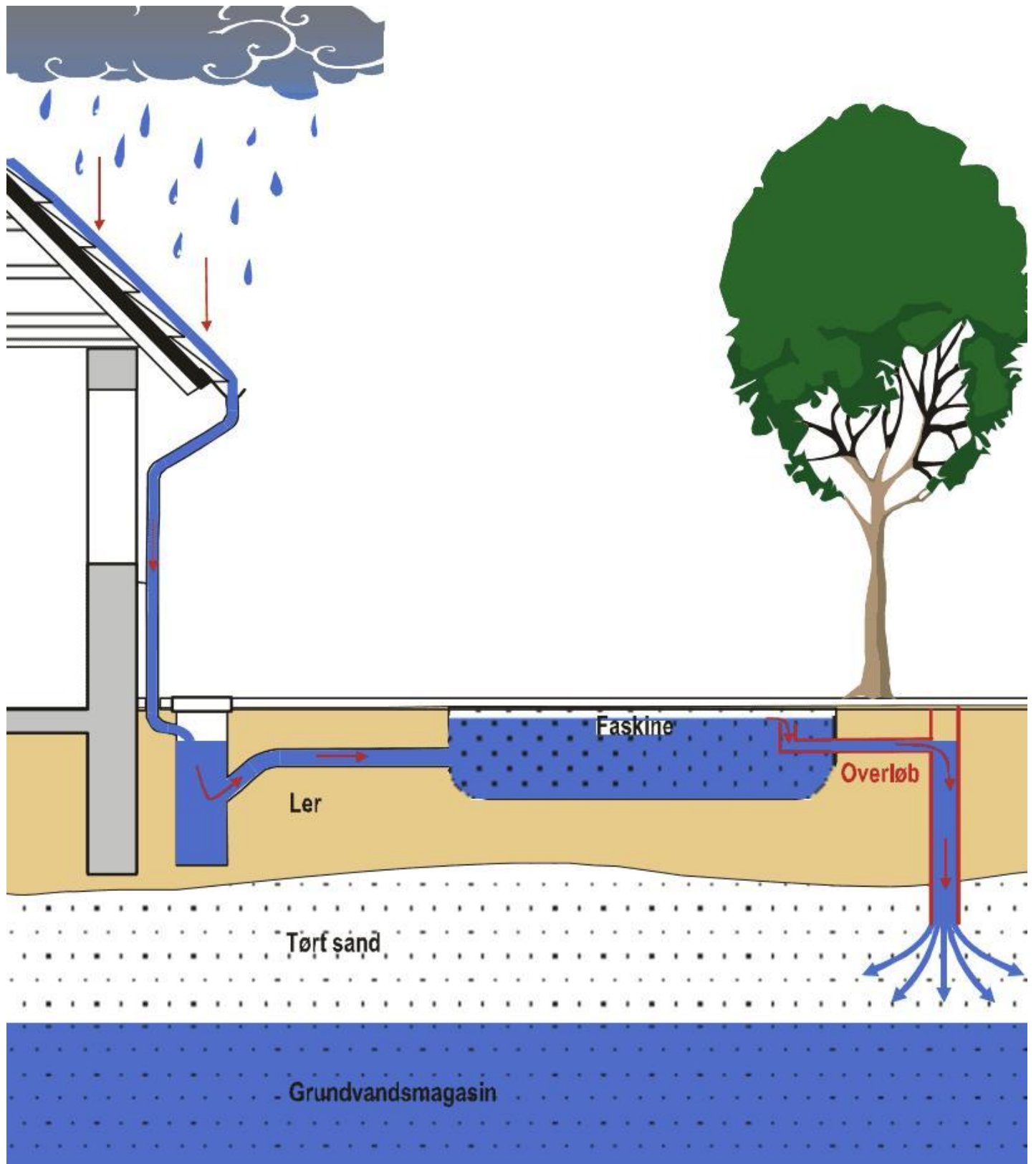
#### Typiske LAR-løsninger

##### Faskiner

Et hulrum i jorden fyldt med sten eller plastkassetter, hvor regnvand samles og langsomt siver ned.

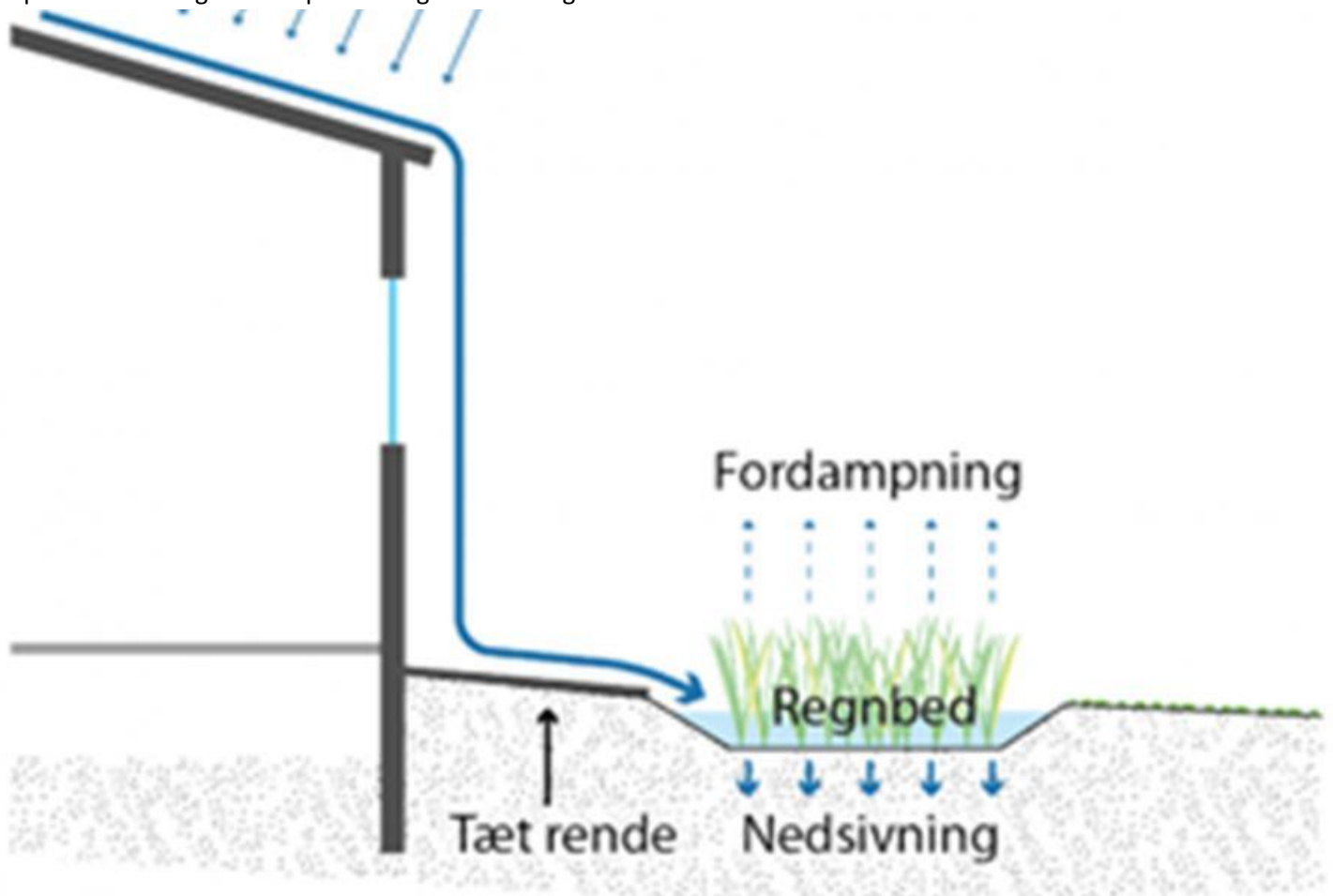






## Regnbede

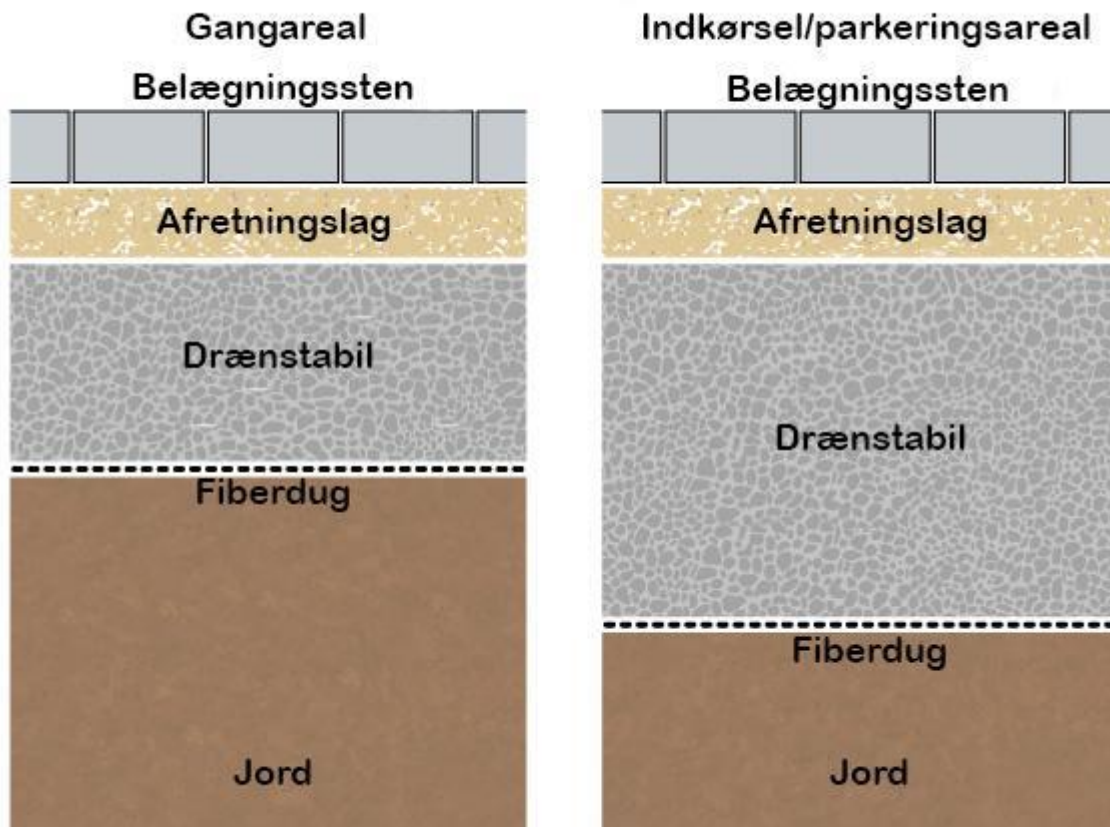
Beplyntede lavninger som opsamlcr og forsinkcr regnvand.





## Permeable belægninger

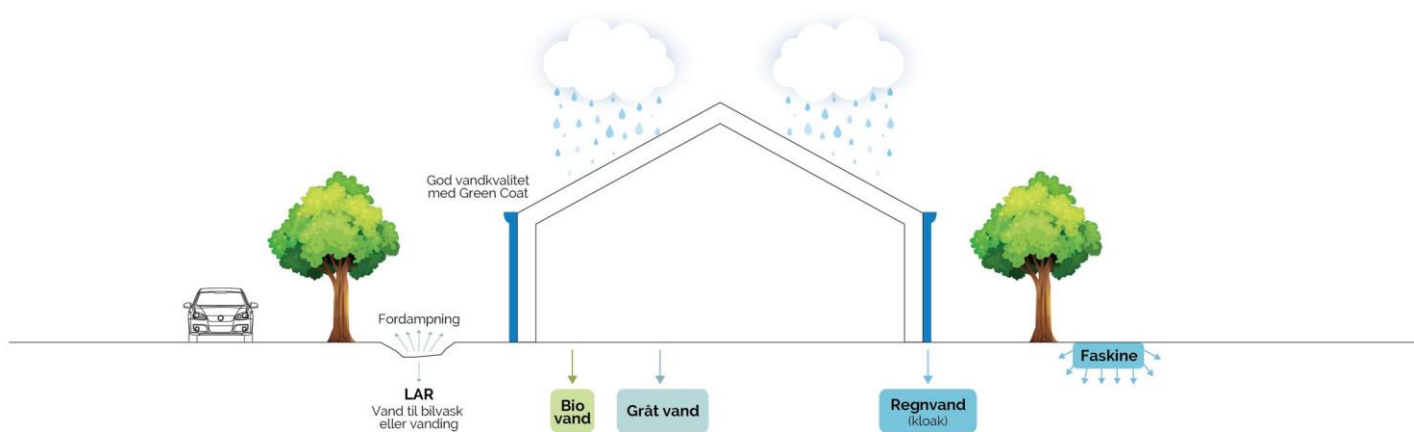
Fliser eller grus hvor vand kan sive mellem fugerne.





## Grønne tage

Tagflader med vegetation som holder på en del af regnvandet.



## Hvorfor kommuner er glade for LAR

Mange danske kloaksystemer er gamle og pressede ved kraftig regn. Derfor arbejder kommuner aktivt med klimatilpasning.

Hvis en grundejerforening kan vise:

- at nye udestuer ikke sender ekstra vand til kloakken,
- fordi regnvandet håndteres lokalt,

vil det normalt blive opfattet positivt i en lokalplans- eller dispensationssag.

### I jeres rækkehusområde

For jer vil den mest realistiske LAR-løsning sandsynligvis være:

- faskiner ved hver bolig,
- evt. kombineret med regnbede eller permeable belægnings.

Det er også relativt nemt for kommunen at forstå og administrere som fælles regel for udestuer.

## Grønne fællesarealer

Hvordan vil en kommune se på at grønne fællesarealer lægges til i den samlede beregning af bebyggelsesprocenten - for at forbedre (reducere) bebyggelsesprocenten?

Kommuner kan godt acceptere, at fælles friarealer indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse som rækkehuse — men det afhænger meget af:

- hvordan lokalplanen er formuleret,
- om arealerne er fælles matrikler,
- og hvordan bebyggelsen juridisk er opdelt.

I en Kommune vil man typisk skelne mellem:

- **bebyggelsesprocent for den enkelte bolig/matrikel**  
og
- **bebyggelsesprocent for hele bebyggelsen/lokalplanområdet.**

Det er en meget vigtig forskel.

### Hvis hver rækkehusgrund er sin egen matrikel

Så vil kommunen ofte beregne bebyggelsesprocenten pr. matrikel:

$$\text{Samlet etageareal} \div \text{matrikelareal} \times 100$$
  
$$\text{Samlet etageareal} \div \text{matrikelareal} \times 100$$

I den situation kan fælles grønne områder normalt **ikke bare medregnes frit** til hver enkelt bolig.

Kommunen vil ofte være tilbageholdende med:

- "kunstigt" at fortynde bebyggelsesprocenten,
- hvis friarealerne reelt ikke hører til den enkelte parcel.

### Men ved tæt-lav rækkehusbebyggelse findes der en vigtig undtagelse

Hvis lokalplanen eller den oprindelige udstykning er lavet som:

- samlet bebyggelse,
- fælles matrikelstruktur,
- eller med fælles friarealer som integreret del af projektet,

så kan kommunen vælge at beregne bebyggelsesprocenten for hele området under ét.

Det ses især i:

- andelsboligområder,
- tæt-lav bebyggelse,
- ældre rækkehusområder,
- grundejerforeninger med fællesarealer.

Her kan grønne fællesarealer faktisk reducere den samlede bebyggelsesprocent betydeligt.

### Det en Kommune sandsynligvis vil fokusere på

#### 1. Lokalplanens oprindelige intention

Kommunen vil se på:

- skulle området fremstå åbent og grønt?
- var friarealerne en del af planens kvalitet?

- vil udestuer ændre områdets karakter?

Hvis friarealerne netop er tænkt som "luft" mellem husene, kan kommunen være forsigtig med at bruge dem som argument for mere byggeri.

## **2. Om friarealerne stadig bevarer funktion og kvalitet**

Hvis I argumenterer:

- at friarealerne fortsat bevares,
- at der ikke bygges på dem,
- og at grøn karakter fastholdes,

står argumentet stærkere.

## **3. Klima og regnvand**

Her hænger jeres tidligere pointe direkte sammen:

Hvis fælles grønne arealer:

- fortsat kan optage regnvand,
- kombineres med faskiner/LAR,
- og samlet set giver god klimatilpasning,

kan kommunen blive mere positiv overfor lidt højere bebyggelsesgrad.

### **Det mest realistiske argument**

I stedet for:

"fællesarealer skal tælle med for at få lavere procent"

virker det ofte bedre at argumentere:

"Områdets samlede grønne karakter og permeable arealer bevares fortsat trods mindre udestuer."

Det er planfagligt ofte stærkere.

### **En vigtig praktisk detalje**

Mange kommuner accepterer små udestuer via:

- lokalplantillæg,
- dispensation,
- eller særlige undtagelser,

selv hvis den matematiske bebyggelsesprocent overskrides lidt — især når:

- udestuerne er lette konstruktioner,
- ikke helårsbeboelse,
- ensartede i udtryk,
- og miljøpåvirkningen er begrænset.

Så i praksis kan:

- arkitektur,
- grøn karakter,
- regnvandshåndtering,
- og ensartede regler

ofte få næsten lige så stor betydning som selve procenttallet.

## Typiske LAR-løsninger i rækkehusområder

### Regnbede

Små beplantede lavninger.

Fordele:

- billige
- grønne
- gode til forsinkelse

### Faskiner

Underjordiske sten/plastmagasiner.

Fordele:

- usynlige
- effektive

Ulemper:

- kræver egnet jord
- kræver plads

### Permeable belægninger

Fliser hvor vand kan sive ned.

Godt ved:

- parkering
- stier

### Grønne fællesarealer som aktiv løsning

Mange ældre rækkehusområder har faktisk allerede dette.

Eksempel:

- græsarealer
- lavninger
- skråninger

Kommuner accepterer nogle gange:

at disse områder fungerer som naturlig forsinkelse. Det kan være et vigtigt argument i jeres situation.

## Hvordan laver man en simpel egen beregning?

### Trin 1 — mål arealer

Eksempel:

Type	m <sup>2</sup>
Tage	2.000
Fliser	1.500
Grønne arealer	5.500
Total	= 9.000 m <sup>2</sup>

### Trin 2 — gang med koefficient

Type	m <sup>2</sup>	Faktor	Resultat
Tage	2.000	1,0	2.000
Fliser	1.500	1,0	1.500
Grønne arealer	5.500	0,1	550
Total:			4.050

### Trin 3 — divider med samlet areal

$$4.050 / 9.000 = 0,45$$

$$\text{Afløbskoefficient} = 0,45$$

## Men her kommer det vigtige:

Kommunens beregning er ofte konservativ.

Man kan nogle gange argumentere for lavere værdier hvis:

- fliser er permeable
- vand ledes til græs
- der er terrænforsinkelse
- der er betydelig nedsivning

## Juridisk stærke argumenter mod meget dyre krav

### 1. Proportionalitet

Kommunen må normalt ikke stille urimeligt dyre krav uden konkret behov.

Eksempel:

- millionprojekt
- uden dokumenteret problem

... kan være svært for kommunen at forsvare.

## 2. Eksisterende lovlige forhold

Meget vigtigt i ældre rækkehusområder.

Hvis:

- området er gammelt
- kommunen tidligere har accepteret forholdene
- der ikke er væsentlige ændringer

... står grundejerforeningen stærkere.

## 3. Manglende dokumentation for skade/problem

Kommunen bør normalt kunne pege på:

- hydraulisk problem
- kapacitetsproblem
- risiko

Ikke kun teoretisk overskridelse.

## 4. Samlet løsning fremfor enkeltsager

Kommuner foretrækker ofte:

- samlet områdeløsning
- fremfor jagt på småskure

Det kan være vigtigt strategisk.

## Hvordan prioriterer kommuner typisk i praksis?

De går normalt mest efter:

Høj prioritet	Lavere prioritet
Oversvømmelser	Små gamle skure
Direkte fejltilslutninger	Små overskridelser
Store nye belægninger	Ældre etablerede forhold
Nybyggeri	Mindre terrasser
Gentagne kloakproblemer	Små afvigelse

Det betyder:

Et ældre rækkehusområde uden store problemer vil ofte møde mere dialog end hårde krav.

## Strategisk vigtig pointe for jer

I jeres type område er det ofte smartere at tale om:

**“Hydraulisk balance”** fremfor: **“ulovlige m<sup>2</sup>”**.

Fordi kommunen i sidste ende mest er interesseret i:

- belastning af kloakken
- skybrudshåndtering
- afledningsmængder

Ikke nødvendigvis selve skurets størrelse.

## Noget mange grundejerforeninger gør med succes

De foreslår:

- mindre regnbede
- forbedret afledning til grønne områder
- lokale forsinkelser
- fremtidige retningslinjer for nye belægnings

Det viser:

- ansvarlighed
- samarbejde
- realistisk klimatilpasning

... og kan gøre kommunen langt mere fleksibel omkring eksisterende forhold.

## Hvordan “afløbskoefficient” og “bebyggelsesprocent” ofte bliver blandet sammen

Det sker meget ofte — også i kommunale dialoger.

Men de handler om to helt forskellige ting.

<b>Bebyggelsesprocent</b>	<b>Afløbskoefficient</b>
Hvor meget der er bygget	Hvor meget vand der afledes
Planloven	Miljø/spildevandsregler
m <sup>2</sup> bygninger	Hydraulik/regnvand
Huse/skure	Tage/fliser/asfalt
Lokalplan/BBR	Spildevandsplan

### Eksempel

En bolig kan have:

- lille bebyggelsesprocent
- men høj afløbskoefficient

Hvis der Eksempel er:

- store flisearealer
- asfalt
- tæt belægning

Omvendt kan man have:

- relativ høj bebyggelse
- men lavere afløbskoefficient

Hvis:

- vand håndteres lokalt
- der er grønne arealer
- permeable løsninger

### Derfor er det vigtigt i dialog med kommunen

Hvis kommunen blander tingene sammen, kan grundejerforeningen med rette sige:

“Bebyggelse og hydraulisk belastning er ikke nødvendigvis det samme.”

Det er et fagligt relevant argument.

# Hvordan argumenterer man for at grønne fællesarealer skal tælle med?

Dette er sandsynligvis et af de stærkeste argumenter i mange rækkehusområder.

## Hovedargumentet er:

Regnvandssystemet fungerer samlet hydraulisk.

Altså:

- vand stopper ikke ved matrikelskel
- fælles grønne arealer tilbageholder/forsinker vand
- belastningen på kloakken reduceres samlet

## Argumenter der typisk virker godt

### 1. Området fungerer som én samlet afvanding

I tæt-lav bebyggelse:

- fællesarealer
- veje
- stier
- terræn

... er ofte integreret hydraulisk.

Det taler for:

- samlet vurdering
- ikke kun parcelvis vurdering

### 2. Regnvand ledes faktisk til grønne områder

Hvis I kan dokumentere:

- afløb til græs
- terrænfald mod grønne arealer
- lavninger
- naturlig forsinkelse

... styrker det sagen betydeligt.

Fotos og terrænskitser hjælper ofte.

### 3. Grønne arealer reducerer spidsbelastning

Kommunen er især optaget af:

- skybrud
- spidsbelastning

Hvis grønne arealer:

- forsinker vand
- reducerer hastighed
- skaber magasinering

... er det hydraulisk relevant.

### 4. Eksisterende grøn struktur er allerede LAR-lignende

Mange ældre rækkehusområder er faktisk ret robuste hydraulisk.

Store:

- græsflader
- rabatter
- åbne områder

... fungerer som primitive LAR-løsninger. Det kan man godt fremhæve.

## Formuleringer der ofte virker godt overfor kommunen

### Gode formuleringer

#### Neutral og teknisk:

“Områdets samlede hydrauliske funktion bør vurderes inklusive fælles grønne arealer.”

#### Samarbejdende:

“Grundejerforeningen ønsker dialog om realistiske og proportionale løsninger.”

#### Fokus på reel funktion:

“Regnvand håndteres allerede delvist ved naturlig forsinkelse og nedsivning på fællesarealer.”

#### Ved ældre forhold:

“Området har fungeret uden kendte kapacitetsproblemer gennem mange år.”

#### Ved små overskridelser:

“Den konkrete ændring vurderes kun at have begrænset hydraulisk betydning.”

## Formuleringer der ofte virker dårligere

### Meget konfrontatorisk:

- “Kommunen tager fejl.”
- “Det er latterlige regler.”
- “Det nægter vi.”

### For snævert fokus:

- “Det handler kun om et lille skur.”

Kommunen tænker typisk:

- samlet hydraulik
- ikke enkelte m<sup>2</sup>.

## Eksempel på strategi som ofte virker

### Trin 1

Anerkend problemstillingen:

“Vi forstår ønsket om klimatilpasning.”

### Trin 2

Fremhæv eksisterende forhold:

“Området indeholder betydelige grønne fællesarealer og lokal forsinkelse.”

### Trin 3

Bed om proportional vurdering:

“Vi ønsker en samlet og proportionel vurdering af områdets reelle belastning.”

### Trin 4

Tilbyd realistiske forbedringer:

“Foreningen er åben for mindre lokale regnvandstiltag.”

Det giver ofte en langt bedre dialog.

## **Noget meget vigtigt i jeres situation**

Når Egedal nævner:

“lovliggørelsessager hvis matrikler overskrider afløbskoefficienten”

... betyder det ikke nødvendigvis:

- nedrivning
- store sanktioner
- akutte påbud

Ofte betyder det først:

- kortlægning
- dialog
- beregninger
- vurdering af muligheder

Kommuner ved godt:

- at mange ældre rækkehusområder ikke passer perfekt til nutidige klimakrav.

## **Det mest realistiske udfald i mange sager**

Ofte ender det med:

- dokumentation
- mindre forbedringer
- fremtidige retningslinjer
- lokale LAR-tiltag

... snarere end omfattende ombygninger.

## Lovliggørelsessager, hvis der er matrikler der overskrider deres afløbskoefficient

Det er faktisk en ret vigtig formulering fra en Kommune, og den hænger direkte sammen med både:

- bebyggelsesgrad,
- befæstede arealer,
- og regnvandshåndtering.

### Hvad er en afløbskoefficient?

Afløbskoefficienten beskriver:

hvor stor en del af regnvandet der løber væk fra grunden til kloak eller overflade — i stedet for at sive ned i jorden.

Den angives normalt som et tal mellem 0 og 1.

Eksempler:

#### Overflade Typisk afløbskoefficient

Tag/asfalt 0,9–1,0

Fliser 0,6–0,8

Græs/jord 0,1–0,3

Jo mere tæt/befæstet areal:

- desto højere afløbskoefficient,
- desto mere belastning af kloaksystemet.

### Hvad kommunen sandsynligvis mener

Kommunen antyder sandsynligvis:

“Nogle matrikler kan allerede have mere befæstet areal end det, der oprindeligt er godkendt i kloak- eller lokalplanforudsætningerne.”

Det kan Eksempel være fordi beboere over tid har lavet:

- terrasser
- ekstra fliser
- carporte
- skure
- overdækninger
- udestuer

uden at regnvandshåndteringen er blevet opdateret.

### Hvad er en lovliggørelsessag?

En lovliggørelsessag betyder:

- kommunen vurderer at noget ikke overholder gældende regler,
- og kræver forholdene dokumenteret eller ændret.

I denne sammenhæng kan det betyde:

- at en matrikel afleder mere regnvand end tilladt,
- eller har for stort befæstet areal.

### Hvad kan kommunen kræve?

Typisk én eller flere af disse:

#### 1. Regnvand skal håndteres på egen grund

Eksempel:

- faskine
- regnbed
- forsinkelse

#### 2. Dokumentation

Eksempel:

- beregning af befæstede arealer
- afløbskoefficient
- tegninger

#### 3. Fysisk ændring

Eksempel:

- reducere flisearealer
- etablere permeable belægninger
- afkoble nedløb fra kloak

## Hvorfor nævner de det i jeres sag?

Det er sandsynligvis et signal om:

“Hvis lokalplanen åbner mulighed for flere udestuer, vil kommunen samtidig sikre, at regnvandsforholdene er lovlige.”

Altså:

- ikke kun bygningerne,
- men også regnvandsbelastningen.

### Det interessante for jer

Kommunens formulering kan faktisk også bruges konstruktivt.

Hvis grundejerforeningen foreslår:

- fælles principper for LAR/faskiner,
- standardløsninger,
- eller krav om lokal nedsivning ved nye udestuer,

kan det mindske risikoen for individuelle lovliggørelsessager senere.

### Oversat til almindeligt dansk

Kommunen siger i praksis:

“Nogle grunde kan allerede være for hårdt befæstede i forhold til kloaksystemets kapacitet. Hvis der kommer flere udestuer, skal regnvandet håndteres korrekt — ellers kan vi kræve forholdene lovliggjort.”

## Hvordan håndterer man bedst kommunens ord “lovliggørelse”?

Det ord kan lyde dramatisk, men i kommunal praksis betyder det ofte blot:

“Kommunen vil have eksisterende forhold registreret, vurderet og eventuelt tilpasset.”

Det betyder ikke automatisk:

- at noget er ulovligt i alvorlig forstand
- at alt skal fjernes
- at der kommer bøder

I ældre rækkehusområder bruges ordet ofte bredt.

### Der findes flere typer “lovliggørelse”

#### 1. Administrativ lovliggørelse

Det mest almindelige.

Eksempel:

- opdatering af oplysninger
- teknisk dokumentation
- registrering af forhold
- beregning af afløb

Ingen fysisk ændring nødvendigvis.

#### 2. Teknisk lovliggørelse

Eksempel:

- faskine
- regnbed
- ændret afledning
- forsinkelse

Meget almindeligt i regnvandssager.

#### 3. Fysisk lovliggørelse

Den hårdeste type.

Eksempel:

- fjernelse af belægning

- reduktion af afløb
- ombygning

Typisk kun hvis:

- problemet er væsentligt
- der er konkret skade/oversvømmelse
- forholdet er nyere og klart ulovligt

## **Hvordan bør en grundejerforening reagere?**

**Det bedste er normalt:**

- rolig
- teknisk
- samarbejdende
- dokumenterende

Kommuner reagerer ofte positivt på:

“Vi vil gerne forstå og medvirke til realistiske løsninger.”

### **Et konkret eksempel på formulering til Egedal**

“Grundejerforeningen ønsker dialog om områdets samlede regnvandshåndtering, herunder betydningen af fælles grønne arealer og eksisterende naturlig forsinkelse/nedsivning.”

### **Hvis kommunen nævner overskridelse af afløbskoefficient**

Et godt svar er ofte:

“Vi ønsker gerne indsigt i grundlaget for beregningen, herunder hvilke arealer og forudsætninger der er indgået.”

Det er både:

- sagligt
- rimeligt
- teknisk relevant

### **Hvis kommunen fokuserer på enkelte matrikler**

Her kan foreningen ofte med fordel fremhæve:

“Området fungerer hydraulisk som en samlet tæt-lav bebyggelse med fælles grønne arealer og fælles afvandsingsstruktur.”

Det er et stærkt fagligt argument.

### **Hvordan kan gamle luftfotos hjælpe?**

Meget mere end mange tror.

Gamle luftfotos kan dokumentere:

- at forholdene har eksisteret længe
- at kommunen tidligere må have kendt området
- at befæstelse ikke er ny
- at grøn struktur har eksisteret i årtier

Det styrker argumenter om:

- eksisterende forhold
- proportionalitet
- berettigede forventninger

### **Hvor finder man luftfotos?**

Typisk her:

- Danmarks Arealinformation
- [SDFI Kortforsyningen](#)
- Historiske luftfotos på Danmark set fra luften

Her kan man ofte se udviklingen over mange årtier.

### **Hvad vil kommunen typisk gerne se?**

**Ikke nødvendigvis store ingeniørrapporter.**

Men ofte:

- at foreningen har overblik
- at man tager problematikken seriøst
- at man vil samarbejde
- at man tænker samlet

### **Hvad skaber ofte problemer i dialogen?**

**Når sagen bliver:**

- følelsesladet
- personlig
- fokuseret på smådetaljer

Kommunen tænker typisk i:

- hydraulik
- kapacitet
- klimatilpasning
- administration

Ikke i:

- "det er kun 2 m<sup>2</sup>".

### **En strategi som ofte virker godt**

#### **1. Bed om præcisering**

- Hvilke beregninger?
- Hvilke krav?
- Hvilke områder?

#### **2. Få fælles overblik i foreningen**

- tagflader
- fliser
- grønne områder
- eksisterende afledning

#### **3. Fremhæv eksisterende grøn håndtering**

Meget vigtigt.

#### **4. Tilbyd realistiske forbedringer**

Små løsninger kan ofte gøre stor forskel i dialogen.

## Et vigtigt juridisk/praktisk princip: Kommunen skal normalt handle proportionalt

Det betyder:

krav skal stå rimeligt mål med:

- problemets størrelse
- risikoen
- belastningen
- omkostningerne

Det er især vigtigt i:

- ældre rækkehusområder
- små overskridelser
- områder uden store problemer

### Hvad mange kommuner i praksis helst vil opnå

Ofte ønsker de mest:

- bedre regnvandshåndtering fremover
- færre nye befæstelser
- mere lokal nedsivning
- klimatilpasning over tid

Ikke nødvendigvis store konflikter om gamle forhold.

### Noget der kan være strategisk smart for jer

Hvis foreningen selv tager initiativ til:

- kortlægning
- grøn regnvandsstrategi
- fremtidige retningslinjer

... står man ofte langt stærkere i dialogen med kommunen.

Det signalerer:

- ansvarlighed
- samarbejde
- langsigtet løsning

fremfor:

- modstand
- enkeltsgsdiskussioner.

## Nøddeparken's situation og behov for hjælp

Vores kommune har givet afslag på at lave en ny lokalplan for foreningen med en øget bebyggelsesprocent fra 35% til 45% med begrundelse i at spildevandsplanens afløbskoefficient er opbrugt. Der er dog blevet godkendt en ansøgning om at øge fra 35% til 45% i en ny rammeplan for foreningens område. Vi i bestyrelsen i grundejerforeningen føler ikke vi har ekspertisen til at løfte denne sag og få klarlagt nuværende forhold og få udarbejdet en regnvandshåndteringsplan. Hvem kan man kontakte for hjælpe til ovennævnte opgave, og hvad vil være et estimat for hvor meget det vil koste?

### Forslag til process

Det I beskriver er ikke længere "bare" en almindelig lokalplansag. Det er nu en kombination af:

- planret (lokalplan/rammeplan)
- spildevandsret
- hydraulik/regnvand
- klimatilpasning
- dokumentation og myndighedsdialog

## Og når kommunen direkte begrundet afslaget med:

“afløbskoefficienten er opbrugt”

... så bliver spørgsmålet i praksis:

- kan den eksisterende belastning dokumenteres bedre?
- kan der etableres realistiske LAR-løsninger?
- eller er kommunens vurdering for konservativ?

Det kræver normalt teknisk ekspertise.

## Hvem kan hjælpe?

Der er typisk 4 relevante typer rådgivere.

### 1. Rådgivende ingeniørfirma (mest relevant)

Dette vil normalt være det bedste første skridt.

De kan:

- kortlægge eksisterende forhold
- beregne afløbskoefficient
- gennemgå kloakforhold
- lave hydraulisk vurdering
- udarbejde regnvandshåndteringsplan
- foreslå LAR-løsninger
- føre teknisk dialog med kommunen

Søg efter firmaer med:

- LAR
- klimatilpasning
- spildevand
- afvanding
- hydraulik
- tæt-lav bebyggelse

Eksempler på større firmaer i Danmark:

- [Rambøll](#)
- [NIRAS](#)
- COWI
- [SWECO Danmark](#)
- [WSP Danmark](#)

Men til en grundejerforening er mindre lokale firmaer ofte billigere og mere fleksible.

### 2. Lokal kloak-/LAR-rådgiver

Mange mindre rådgivere specialiserer sig i:

- regnvand
- faskiner
- klimatilpasning
- kommunedialog

Fordele:

- billigere
- mere praktisk orienterede
- ofte gode til mindre boligområder

Søg Eksempel på:

- “LAR rådgiver Egedal”
- “regnvandsrådgiver Nordsjælland”
- “spildevandsingeniør tæt-lav”

### **3. Landinspektør (kan være relevant)**

Hvis der er uklarhed om:

- matrikler
- fællesarealer
- arealopgørelser
- servitutter
- vejarealer

... kan en landinspektør hjælpe.

Men de løser normalt ikke hydraulikken alene.

### **4. Advokat med plan-/miljøret (først senere hvis nødvendigt)**

Ikke det første skridt.

En advokat bliver mest relevant hvis:

- kommunen afviser dialog
- der opstår påbud
- der er tvist om proportionalitet
- der skal klages

Men uden teknisk dokumentation står selv en god advokat ofte svagt.

### **Hvad bør I konkret bede om?**

Det vigtigste er: ikke at starte med en kæmpe totalanalyse.

Bed hellere om en:

#### **“indledende teknisk screening”**

Typisk indhold:

- gennemgang af eksisterende forhold
- vurdering af kommunens beregning
- vurdering af realistiske muligheder
- overslag over nødvendige tiltag
- strategi for videre dialog

Det giver jer:

- overblik
- realistisk vurdering
- beslutningsgrundlag

### **Hvad koster det typisk?**

#### **Niveau 1 — Indledende screening**

Typisk:

- møde
- gennemgang
- simpel vurdering

Pris:

ca. 15.000–40.000 kr.

Ofte det bedste sted at starte.

## Niveau 2 — Teknisk regnvandshåndteringsplan

Typisk:

- arealopmåling
- hydrauliske beregninger
- kortmateriale
- forslag til løsninger
- dialogmateriale til kommune

**Pris: ca. 50.000–150.000 kr. For et normalt rækkehusområde.**

## Niveau 3 — Fuld hydraulisk model/projekt

Typisk hvis:

- kommunen stiller store krav
- der er konkrete oversvømmelsesproblemer
- større anlæg planlægges

**Pris: 150.000–500.000+ kr. Ofte ikke nødvendigt i første omgang.**

### Hvad tror jeg realistisk I har brug for?

Ud fra det du beskriver:

- eksisterende rækkehusområde
- konflikt mellem rammeplan og spildevandsplan
- behov for afklaring
- behov for dialog

... lyder det mest sandsynligt som: **Niveau 1 → måske Niveau 2 senere.**

### Noget meget interessant i jeres situation

Du skriver:

- kommunen afslår lokalplanændring
- MEN kommuneplanrammen er hævet fra 35 % til 45 %

Det er faktisk ret væsentligt.

Det kan indikere at:

- kommunen planmæssigt accepterer højere tæthed
- men teknisk/spildevandsmæssigt mangler løsning

Det er ikke nødvendigvis et definitivt "nej".

Det kan være:

"Ja, hvis regnvand kan håndteres." Det er en vigtig forskel strategisk.

### Det betyder sandsynligvis at kommunen efterlyser:

- dokumentation
- hydraulisk vurdering
- regnvandsstrategi
- klimatilpasning

... før de tør gå videre med lokalplanen.

## Strategisk anbefaling til bestyrelsen

1. Få en indledende teknisk screening - Ikke fuldt projekt endnu.

2. Bed rådgiver vurdere:

- eksisterende afløbskoefficient
- realistiske reduktioner
- betydning af grønne fællesarealer
- om kommunen regner konservativt

3. Bed om:

“Løsningskatalog” - ikke detailprojekt.

4. Brug det til ny dialog med kommunen

Ofte bliver dialogen langt mere konstruktiv når:

- en fagperson deltager
- hydraulik bliver konkretiseret
- løsninger vises realistisk

**Noget der ofte hjælper meget**

Hvis rådgiveren kan dokumentere:

- at reel belastning er lavere end antaget
- at grønne arealer allerede håndterer vand
- at mindre LAR-tiltag kan skabe balance

**... kan kommunens modstand ofte blive væsentligt mindre.**

**Hvem ville jeg personligt starte med?**

For en grundejerforening som jeres:

- ikke de allerstørste ingeniørfirmaer først
- men en mindre/mellemstor lokal LAR-/spildevandsrådgiver

De er ofte:

- billigere
- mere pragmatiske
- vant til kommunedialog
- bedre til proportionale løsninger

Og først hvis sagen eskaleres:

- større rådgiver
- advokat
- egentlig klagesag.