

Referat af møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

**Mødetidspunkt 29-11-2018 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D**

**Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 18.30**

**Tilstede: Marianne Zangenberg, Ole Stephensen, Karen Riis Kjølbye,
Jesper Marcus, Louisa S. Bøttkjær, Frederik Dehlholm**

Fraværende: Bente Frimodt-Møller (afbud)

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

29-11-2018 17:00

1 (Åben) Arkitekturpolitikens betydning for lokalplanlægning af villaområder	3
Offentlig titel	3
2 (Åben) Strandvejen 154. Sammenlægning af enkeltværelser til énfamiliehus	4
Offentlig titel	4
3 (Åben) Strandvejen 248B. Tilbygning udenfor byggefelt	5
Offentlig titel	5
4 (Åben) Overskridelse af byggeretten	7
Offentlig titel	7
5 (Offentlig) Ordrup Jagtvej 17. Overskridelse af opført tilbygnings højde og afstand mod naboskel	8
Offentlig titel	8
6 (Åben) Kærvangen 6. Overskridelse af opført tilbygnings højde og afstand mod naboskel	9
Offentlig titel	9
7 (Åben) Sponnecksvej 27. Overskridelse af forhøjet tagkonstruktion og facade samt tilbygning	11
Offentlig titel	11
8 (Åben) Melchiorsvej 1. Dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent til bibeholdelse af opført garage	12
Offentlig titel	12
9 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	14
Offentlig titel	14
10 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	15
Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	15

1 (Åben) Arkitekturpolitikens betydning for lokalplanlægning af villaområder

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-05204

Resumé

Med baggrund i arkitekturpolitikken Arkitektur i Gentofte skal det drøftes i hvilket omfang, der skal fastsættes bestemmelser i lokalplaner for villaområder, som sikrer hensynet til områdets helhed og karakter.

Baggrund

I Gentofte udgøres ca. 43 % af kommunens areal af villaområder udpeget i kommuneplanen. De fleste af de udpegede villaområder er omfattet af bebyggelsesregulerende lokalplaner, som der er 125 af.

Villaområderne udgør således en meget stor del af kommunen, og deres karakter er en væsentlig del af kommunens arkitektoniske fremtræden.

I den netop vedtagne arkitekturpolitik er to af de værdier, som der skal arbejdes efter, at nyt byggeri skal tilpasses områdets karakter, og at der skal tages hensyn til helheden.

"Når vi bygger om eller bygger nyt, skal helheden i området respekteres. Det handler både om størrelse, materiale- og farvevalg, placering på grunden, indpasning i landskabet, autenticitet mv. Vi skal løfte blikket og se os omkring."

"Der udarbejdes lokalplaner, når det er den bedste måde at sikre kulturarv og hensyn til helhederne på."

Det fremgår i alle kommunens lokalplaner for villaområder, at en del af formålet med lokalplanerne er "at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter".

Denne formålsbestemmelse imødekommes typisk ved, at der er indsat følgende bestemmelse i lokalplanen: *"Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende, omkringliggende bebyggelse og udformes således, at der efter Kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning."* samt en række bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Der indsættes normalt ikke bestemmelser om bygningernes nærmere placering på grunden, proportioner, materialer, vinduesformater.

Den nye arkitekturpolitik giver anledning til at overveje, om der i villalokalplaner eller i delområder i villaområder skal fastsættes lokalplanbestemmelser, der sikrer hensynet til områdets helhed og særlige karakter. Dette kan i givet fald ske ved at udarbejde tillæg til de gældende lokalplaner eller selvstændige lokalplaner for de pågældende områder.

På mødet gennemgås mulighederne for regulering samt relevante eksempler på bebyggelser, hvor spørgsmålet om tilpasning til områdets karakter er i spil.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det omhandlede emne drøftes.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Drøftet.

Bilag

.

2 (Åben) Strandvejen 154. Sammenlægning af enkeltværelser til énfamiliehus Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-05169

Resumé

Der skal tages stilling til ændring af ejendommen fra enkeltværelser til et énfamiliehus. En tilladelse forudsætter kommunens godkendelse til nedlæggelse af enkeltværelserne i ejendommen.

Baggrund

Ejendommen består af et hovedhus og en staldbygning, som delvist benyttes til beboelse. Ejeren af ejendommen har ansøgt om ændring af ejendommens status til et énfamiliehus.

Ifølge BBR-oplysningerne og byggesagsarkivet er den sidst godkendte indretning af hovedhuset: 7 værelser med fælles køkken og wc-baderum (pensionat) foruden ejerens beboelse. Enkeltværelserne har en størrelse mellem 15 og 45 m². Bygningens boligarealer er i BBR opgjort som følger:

181 m² i stueetagen. Ejerens bolig, herunder erhvervsareal på 45 m²
22 m² i stueetagen
22 m² på 1. sal
30 m² på 1. sal
40 m² på 1. sal
31 m² på 1. sal
26 m² på 1. sal
15 m² på 1. sal

I medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 46, forudsætter nedlæggelse af enkeltværelserne kommunens tilladelse. Kommunen kan ikke modsætte sig sammenlægning af lejligheder, når den sammenlagte bolig ikke er mere end 130 m².

Bygnings- og Arkitekturudvalget har på mødet den 10. august 2017, pkt. 9, enstemmigt vedtaget retningslinjer, hvorefter der kan gives tilladelse til sammenlægning af boliger, hvis;

- den mindste bolig er under 100 m², og
- den sammenlagte bolig maksimalt udgør 250 m².

Nedlæggelse af enkeltværelser/klubværelser i tagetager i etageejendomme er tidligere tilladt, f.eks. Ordrup Jagtvej 4C-8H (Det Gule Palæ, 2005), Ordrupvej 126/126A (2005/2017), Ordrupvej 90-92 (2004), Strandvejen 201/Ahlmanns Alle 2-4 (2012).

Fælles for disse sager er, at værelserne er tilladt inddraget til eksisterende boliger eller sammenlagt til nye boliger, og at boligerne efter sammenlægningen har været under 250 m².

Ved nedlæggelse af enkeltværelserne vil ejendommen bestå af et 367 m² stort enfamiliehus med et 174 m² stort anneks (staldbygning).

Ejer har fremsendt erklæringer fra beboerne af pensionatet, om at der vil ske en frivillig fraflytning af enhederne senest den 31. marts 2019.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttet om/i hvilket omfang der skal meddeles principiell godkendelse til nedlæggelse af enkeltværelserne, på betingelse af at der, som oplyst, sker en frivillig fraflytning af enkeltværelserne.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at meddele afslag på ansøgningen om nedlæggelse af enkeltværelser.

Bilag

1. kortbilag Strandvejen 154 (2537543 - EMN-2018-05169)
2. Strandvejen 154. Skråfoto (2537544 - EMN-2018-05169)
3. SV. Strandvejen 154, 154 A. Anvendelse til enfamiliehus (2537538 - EMN-2018-05169)
4. Strandvejen 154. Værelser i tagetage (2555041 - EMN-2018-05169)
5. Strandvejen 154. Baghuset tinglysning_ (2537541 - EMN-2018-05169)

3 (Åben) Strandvejen 248B. Tilbygning udenfor byggefelt

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-04724

Resumé

Der skal tages stilling til, om det skal tillades, at der bygges udenfor eksisterende byggefelt.

Baggrund

Arkitekt Søren Borg har på vegne af ejeren af ejendommen Strandvejen 248B indsendt ansøgning om en tilbygning.

I henhold til Byplan 21, § 4, stk. 3, skal ny bebyggelse opføres indenfor de på kortbilaget angivne byggefelter. Der er ikke angivet noget byggefelt, der hvor tilbygningen ønskes opført, og en tilladelse forudsætter således en dispensation fra byplanen.

Af Byplan 21, § 3 fremgår, "Der udlægges areal til de på kortbilaget i princippet angivne stier og veje".

Der ansøges om en tilbygning i 1½ plan på i alt 56 m². Tilbygningen opføres på nordsiden af det eksisterende hus, som er 98 m². Den endelige bebyggelsesprocent på den i alt 510 m² store grund vil blive ca. 30 (maksimal bebyggelsesprocent er 40, jf. Byplan 21). Ejendommen bestod tidligere af 3 matrikler, men de er nyligt lagt sammen til en matrikel.

Ifølge byplanens kortbilag findes en sti nord for den eksisterende bygning, hvor tilbygningen ønskes opført. Kommunen har den 3. marts 2006 truffet afgørelse vedrørende stien. Heraf fremgår, at kommunen ikke har hjemmel til at hindre eller sikre adgangen (stien). Stien findes i dag ikke fysisk på ejendommen.

Sagen har været i høring hos de to grundejerforeninger og omkringboende. Der er indkommet 6 høringssvar, blandt andet fra de 2 grundejerforeninger i området.

Af høringssvarene fremgår, at man ikke ønsker den ansøgte udvidelse, idet den er beliggende uden for byggefeltet, vil medføre uønsket fortætning, skygge- og indbliksgener, forringelse af udsigten. Desuden vil tilbygningen betyde værdiforringelse af naboejendommene. Et af høringssvarene anfører, at man ikke er imod byggeriet, men at man "ikke ønsker kviste mod vores have".

Af Byplanvedtægt 21 fremgår, at en bebyggelsesprocent på op til 40 kan tillades, og der er praksis for at tillade en bebyggelsesprocent på 40 i området. Der er dog ikke fortilfælde, hvor en så stor tilbygning udenfor byggefeltet er blevet tilladt.

Vedrørende indsigelserne vurderer Plan og Byg, at det ansøgte ikke medfører væsentlige lys- eller indbliksgener, idet højde på byggeriet samt afstand til skel ligger indenfor, hvad der normalt må tales i bymæssig bebyggelse. Udsigten vil kun i begrænset omfang blive påvirket, idet tilbygningen ligger med andre bygninger omkring sig. Indbliksgener vurderes også at ligge indenfor, hvad der normalt må forekomme i tæt bebyggede områder.

Tilbygningen vil bidrage til en yderligere fortætning i området.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttet, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget af meddele afslag på ansøgningen.

Bilag

1. Kortbilag (2500211 - EMN-2018-04724)
2. Skråfotos (2500214 - EMN-2018-04724)
3. Ansøgning (2500216 - EMN-2018-04724)
4. Tegninger (2507571 - EMN-2018-04724)
5. Afgørelse af 3-3-2006 vedr. sti (2500212 - EMN-2018-04724)
6. Indsigelser, Strandvejen 248B (2554971 - EMN-2018-04724)
7. Ejers kommentarer til høringssvar (2554970 - EMN-2018-04724)

4 (Åben) Overskridelse af byggeretten

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-05171

Resumé

På mødet gives en orientering om regelgrundlag for behandling af ulovligt opført byggeri.

Baggrund

Plan og Byg modtager jævnligt ansøgninger om lovliggørelse af eksisterende forhold, hvor byggeretten er overskredet i villaområder. Overskridelserne kan være fra mindre til større og væsentlige.

Overskridelserne kan inddeles i 2 hovedgrupper.

- Beboelsesbygninger
- Carporte, garager, udhuse og mindre bygninger.

Byggeri, som er omfattet af byggelovens § 2, skal vurderes efter bygningsreglementet og en eventuel lokalplan. Er der ikke en lokalplan, som regulerer ejendommens anvendelse, byggeriets placering, omfang og højde, parkering, opholdsarealer osv. (bebyggelsesregulerende bestemmelser), skal byggeriet vurderes efter bestemmelserne i bygningsreglementet - "Byggeretten" eller "Helhedsvurdering".

Byggeretten

Byggeretten er defineret i bygningsreglementet og regulerer bygningers højde, omfang og placering. Overholder ansøgningen byggeretten, kan kommunen ikke nægte at godkende bygninger, jf. bygningsreglementet.

Helhedsvurdering

Overskrides byggeretten, skal kommunen behandle ansøgningen efter en helhedsvurdering. En helhedsvurdering må kun foretages med udgangspunkt i 6 kriterier, som fremgår af bygningsreglementet, og det er kommunen, der vurderer, om et byggeri er i konflikt med ét eller flere af kriterierne.

Lovliggørelsessager

I behandlingen af lovliggørelsessager skal, ud over den ovenfor beskrevne helhedsvurdering, medtages 9 særkriterier i vurderingen (se vedlagte bilag).

Plan og Byg har aktuelt 3 lovliggørelsessager, hvor der er bygget boligareal enten for meget, for højt eller for tæt på skel. Det drejer sig om Kærvangen 6, Ordrup Jagtvej 17 og Spønnecksvej 27.

Praksis i kommunen er, at overskridelse af byggeretten kun tillades i helt særlige tilfælde. "Særlige tilfælde" har været, når det ansøgte målbart ikke giver nogle lys-, skygge- og indbliksgener for naboerne.

Der er snævre grænser for, hvornår lys-, skygge- eller indbliksgener bliver utilfredsstillende/væsentlige, idet det er disse forhold, som ofte er afgørende for, om en tilladelse skal gives efter en helhedsvurdering.

Der vil på mødet blive givet en nærmere orientering om regelgrundlaget og praksis.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At tage orienteringen om regelgrundlaget og praksis for behandling af ulovligt opført byggeri til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Taget til efterretning.

Bilag

1. Vejledning om lovliggørelse af ulovligt byggeri-1 (2549338 - EMN-2018-05171)

5 (Offentlig) Ordrup Jagtvej 17. Overskridelse af opført tilbygnings højde og afstand mod naboskel

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-04717

Resumé

Der skal tages stilling til, om det skal tillades at bibeholde en allerede opført tilbygning, eller om det skal kræves, at tilbygningen lovliggøres fysisk.

Baggrund

Plan og Byg har fra ejer af ejendommen Ordrup Jagtvej 17 modtaget ansøgning om retlig lovliggørelse af opført tilbygning, idet den overskrider det skrå højdegrænseplan mod naboskel.

Landinspektør Lars Ørum Andersen har fremsendt en kontrolmåling, som viser, at tilbygningen er opført tættere på naboskel og med en højere bygningshøjde end tilladt. Tilbygningen er opført med en afstand til naboskel på 2,67 m og 2,73 m i stedet for den ansøgte på 2,8 m, og med en bygningshøjde på 4,17 m i stedet for den ansøgte på 3,9 m. Skulle byggeretten være overholdt

med den opførte bygningshøjde, ville det kræve en afstand til skel på 2,98 m. Det svarer til, at den opførte tilbygning rykkes 0,31 m længere ind på egen grund.

Tilbygningen overskrider det skrå højdegrænseplan (1,4 x afstand til skel) med henholdsvis 0,35 m og 0,43 m i forhold til det fastlagte niveauplan, og iagttager derved ikke byggeretten i Bygningsreglementet 2015.

Ejer oplyser, at den forhøjede tagkonstruktion (overskridelsen) skyldes, at tilbygningen er udført med indvendigt afløb og fald, hvortil der kræves en minimumshøjde på afløbet, samt at de indbyrdes rumforhold mellem hovedhus og tilbygning er udført, så rumhøjden ikke reduceres uhensigtsmæssigt.

Sagen har været i parthøring ved ejerne af Ordrup Jagtvej 19. Der er ikke modtaget bemærkninger til projektet.

Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan vurderes ikke at medføre væsentlige gener for naboen, da tilbygningen er placeret i sydskel. Umiddelbart er det ikke usædvanligt, at eksisterende bebyggelser i området overskrider det skrå højdegrænseplan, idet der er tale om forholdsvis smalle grunde i området.

Kommunen kan i forbindelse med lovliggørelse af forholdene lade værdispild, økonomiske tab og forsæt indgå i vurderingen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal gives tilladelse til at bibeholde den opførte tilbygning, eller om det skal kræves, at den lovliggøres fysisk.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at tillade bibeholdelse af den opførte tilbygning.

Bilag

1. Kortbilag (2499986 - EMN-2018-04717)
2. Skråfoto (2499990 - EMN-2018-04717)
3. Ansøgning om lovliggørelse af tilbygning (2499984 - EMN-2018-04717)
4. Illustration af overskridelse (2501685 - EMN-2018-04717)

6 (Åben) Kærvangen 6. Overskridelse af opført tilbygnings højde og afstand mod naboskel

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-04656

Resumé

Der skal tages stilling til, om det skal tillades at bibeholde en allerede opført tilbygning, eller om det skal kræves at tilbygningen lovliggøres fysisk.

Baggrund

Plan og Byg har fra ejeren af ejendommen Kærvangen 6 modtaget ansøgning om retlig lovliggørelse af opført tilbygning, idet tilbygningen overskrider det skrå højdegrænseplan mod naboskel.

Landinspektør Jonas Jensen har udført en kontrolmåling, som viser, at tilbygningen er opført tættere på naboskel og med en højere bygningshøjde end tilladt. Tilbygningen er opført med en afstand til naboskel på henholdsvis 2,52 m og 2,56 m i stedet for den ansøgte på 2,7 m, og med et fladt tag og en bygningshøjde på 4,52 m i stedet for det ansøgte skrå tag, som følger det skrå højdegrænseplan. Skulle byggeretten være overholdt med den opførte bygningshøjde, ville det kræve en afstand til skel på 3,23 m. Det svarer til, at den opførte tilbygning rykkes 0,71 m længere ind på egen grund.

Tilbygningen overskrider det skrå højdegrænseplan (1,4 x afstand til skel) med henholdsvis 0,99 m og 0,93 m i forhold til det fastlagte niveauplan og iagttager derved ikke byggeretten i Bygningsreglementet 2015.

Ejer oplyser, at tagkonstruktionen er blevet ændret, da det ikke har været muligt at udføre den som ansøgt i forhold til afvanding af ny og eksisterende tagflade.

Sagen har været sendt i parthøring ved ejerne af Kærvangen 4, der har fremsendt indsigelse vedrørende indbliksgener og værdiforringelse af deres ejendom.

Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan vurderes ikke at medføre væsentlige skyggegener for naboen, da tilbygningen er placeret i sydskel. Indbliksgener vurderes at ligge inden for, hvad man må tåle, når man bor i bymæssig bebyggelse, da tilbygningens vinduer ligger under det skrå højdegrænseplan. Det er dog usædvanligt for området, at der er opført en beboelsesbygning, som ikke overholder det skrå højdegrænseplan.

Kommunen kan i forbindelse med lovliggørelse af forholdene lade værdispild, økonomiske tab og forsæt indgå i vurderingen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal gives tilladelse til at bibeholde den opførte tilbygningen, eller om det skal kræves, at tilbygningen lovliggøres fysisk.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at kræve fysisk lovliggørelse.

Bilag

1. Kortbilag (003) (2496358 - EMN-2018-04656)
2. Skråfoto (2496357 - EMN-2018-04656)
3. Ansøgning om lovliggørelse (2507408 - EMN-2018-04656)
4. Tegningsmateriale (2496359 - EMN-2018-04656)
5. Illustration af overskridelse (2501656 - EMN-2018-04656)
6. Bemærkninger til partshøring fra ejere af Kærvangen 4 (2496356 - EMN-2018-04656)

7 (Åben) Sponnecksvej 27. Overskridelse af forhøjet tagkonstruktion og facade samt tilbygning

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-05265

Resumé

Der skal tages stilling til lovliggørelse af en udført forhøjelse af tagkonstruktionen og en tilbygning.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget naboklage fra ejeren af ejendommen Kildeskovsvej 59. Det fremgår af klagen, at der på ejendommen Sponnecksvej 27 er foretaget en forhøjelse af tagkonstruktionen, og at der er etableret en ny tilbygning ind mod det sydøstlige naboskel.

Ejendommen er omfattet af temalokalplanerne 395, 380 og temalokalplanforslag 405.

Temalokalplanerne regulerer ikke bebyggelsesprocenten for ejendommen. I lovliggørelsessager skal sagen behandles efter de regler, der var gældende på opførelsetidspunktet, hvilket er byggeretten i bygningsreglement 2015 (BR15). Det giver mulighed for at bygge op til 30 %.

Grundstørrelsen udgør 784 m², og er bebygget med et hus med et godkendt etageareal på ca. 235 m². Det giver en godkendt bebyggelsesprocent på ca. 30.

Ejendommens ejer, Henrik Gabriel har oplyst, at han i forbindelse med køb og overtagelse af huset har været nødsaget til at ombygge taget, idet den oprindelige tagkonstruktion var angrebet af råd og skimmelsvamp. Den nye tagkonstruktion er ca. 25 cm højere end den gamle (ialt ca. 50 cm). Forhøjelsen af tagkonstruktion og facade (forhøjet med ca. 25 cm) begrundes med, at det var nødvendigt for overholdelse af bygningsreglementets energikrav, der medfører en forøget isoleringstykkelse. Tilbygningen, der omfatter en udvidelse af en eksisterende trappe og trappeskakt, begrundes med at den har været nødvendig at udføre for overholdelse af bygningsreglementets krav til grund og stigning på trapper.

Landinspektør Steen Boe har på ejers vegne fremsendt en redegørelse for bebyggelsesforholdene på ejendommen. Det fremgår af redegørelsen, at den nye tilbygning ligger 2,19 m fra naboskel (må ikke ligge nærmere skel end 2,5 m), og at den er opført med en højde på ca. 5,9 m. Skulle tilbygningen ligge under det skrå højdegrænseplan med den udførte højde, skulle den være placeret med en afstand af ca. 4,2 m fra skel.

Af redegørelsen fremgår desuden, at tilbygningen medfører en arealudvidelse på ca. 2 m², og at ejendommens integrerede garage ønskes inddraget til beboelse.

I forbindelse med fastlæggelsen af terrænforholdene har det vist sig, at en del af kælderens på ejendommen skal medregnes i etagearealet og bebyggelsesprocenten for ejendommen. Samlet betyder det, at bebyggelsesprocenten forøges med 3 til ca. 33.

I maj 2018 har Plan og Byg meddelt afslag på retlig lovliggørelse af den forhøjede tagkonstruktion og den udførte tilbygning med henvisning til, at tilbygningen og den ny tagkonstruktion medfører væsentlige skyggegener for nabobebyggelsen, og at det ikke svarer til hvad der er sædvanligt for området eller til hvad der tilstræbes i området.

Landinspektøren har på ejers vegne indsendt en række nye forslag til lovliggørelse af byggeriet. Et af disse vil bringe bebyggelsesprocenten under 30, og går ud på, at trappebygningens areal reduceres ved at der etableres et skurum under trappen med udvendig adgang. Bebyggelsesprocenten kan herefter beregnes til 29,8.

Landinspektøren ansøger desuden om delvis retlig og fysisk lovliggørelse af trappe ved at trappebygningen trækkes tilbage, så den ligger 2,5 m fra naboskel og 40 cm af tagudhænget på bygningens sydøstside fjernes. Tilbygningen og taget overskrider imidlertid fortsat det skrå højdegrænseplan, og det er Plan og Bygs vurdering, at den nuværende taghøjde vil give forringede lysforhold for nabobebyggelsen mod nord og vest.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal gives tilladelse til helt eller delvist at bibeholde den nuværende højde på tag og tilbygning, og tilbygningens afstand til skel, eller om forholdene skal føres tilbage til sidst godkendte forhold fra 1959.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget af forholdene skal føres tilbage til sidst godkendte forhold fra 1959.

Bilag

1. Kortbilag (2555786 - EMN-2018-05265)
2. Skråfoto (2555787 - EMN-2018-05265)
3. Ansøgning-aug2018 (2560470 - EMN-2018-05265)
4. Facader (2560878 - EMN-2018-05265)
5. Naboklage (2560471 - EMN-2018-05265)

8 (Åben) Melchiorsvej 1. Dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent til bibeholdelse af opført garage

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-05264

Resumé

Der skal tages stilling til, om der kan gives dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten til at bibeholde en opført garage på 50 m².

Baggrund

Plan & Byg er af SKAT, i forbindelse med SKATs geokodning af kommunen, blevet gjort opmærksom på, at der på ejendommen er opført en garage på 50 m². Garagen har et symmetrisk, valmet tag med en taghøjde på ca. 3,3 m, og er placeret med en afstand til skel mod nabo på ca. 0,6 m.

Garagens betydning for ejendommens bebyggelsesprocenten

Ejendommen er omfattet af lokalplan 322. Bebyggelsesprocenten for en ejendom skal beregnes iht. de beregningsregler, som var gældende på det tidspunkt, hvor lokalplanen for ejendommen blev vedtaget bygningsreglement 2010 (BR10).

Af beregningsreglerne i BR10 fremgår det, at ved garager og carporte medregnes kun den del af arealet, der overstiger 35 m² pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse. Her udover må der opføres op til to småbygninger på hver 10 m² på grunden, når afstanden til andre bygninger på grunden er mindst 2,5 m, og ingen del af bygningernes ydervægge eller tag er højere end 2,5 m over terræn.

Samlet betyder det, at der efter BR10 kan opføres garager, carporte, udhuse og småbygninger på 55 m², som ikke skal medregnes i bebyggelsesprocenten, blot de er opdelt på minimum 3 bygninger.

Efter beregningsreglerne i bygningsreglement 2018 (BR18, trådte i kraft 01.01.2018) kan der opføres op til 50 m² i 1, 2 eller flere bygninger, uden det skal medregnes i bebyggelsesprocenten. Af BR18 fremgår desuden, at opførelse af garager kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse, når de har et areal på højst 50 m².

Ejer har indsendt ansøgning om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent, til at bibeholde den opførte garage. Af § 6.10 i lokalplan 322 fremgår, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25.

Ejerne har oplyst, at de har været af den overbevisning, at det ikke krævede en byggetilladelse at opføre småbygninger på 50 m² på deres grund.

Garagens areal er 50 m², hvilket betyder, at der efter reglerne i BR10 skal medregnes 15 m² i etagearealet. De 15 m² forøger bebyggelsesprocenten med 2 % til 30,6 %. Lovliggørelse af den opførte garage vil derfor kræve en dispensation fra lokalplanen.

Plan og Byg vurderer, at en dispensation til at bygge 50 m² sekundær bebyggelse i én bygning ikke giver en øget fortætning sammenlignet med at bygge 55 m² sekundær bebyggelse i 3 bygninger.

Garagens højde

Garagen er opført med en højde på 3,3 m indenfor en afstand til skel på 2,5 m. I henhold til tidligere og nugældende bygningsreglementer giver byggeretten mulighed for at opføre sekundær bebyggelse med en højde på op til 2,5 m, hvis bebyggelsen ligger nærmere skel end 2,5 m. Det er Plan og Bygs vurdering, at garagens højde ikke svarer til det tilstræbt sædvanlige for området.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At den opførte garage på 50 m² retligt lovliggøres for så vidt angår bebyggelsesprocenten, men at højden kræves fysisk lovliggjort.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at kræve fysisk lovliggørelse af garagen.

Bilag

1. Oversigtskort 1 1000 (2547389 - EMN-2018-05264)
2. Skråfoto maj 2017 (2547391 - EMN-2018-05264)
3. Luftfoto juli 2018 (2547392 - EMN-2018-05264)
4. Billede af garage set fra Melchiorsvej (2547393 - EMN-2018-05264)
5. Ansøgning (2547396 - EMN-2018-05264)
6. Belægningsplan m. afløb (2547397 - EMN-2018-05264)
7. Plan og opstalter (2547398 - EMN-2018-05264)

9 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2017-05970

Resumé

Baggrund

Indstilling

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Forvaltningen viste fotos af den murstensfacadebeklædning, som boligerne på Tuborg Syd vil få.

Bilag

.

10 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne
Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne
Sags ID: EMN-2017-05970

Resumé

Baggrund

Indstilling

.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag

.