

Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

**Mødetidspunkt 03-12-2020 17:00
Mødeafholdelse Rådssalen**

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

03-12-2020 17:00

1 (Åben) Schimmelmannsvej 6. Dispensation til overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent	3
Offentlig titel	3
2 (Åben) Kærvangen 6. Tilladelse til forslag til reducere af overskridelse af byggeretten ..	4
Offentlig titel	4
3 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	6
Offentlig titel	6
4 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	6
Offentlig titel Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	6

1 (Åben) Schimmelmannsvej 6. Dispensation til overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2020-06119

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres til overskridelse af bebyggelsesprocenten i forbindelse med et nyopført enfamiliehus.

Baggrund

Plan og Byg har fra ejeren af ejendommen Schimmelmannsvej 6 modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 402 til bibeholdelse af et nyopført enfamiliehus, som overskrider den for området gældende maksimale bebyggelsesprocent på 25 med 1 procentpoint.

Byplanudvalget besluttede på mødet den 3. marts 2016, punkt 5, enstemmigt at meddele tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige ejendom på betingelse af, at der opføres en ny beboelsesbygning med samme placering, udformning og materialevalg.

Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 17. januar 2019, punkt 1, enstemmigt at give tilladelse til opførelse af et hus med facader udført med blokhusbrædder.

I forbindelse med færdigmeldingen af byggearbejdet er der udført en kontrolmåling, som viser, at enfamiliehuset udgør 234 m², og at den ligeledes nyopførte garage udgør 52 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 26.

Af ansøgningen fremgik det, at man ønskede at opføre et hus på 227 m² samt en garage på 50 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 25. Dette blev der givet byggetilladelse til.

Ejer oplyser pr. telefon, at årsagen til, at bygningerne er blevet for store, er, at råhuset er opført efter afsætningsplanen (dvs. planen i henhold til hvilken fundamentet støbes). Efterfølgende er der uden på råvæggene opsat blokhusbrædder samt afstandslister, som i alt udgør 7,5 cm i tykkelse på alle facader, således, at dette har forøget arealet med 6 m² for huset og 2 m² for garagen, i alt 8 m². Hertil bemærkes at huset dog er opmålt af landinspektør til 234 m², dvs. 7 m² større end tilladt, og ikke kun 6 m², således at den samlede overskridelse udgør 9 m².

Desuden oplyser ejer, at det af entreprenøren er skønnet, at udgiften til en reduktion af bygningens størrelse ved afkorting af huset anslås til at være op mod 1,3 mio. kr. blandt andet på grund af, at en afkorting fordrer ombygning af badeværelset. Det forekommer sandsynligt, at der skal foretages en ombygning af badeværelset for at reducere med det overbebyggede areal.

For området gælder Lokalplan 402, hvor det af planens § 4, stk. 2, fremgår, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25.

Ved beregning af bebyggelsesprocenten skal garager, carporte og skure med et samlet areal på maksimalt 50 m² ikke medregnes i etagearealet. Med en grundstørrelse på 909 m² giver det en aktuel bebyggelsesprocent på 26, svarende til at grunden er overbebygget med 9 m².

Det nyopførte hus overholder byggeretten i forhold til højde og afstand til skel, idet det ligger med relativ god afstand til naboerne.

Schimmelmansvej 5 har en bebyggelsesprocent på 36,7 og Fabritius Allé 12B har en bebyggelsesprocent på 32,3. De øvrige ejendomme i området har bebyggelsesprocenter på under 25.

Umiddelbart vurderes overskridelsen af bebyggelsesprocenten ikke at medføre gener for naboerne, idet bygningerne iagttager byggeretten. Der er således ikke bygget for højt eller for tæt ved naboskel, og der vurderes derfor ikke at være indblik- eller skyggegener forbundet med overskridelsen.

Det er jf. ovenstående usædvanligt med en villa af den aktuelle størrelse i pågældende område, idet der dog findes de ovenfor 2 nævnte eksempler på ejendomme med en højere bebyggelsesprocent end 25. Der er ikke praksis for, at der gives tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus med en bebyggelsesprocent større end det maksimalt tilladelige, ligesom der heller ikke er praksis for at tillade opførelse af tilbygninger til eksisterende bygninger, hvis det medfører, at ejendommens bebyggelsesprocent overstiger det maksimalt tilladelige.

Kommunen kan i forbindelse med lovliggørelse af forholdene lade samfundsmæssigt 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 beboelsesbygning inklusive garage, eller om det skal kræves, at bygningerne lovliggøres fysisk.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Dispensationsansøgning - Schimmelmansvej 6 - samlet (3682973 - EMN-2020-06119)
2. Skråfoto (3682972 - EMN-2020-06119)
3. Kortbilag (3682974 - EMN-2020-06119)

2 (Åben) Kærvangen 6. Tilladelse til forslag til reducere af overskridelse af byggeretten **Offentlig titel**

Sags ID: EMN-2020-06121

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal gives tilladelse til det ansøgte forslag til fysisk lovliggørelse.

Baggrund

Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 29. november 2018, punkt 6, enstemmigt, at den opførte tilbygning fysisk skulle lovliggøres således, at byggeretten overholdes.

Plan og Byg har modtaget ansøgning med forslag til fysisk lovliggørelse af tilbygningen. Af forslaget fremgår, at tilbygningen reduceres ved en ændring af tagformen. Med forslaget er byggeretten fortsat overskredet, men i væsentligt mindre grad end det opførte.

Med det ansøgte projekt vil tilbygningen overskride det skrå højdegrænseplan med 23,4 cm i den vestlige ende til 29,5 cm i den østlige ende af tilbygningen. Det skal ses i forhold til de opførte forhold, hvor overskridelsen går fra 85,6 cm i den vestlige ende til 101 cm i den østlige ende af tilbygningen. En fuldkommen overholdelse af byggeretten vil kræve, at tilbygningen har en afstand til skel på 2,86 m, svarende til at tilbygningen rykkes 21 cm længere ind på egen grund.

Ejer oplyser, at med det fremsendte forslag til lovliggørelse vil tagkonstruktionen med sit afvandingssystem kunne bibeholdes. Skal tilbygningen nedbringes, så det skrå højdegrænseplan overholdes, vil det ikke være muligt at bevare tagkonstruktionen og afvandingssystemet.

Forslaget har været sendt i høring hos naboen på Kærvangen 4, som i sin indsigelse anfører, at der ikke bør gives tilladelse til det ansøgte. Det begrundes med, at tilbygningen fortsat vil give genepåvirkninger, herunder indbliksgener.

Plan og Byg vurderer, at overskridelsen af det skrå højdegrænseplan ikke vil medføre væsentlige skyggegener for naboen, da tilbygningen er placeret i sydskel (nord for naboen). Eventuelle indbliksgener vurderes ligeledes ikke at være væsentlige, da placeringen tilbygningens vinduer er placeret lavt, og at indblikket herfra ikke overstiger det, der er sædvanligt i et tæt bebygget område.

Det er dog usædvanligt for området, at der er opført en tilbygning, som ikke overholder det skrå højdegrænseplan.

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

Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede den 4. oktober 2018, punkt 2, enstemmigt at meddele tilladelse til retslig lovliggørelse af en tilbygning på Vespervej 31. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan var her fra 0 til 40 cm, og svarede til, at tilbygningen skulle rykkes 47 cm længere ind på egen grund for at overholde det skrå højdegrænseplan. Tilbygningen blev placeret mod sydskel (nord for naboen).

Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 29. november 2018, punkt 5, enstemmigt at meddele tilladelse til overskridelse af det skrå højdegrænseplan på Ordrup Jagtvej 17. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan var her fra 35 cm til 43 cm, og svarede til, at tilbygningen skulle rykkes 31 cm længere ind på egen grund for at overholde det skrå højdegrænseplan. Tilbygningen blev placeret mod sydskel (nord for naboen).

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til at reducere tilbygningen som ansøgt.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (3683024 - EMN-2020-06121)
2. Skråfoto (3683025 - EMN-2020-06121)
3. Anmodning om helhedsvurdering - tilrettede projekt.pdf (3683026 - EMN-2020-06121)
4. Tegninger, Tilrettede projekt- Kærvangen 6.Rev.1.pdf (3683027 - EMN-2020-06121)
5. 288 Ansøgning om helhedsvurdering 20200213 (3683028 - EMN-2020-06121)

3 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-03655

Resumé

.

Baggrund

.

Indstilling

.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

.

4 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Offentlig titel Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2019-03655

Resumé

.

Baggrund

.

Indstilling

.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

.