

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 06-09-2021

Mødedato Mandag d. 06. september 2021 kl. 10:00

Mødested Sollentuna mødelokalerne

Mødedeltagere René Langhorn, Finn Gerdes, Benthe Viola Holm, Charlotte Munch, Kristina Young

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Orientering - Status for lovliggørelse af kolonihaver i Præstemosen.....	5
Beslutning - Overskridelse af bebygget areal af kolonihavehus på Skelkær 28, Præstemosen.....	8
Beslutning - Dispensation fra Lokalplan 139 Kolonihaveområde Præstemosen, Hovager 11.....	12
Beslutning - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen til tilbygning på Vestre Strandvej 18...	15
Beslutning - Forslag til Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade.....	17
Eventuelt.....	22
Beslutning- Ansøgning om dispensation til tagterrasse.....	23

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

20/37642

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 06-09-2021

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

20/37642

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 06-09-2021

Ingen bemærkninger.

Punkt 3: Orientering - Status for lovliggørelse af kolonihaver i Præstemosen

18/30735

Beslutningstema

Administrationen giver med dette dagsordenspunkt en orientering om status for lovliggørelsen af bebyggelsen i kolonihaverne i Præstemosen. Foregående status blev givet januar 2021.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget at anbefale overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 06-09-2021

Anbefales taget til efterretning.

Udvalget ønsker at indkalde formanden for Haveforeningen Kystengen til dialogmøde med udvalgsformanden og administrationen.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Der er i alt 295 ejendomme i kolonihaveområdet Præstemosen. Heraf er der 200 ejendomme med lovlig eller lovliggjort bebyggelse. Der er således 95 ejendomme i Præstemosen, hvor der enten er konkret viden om ulovlig bebyggelse eller hvor en fysisk opmåling skal afklare om bebyggelsen er ulovlig.

Det samlede antal aktive sager er pt. 46 sager. Antallet af ejendomme med ulovligt fast hegn mod vej indgår ikke i opgørelsen.

Antal sager pr. den	01.12.2020				
	08.05.2019	01.11.2019	01.05.2020	01.12.2020	01.08.2021
Afventer igangsættelse	56	71	71	60	49
Igangværende sager	36	39	37	44	46
Afsluttede sager 1)	47	57	59	70	80

1) Summeret antal. Sager afsluttet ved påbud, opmåling eller anden sagsbehandling.

Antallet viser, at der i løbet af de seneste 8 måneder er igangsat 11 lovliggørelsessager og afsluttet 10 sager i Præstemosen. Antallet af igangværende sager har været svagt stigende.

For at undgå passivitet i sagsbehandlingen er det vigtigt med et kontinuerligt sagsforløb. Der bør derfor ikke være flere igangværende sager, end der er ressourcer til at håndtere. Antallet af afsluttede sager har været forholdsvist stabilt de seneste år.

Sager i Planklagenævnet

Planklagenævnet behandler pt. en sag på Bliskær 14, hvor ejer har klaget over afslag på dispensation fra Lokalplan 139 og efterfølgende påbud om lovliggørelse. Sagen omhandler et udhus, der er opført nærmere end 3 m fra skel mod vej.

Prioritering af indsats

Administrationen prioriterer håndhævelsen af igangværende sager. Dette sker for at undgå kontinuitetsbrud i håndhævelsen.

Igangsættelse af nye sager sker på baggrund af

- anmeldelse fra andre ejere i eller omkring Præstemosen,
- ejendomme, hvor administrationen får kendskab til ulovlige forhold via salgsannoncer
- ejendomme, hvor droneopmålingen viser nyt byggeri, der afviger fra lokalplanens byggemuligheder
- større overskridelser af det bebyggede areal bliver prioriteret højere end mindre overskridelser. Det betyder dog ikke, at sagerne ikke bliver fulgt op; der er alene tale om en rækkefølgeprioritering

Administrationen fik i marts 2021 overfløjet Præstemosen og Kystengen med drone for at opmåle bygningernes størrelse og afstand til skel/haveafgrænsning. Nye bygninger og bygninger under opførelse er blevet prioriteret. Ved at sammenligne seneste opmåling med foregående års bygninger er det muligt at udtrække nyt byggeri.

Bygningerne i Præstemosen er blevet opmålt af drone hvert år siden 2016. I Kystengen er bygningerne blevet opmålt af drone i 2017, 2018 og 2021.

Administrationen har modtaget en række henvendelser om nyt byggeri i Kystengen. Jævnfør deklarationen for kolonihaveområdet skal haveforeningen hvert år pr. 1. april fremsende en oversigtsplan, der viser det forløbne kalenderårs nybyggeri og ændringer i bestående byggeri. Vi sendte i 2020 en erindring til haveforeningen om dette, men har ikke modtaget en oversigtsplan eller anden form for orientering om nyt byggeri i haveforeningen.

Administrationen planlægger derfor at føre tilsyn med byggeri i Kystengen i anden halvdel af 2021.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 25. november 2014, punkt 8, at gennemgå lovligheden af samtlige kolonihaver i Hvidovre Kommune med henblik på at afdække ulovligt byggeri og ulovlig beboelse.

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 23. februar 2016, punkt 32, at lovliggøre ulovligt opført byggeri i Præstemosen retligt, når byggeriet er opført før vedtagelsen af Lokalplan 129 i 2007, og at søge fysisk lovliggørelse af ulovligt byggeri i Præstemosen, der er opført efter vedtagelsen af lokalplanen på baggrund af en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Administrationen har løbende afgivet status til Kommunalbestyrelsen for lovliggørelse af bygninger i kolonihaveområderne. Seneste status blev givet på Kommunalbestyrelsens møde den 26. januar 2021, punkt 16.

Økonomiske konsekvenser

Der er afsat budget svarende til 1 årsværk til lovliggørelse af bygninger i kolonihaveområderne.

Retsgrundlag

Det fremgår af planlovens § 51, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, at Kommunalbestyrelsen påser overholdelse af bestemmelser i lokalplaner samt påser, at påbud og forbud efter planloven efterkommes.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Punkt 4: Beslutning - Overskridelse af bebygget areal af kolonihavehus på Skelkær 28, Præstemosen

20/39588

Beslutningstema

Administrationen har ved tilsyn opmålt kolonihavehuset på Skelkær 28, Præstemosen, til at udgøre 58,5 m². Lokalplan 139 fastsætter at kolonihavehusets bebyggede areal ikke må overstige 57 m². Der er ikke mulighed for at dispensere, fordi det maksimale bebyggede areal, er fastsat i lokalplanens formål og derved udgør en del af planens principper.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte om overskridelsen er af underordnet betydning og derfor ikke skal håndhæves med påbud om fysisk lovliggørelse.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at en overskridelse af kolonihavehusets bebyggede areal er af underordnet betydning, når husets sokkel ikke overstiger 57 m², kolonihavehusets facade overholder afstand til skel og kolonihavehusets facade ikke har en atypisk udformning/udhæng i forhold til fundamentet.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 06-09-2021

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Planforhold

Skelkær 28 er omfattet af Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen. Lokalplanen udlægger området til kolonihaver og skal sikre området rekreative anvendelse. Lokalplanen giver i formålet ”mulighed for at opføre kolonihavehuse med tilhørende overdækninger, udhuse, drivhuse mv. i begrænset omfang på de enkelte haveparceller. Det bebyggede areal på hver ejendom må ikke overstige 57 m² for kolonihavehuse, og de overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og andre overdækkede arealer må tilsammen højst have en tagflade / bebygget areal på 30 m² pr. ejendom”.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at dispensere fra de maksimale bebyggede arealer, fordi de er fastsat i lokalplanens formål. Det bebyggede areal udgør dermed en del af planens principper, hvorfra der ikke kan dispenseres.

I lokalplanens redegørelse fremgår det, at ”Beregningerne af bygningens areal måles i et plan, bestemt ud fra ydersiden af ydervæggene. Ved overdækninger uden begrænsende ydervægge måles arealet efter tagfladen.”

Konkret opmåling af kolonihavehuset

Kolonihavehuset er på tilsyn opmålt til 58,5 m². Opmålingen skete som fastsat i Lokalplan 139. Det vil sige fra ydersiden af husets facade. Ved opmåling langs husets sokkel har administrationen opgjort arealet til 56,8 m². Forskellen i arealerne skyldes, at kolonihavehuset er opført på et fundament, hvor kolonihavehusets facadebeklædning går ud over fundamentet.

Administrationen har den 23. juni 2021 varslet påbud om at lovliggøre kolonihavehuset, så det bebyggede areal ikke overstiger 57 m². Kolonihavehuset er opført i 2019 og overholder lokalplanens øvrige bestemmelser om højde og afstand til skel mod vej og nabo.

Vejledninger til opmåling af det bebyggede areal

Ejer sendte den 28. juni og 1. juli 2021 bemærkninger til det varslede påbud. Ejer skriver, at lokalplanens metode til opmålingen ikke er bindende, fordi metoden er beskrevet i redegørelsen. Ejer peger på, at administrationen har målt fra hjørne til hjørne i ca. 1,5 m's højde, og arealet ikke er opgjort som beskrevet i Arealvejledning til BBR, afsnit 2.1. Heraf fremgår det, at "Det bebyggede areal i stueplan er bygningens "fodaftryk" på jorden. Arealet måles til ydersiden af de begrænsende ydervægge i gulvniveau."

Administrationen tolker bestemmelsen i arealvejledningen således, at det bebyggede areal ikke er fodaftrykket fra fundamentet, men fodaftrykket fra bygningen målt fra bygningens ydervægge i gulvniveau.

Arealvejledningen til BBR er vejledende i forhold til BBR-instruksen. I BBR Instruks, afsnit 5.1.1 Arealbegreberne på bygningsniveau fremgår det, at "Det bebyggede areal omfatter stueetagens areal. I bygninger med forskudte etager sker opmålingen af det bebyggede areal i plan med stueetagens gulv, det vil sige ved bygningens projektion på grundarealet." "Arealet måles til ydersiden af de begrænsende ydervægge. Arealet af porte, luftsluser og lignende medtages til den linje, som bygningens ydervægge angiver. Arealet af åbne, overdækkede terrasser, åbne altaner og åbne indgangspartier medregnes ikke i det bebyggede areal."

Administrationen vurderer, at BBR-instruksen er i overensstemmelse med arealvejledningen.

Bygningsreglementet indeholder ikke beregningsregler for det bebyggede areal, men for etagearealet. Det fremgår, at "etagearealet måles i et plan bestemt af overside af færdigt gulv til ydersiden af de begrænsende ydervægge." Der er tilføjet tre afvigelser omhandlende udnyttelige tagetager, åbne etager og fælles vægge mellem rum, der ikke er relevant for denne sag.

Administrationen vurderer, at der ikke er divergens mellem målemetoden i lokalplanen, arealvejledningen til BBR og BBR-instruksen, fordi kolonihavehusets areal i langt de fleste tilfælde vil være det samme, om det opmåles i plan med stueetagens gulv eller i 1-1,5 m's højde. Administrationen vurderer, at den konkrete opmåling af kolonihavehusets bebyggede areal er foretaget korrekt og i overensstemmelse med Lokalplan 139, Arealvejledning til BBR og BBR Instruks.

Vurdering af overskridelsen af det bebyggede areal

Kommunen er tilsynsmyndighed for overholdelse af bestemmelserne i Lokalplan 139, og har pligt til at foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning.

Vurderingen af om forholdet har underordnet betydning er central i den konkrete overskridelse af det bebyggede areal på Skelkær 28. Om et forhold har underordnet betydning – og dermed ikke kræves lovliggjort – skal som hovedregel bedømmes ud fra en ganske snæver målestok.

Overskridelsen af det bebyggede areal udgør 2,7 %. Det er en konkret vurdering om fravigelsen er en bagatel. Som udgangspunkt må fravigelsen ikke være synlig for omgivelserne, hvis det skal falde under bagatelgrænsen. Men det er ikke nødvendigvis i sig selv tilstrækkeligt til, at en fravigelse er en bagatel. Når der er tale om en fravigelse på under 3 % kan det som en tommelfingerregel overvejes om fravigelsen er en bagatel, dog skal det indgå i vurderingen hvad den procentvise fravigelse er i forhold til – 3 % i forhold til 10 meter er ikke det samme som 3 % i forhold til 50 meter.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at den konkrete overskridelse af det bebyggede areal er af underordnet betydning fordi

- overskridelsen er på 1,5 m², der svarer til 2,7 %,
- kolonihavehuset overholder afstand til skel mod nabo og vej,
- kolonihavehusets sokkel er mindre end 57 m² og
- kolonihavehusets facade ikke har en atypisk udformning/udhæng i forhold til fundamentet.

Vurderingen af kolonihavehuset på Skelkær 28 vil kunne danne præcedens for sammenlignelige kolonihavehuse i Præstemosen og danne grundlag for en administrativ prioritering af lovliggørelsen af kolonihavehusene inden for Lokalplan 139.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen behandlede den 23. februar 2016, punkt 32, ”Valg af lovliggørelsesmodel for ulovligt opført byggeri i kolonihaveområdet Præstemosen”. Lukket sag.

Teknik- og Miljøudvalget behandlede den 6. april 2016, punkt 23, ”Handleplan for rettidig og fysisk lovliggørelse af ulovligt opført byggeri i Præstemosen”. Lukket sag.

Kommunalbestyrelsen behandlede den 28. februar 2017, punkt 10, ”Endelig vedtagelse af Lokalplan 139 for Præstemosen”.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Planlovens § 19 om dispensation fra en lokalplan og § 51 om lovliggørelse af ulovlige forhold, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen, redegørelsen side 6, spalte 2, afsnit 5 og §§ 2.1, 3.1 og 5.1.

Arealvejledning til BBR, Bygnings- og Boligregistret, Udviklings og Forenklingsstyrelsen.

BBR Instruks af 21. juli 2015, Udviklings og Forenklingsstyrelsen.

Bygningsreglement 2018, Bekendtgørelse nr. 1399 af 12. december 2019, § 455, stk. 5.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Indsigelse til påbud af bebyggelse på Skelkær 28

Arealvejledning til BBR, Bygnings- og Boligregistret, Udviklings og Forenklingsstyrelsen

BBR Instruks af 21. juli 2015, Udviklings og Forenklingsstyrelsen

Bygningsreglement 2018, Beregningsregler for etagearealet

Punkt 5: Beslutning - Dispensation fra Lokalplan 139 Kolonihaveområde Præstemosen, Hovager 11

20/40556

Beslutningstema

Ejeren af Hovager 11 har søgt om dispensation fra Lokalplan 139 til at bibeholde et udhus, der er bygget sammen med kolonihavehuset. Ejer har lovliggjort kolonihavehusets bebyggede areal ved at indrette et udhus på 5 m² i den sydlige del af bygningen. Lokalplanen giver ikke mulighed for at etablere et udhus sammenbygget med kolonihavehuset.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte, om man vil meddele dispensation fra § 5.2 i Lokalplan 139.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation til at bibeholde et udhus sammenbygget med kolonihavehuset på Hovager 11.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 06-09-2021

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Hovager 11 er omfattet af Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen. Lokalplanen fastsætter i § 5.1, at kolonihavehusets bebyggede areal ikke må overstige 57 m². Udover kolonihavehuset må der opføres eller etableres åbne, overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og andre overdækkede arealer med en tagflade / bebygget areal, der tilsammen højst udgør 30 m². De nævnte småbygninger, bortset fra terrasseoverdækninger, må ikke sammenbygges med kolonihavehuset, jævnfør lokalplanens § 5.2.

Hovager 11 er i dag bebygget med

- et kolonihavehus på 56,4 m²
- en overdækket terrasse på 20,0 m²
- et udhus på 5,0 m² (sammenbygget med kolonihavehuset og tidligere en del af huset)
- udhus på 12,4 m² (opført inden for vejbyggelinjen før vedtagelsen af Lokalplan 129)
- overdækning ved udhus på 4,3 m²

Samlet areal for udhuse og overdækkede arealer udgør 41,7 m². Dette dagsordenspunkt omhandler alene ansøgningen om dispensation til at bibeholde udhuset sammenbygget med kolonihavehuset. Ved den efterfølgende lovliggørelse af bebyggelsen, vil der blive stillet krav om, at det samlede areal af småbygninger ikke overstiger 30 m².

Sagens forløb

Lovliggørelsen af kolonihavehuset har nedenstående forløb.

- Administrationen meddelte den 9. august 2018 påbud om at lovliggøre kolonihavehuset, der var opmålt til 61,4 m², det vil sige 4,4 m² større end det tilladte. Frist for lovliggørelse blev fastsat til den 9. november 2018.
- Ejer klagede over påbuddet til Planklagenævnet, der den 2. januar 2019 afviste at behandle klagen, fordi den var indgivet efter klagefristens udløb.
- Administrationen forlængede den 4. januar 2019 fristen for lovliggørelse til den 2. april 2019
- Administrationen var den 11. februar 2019 på tilsyn, hvor bygninger og overdækkede arealer var uændrede. Tilsynet blev gennemført efter ønske fra ejer.
- Administrationen forlængede den 2. april 2019 fristen for lovliggørelse yderligere frem til den 2. maj 2019.
- Administrationen var den 16. november 2020 på tilsyn, hvor det blev konstateret, at der er etableret et udhus på 5,0 m² i den sydlige del af kolonihavehuset. Det er ejers opfattelse, at kolonihavehuset dermed udgør 56,4 m², hvorfor påbuddet er imødekommet.

På tilsynet den 16. november 2020 gør administrationen opmærksom på, at Lokalplan 139 ikke giver mulighed for at bygge udhuset sammen med kolonihavehuset. Den gennemførte reduktion af kolonihavehuset er dermed ikke i overensstemmelse med gældende lokalplan. Administrationen gjorde desuden opmærksom på, at det samlede areal af overdækninger og udhuse i alt udgør 41,7 m², dvs. en overskridelse på 11,7 m².

Ejer ansøgte den 21. november 2020 om dispensation til at bibeholde udhuset sammenbygget med kolonihavehuset. Ejer begrundede ansøgningen med, at kolonihavehuset er opført i 2014, hvor daværende Lokalplan 129 gav mulighed for at sammenbygge kolonihavehuset med et udhus.

Ejer oplyser, at tegningen af kolonihavehuset er angivet til 57 m². Entreprenøren støbte et fundament på 57 m², og overskridelsen af det bebyggede areal med 4,4 m² skyldes træbeklædningen. Ejer har rejst et civilt søgsmål, men entreprenøren har lukket sit firma.

Ejer vurderer, at nedrivning af udhuset vil koste minimum 500.000 kr. grundet tagkonstruktionen, og fordi gulvvarmen løber kontinuerligt gennem hele huset.

Administrationens vurdering

Kolonihavehuset er opført i 2014, hvor Lokalplan 129 var gældende. Både Lokalplan 129 og Lokalplan 139 giver mulighed for et kolonihavehus på maksimalt 57 m². Reduktionen af kolonihavehusets bebyggede areal - ved at ændre 5 m² til udhus - skete senere end administrationens tilsyn den 11. februar 2019. Lokalplan 139 blev offentliggjort den 22. marts 2017, og giver ikke mulighed for at sammenbygge udhuset med kolonihavehuset.

Nybyggeri og ændringer i anvendelsen skal ske i overensstemmelse med gældende plangrundlag. Den gennemførte ombygning forudsætter derfor dispensation fra § 5.2 i Lokalplan 139.

Administrationen kan ikke anbefale, at der bliver meddelt dispensation til at bibeholde udhuset. Bygningen bør lovliggøres ved at ændre udhuset til en overdækket terrasse eller nedrive udhuset. Administrationen er opmærksom på, at det vil være omkostningstungt at lovliggøre bygningen fysisk, men vurderer, at det er proportionalt i forhold til planhensynet.

Administrationen har set en række eksempler, hvor det sammenbyggede udhus efterfølgende er inddraget i kolonihavehuset. Bestemmelsen om ikke at give mulighed for at sammenbygge udhuset med kolonihavehuset blev indskrevet i Lokalplan 139 for at vanskeliggøre dette.

Administrationen vurderer, at en dispensation vil skabe en uhensigtsmæssig præcedens og der i denne sag ikke er omstændigheder der klart adskiller sig fra andre hensyn i sammenlignelige sager.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen behandlede den 23. februar 2016, punkt 32, ”Valg af lovliggørelsesmodel for ulovligt opført byggeri i kolonihaveområdet Præstemosen”. Lukket sag.

Teknik- og Miljøudvalget behandlede den 6. april 2016, punkt 23, ”Handleplan for rettidig og fysisk lovliggørelse af ulovligt opført byggeri i Præstemosen”. Lukket sag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Planlovens §§ 19 og 20, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, hvorefter Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen, §§ 5.1 og 5.2, offentliggjort 22. marts 2017.

Lokalplan 129 Kolonihaveområde ved Præstemosen, §§ 5.1 og 5.2, offentliggjort 18. april 2007.

Høring

Administrationen har foretaget naboorientering efter reglerne i Planlovens § 20 i perioden 7. december - 23. december 2020. Administrationen har ikke modtaget bemærkninger til den ansøgte dispensation i høringsperioden.

Bilag

Oversigtskort, Hovager 11

Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 139, Hovager 11

Punkt 6: Beslutning - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen til tilbygning på Vestre Strandvej 18

21/21408

Beslutningstema

En rådgiver har på vegne af ejer af ejendommen på Vestre Strandvej 18 ansøgt om byggetilladelse til at opføre en tilbygning på 60 m² i én etage til det eksisterende enfamiliehus på ejendommen.

Der er i den forbindelse ansøgt om dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 18, idet ejendommen ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Vestvolden.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 til opførelse af en tilbygning som ansøgt.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 06-09-2021

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Der er ansøgt om byggetilladelse til opførelse af en tilbygning på 60 m² i én etage på ejendommen Vestre Strandvej 18, matr.nr 17cu Avedøre By, Avedøre. Tilbygningen ønskes opført i forlængelse af huset i nordøstlig retning langs naboskellet til Vestre Strandvej 20. Ansøgningen er vedlagt som bilag ”Ansøgning, dateret 27. juli 2021”.

Ifølge BBR rummer den 893 m² store ejendom i dag et enfamiliehus på 102 m², en garage på 20 m², en carport på 14 m² samt et udhus på 4 m². Bebyggelsesprocenten vil med opførelse af tilbygningen stige fra 11 til 18.

Den for ejendommen gældende Byplanvedtægt A14 refererer i § 2C, stk. 1, til de bebyggelsesregulerende bestemmelser i Lov om kommuneplanlægning. Denne fastlagde i § 42, at ved bebyggelse af en ejendom, herunder ved om- eller tilbygning, må ejendommens bebyggelsesprocent ikke overstige 25 for parcelluse til helårsbeboelse. Der er således rummelighed til at opføre tilbygningen på ejendommen.

Ejendommen er i sin helhed omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Vestvolden.

Naturbeskyttelseslovens § 18 fastlægger, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne

og lignende.

Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabelementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet, indsyn til og udsyn fra fortidsminderne skal sikres med bestemmelsen. Samtidig skal bestemmelsen sikre de arkæologiske lag i området omkring fortidsminderne, idet der ofte er særlig mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved de fredede fortidsminder.

Ejendommen ligger i et udbygget parcelhusområde, hvor den er omgivet af boligbebyggelse på tre sider, mens den fjerde side udgøres af Vestvolden. Tilbygningen ønskes placeret bag eksisterende bebyggelse i forhold til fortidsmindet og har kun en beskeden højde på 3,8 m over terrænet. Situationsplan og facadetegninger er vedlagt som bilag ”Vestre Strandvej 18 bygningstegninger, dateret 20. juli 2021”.

Administrationen vurderer, at tilbygningen ikke vil påvirke oplevelsen af fortidsmindet.

Administrationen har på baggrund af ansøgningen foretaget partshøring af Slots- og Kulturstyrelsen, der ikke har nogen indvendinger mod det skitserede projekt. Det skyldes, at nybyggeriet sker på den side, som vender væk fra fortidsmindet, hvorfor det vil ”ligge i læ” af eksisterende bebyggelse.

På denne baggrund anbefaler administrationen, at der meddeles dispensation som ansøgt.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter § 18, stk. 1 i naturbeskyttelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 med senere ændringer) må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 meter fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. Det følger dog af samme lovs § 65, stk. 2, at kommunen i særlige tilfælde kan gøre undtagelse fra bestemmelsen.

Høring

Administrationen har foretaget partshøring efter forvaltningslovens § 19, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014, hos Slots- og Kulturstyrelsen i perioden 22. juli – 6. august 2021. Styrelsens svar er vedlagt som bilag ”Udtalelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, dateret 27. juli 2021”.

Bilag

Ansøgning, dateret 27. juli 2021

Vestre Strandvej 18 bygningstegninger, dateret 20. juli 2021

Udtalelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, dateret 27. juli 2021

Punkt 7: Beslutning - Forslag til Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade

21/21344

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et udkast til ny lokalplan for bebyggelsen omkring Hvidovre Torv og langs den nordlige del af Hvidovregade. Formålet er dels at sikre og videreudvikle landsbykarakteren i den lave bebyggelse langs Hvidovregade, dels at udvikle bylivet og anvendelsesmulighederne omkring torvet, der er et vigtigt knudepunkt på Hvidovrevej.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om forslag til Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Kommunalbestyrelsen skal også godkende, at der afholdes borgermøde i høringsperioden samt at resultatet af miljøscreeningen af planen offentliggøres.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget at anbefale over for kommunalbestyrelsen

1. at godkende forslag til Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade
2. at godkende, at lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i fem uger
3. at godkende, at der afholdes borgermøde i høringsperioden
4. at godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 06-09-2021

Ad 1. Anbefales godkendt.

Et enigt udvalg ønsker skitseforslaget og den tilhørende beskrivelse taget ud af lokalplansforslaget (s. 11-14). Udvalget ønsker i stedet, at emnet drøftes på borgermødet om lokalplanen, som start på en parallelsproces.

Ad 2.- 4. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Som tredje og sidste led i lokalplanlægningen til bevaring og udvikling af det gamle landsbyområde i Hvidovre har administrationen udarbejdet dette lokalplansforslag, hvis formål er:

- at bevare og fremhæve landsbymiljøet langs Hvidovregade særligt omkring det slyngede vejforløb og sammenhængen mellem vejen og de omkringliggende bygninger,
- at sikre områdets bevaringsværdige bygninger, samt sikre, at nybyggeri, renoveringer og til- og ombygninger udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition for længehuse og indpasses i det eksisterende landsbymiljø,

- at aktivere ejendommene omkring Hvidovre Torv blandt andet gennem etablering af flere typer publikumsorienterede serviceerhverv i bygningernes stueetage,
- at sikre en god helhedsvirkning i gadebilledet når der sker ændringer af bygningers facader og andre synlige bygningsdele og skiltning omkring Hvidovre Torv,
- at sikre en visuel sammenhæng mellem Hvidovre Torv og de tilstødende bygningers stueetage.

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt H10, Byplanvedtægt H3 samt Lokalplan 001 for facader og skiltning langs Hvidovrevej. Som ved de foregående lokalplaner for området langs Hvidovregade længere mod syd bliver de gamle byplanvedtægter erstattet af nye bevarende lokalplaner, der skal sikre det oprindelige landsbymiljø og fremme udviklingen omkring Hvidovre Torv som et attraktivt og levende byrum.

Lokalplansforslaget er vedlagt som bilag ”Forslag til Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade”.

Eksisterende forhold

Hvidovregade stammer helt tilbage fra middelalderen, og enkelte træk fra den oprindelige landsby er stadig bevaret. Det gælder navnlig vejens slyngede forløb og ejendomsstrukturen. De bagvedliggende ejendomme er kraftigt udbygget og transformeret i takt med udviklingen af hovedstadsområdet. Der er dog stadig otte ældre enfamiliehuse langs Hvidovregade, hvoraf de tre er udpeget som bevaringsværdige.

Hvidovre Torv er omkranset af etagebebyggelse på tre sider, mens den fjerde side støder op til Hvidovrevej. Bebyggelsen er i 2½ - 3½ etager, hvor stuetagen overvejende anvendes til serviceerhverv.

Der er udlagt parkering langs bygningerne rundt om torvet, mens der er et mindre parkeringsareal ved Hvidovregades udmunding. Fortovet langs bygningerne er forholdsvist smalt, på nær foran Hvidovre Torv 9, som ligger trukket tilbage fra vejen.

Biltrafikken og parkering foran butiksvinduerne og ved indgangene til torvet er med til at fjerne de visuelle og fysiske forbindelser mellem torvet og bygningerne omkring dette.

Torvets indretning, beplantning og belægning fremstår sporadisk og tilfældig, hvilket i sammenhæng med de trafikerede omsluttende veje, får selve torvepladsen til at virke afkoblet fra resten af området. Hvidovre Torv er udformet, så det funktionelt udligner terrænspringet fra Hvidovre Kirke i vest til svinget i Hvidovregade mod øst uden at sløre det. I hovedtrækkene fremtræder torvet som den rituelle pladsmæssige, den var tænkt som – omgivet af veje og skærmet af Hvidovregitteret fra 1956.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan udvikle sig som et attraktivt og levende lokalcenter med stor respekt for de eksisterende kulturhistoriske værdier og bevaringsværdige bygninger.

Den nordlige del af Hvidovregade

Lokalplanen indeholder bestemmelser for opførelse af ny bebyggelse, så denne indpasses og harmonerer med det kulturhistoriske miljø langs Hvidovregade samtidig med, at gældende regler og lovgivning overholdes. Ved konkrete byggesager vil der blive lagt vægt på, at bygningerne har et landsbyudtryk og i videst muligt omfang indpasses i eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen stiller også krav til udformningen af eventuelle til- og ombygninger af eksisterende bygninger i området og ikke mindst til, hvordan bevaringsværdien af de bevaringsværdige bygninger skal sikres.

Hvidovre Torv

Kommuneplanen har blandt andet som målsætning, at byomdannelse langs Hvidovrevej skal ske i form af punktvis fortætning med nye boliger og andre byfunktioner i udvalgte knudepunkter på strækningen. Der skal skabes flere mødesteder og attraktive byrum, der inviterer til ophold og skaber bedre rammer for bylivet.

Lokalplanen giver mulighed for at indpasse nye publikumsorienterede anvendelser i stueetagerne omkring torvet, herunder caféer og restauranter. Formålet med dette er at understøtte bylivet omkring og på torvet.

Administrationen har fået en henvendelse med ønske om etablering af en spillehal i stueetagen på Hvidovre Torv 9. Dette ønske er imidlertid ikke tilgodeset i lokalplansforslaget, idet virksomheder med et større antal gevinstgivende spilleautomater ikke kan anbefales på et så alment tilgængeligt sted med nærhed til skole og institutioner.

Stueetagerne kan ombygges og åbnes mere op mod torvet, så disse bliver endnu mere egnede til indretning af serveringssteder. Men dette skal ske med respekt for de enkeltes bygningers oprindelige arkitektur. Det samme gælder brugen af skiltning på facader, vinduer mv.

Anvendelsen og udformningen af bebyggelsen tager dermed afsæt i stedets kvaliteter og et særligt hensyn til beliggenheden i det kulturhistoriske miljø med kirken og rytterskolen vest for Hvidovrevej.

Skitseforslag til en fremtidig udvikling af Hvidovre Torv

Med afsæt i kommuneplanens målsætning om udvikling af byrummene i knudepunkterne langs Hvidovrevej indeholder lokalplanens redegørelse et skitseforslag, der viser et eksempel på en mulig, fremtidig udvikling af Hvidovre Torv, hvor pladsen disponeres anderledes end i dag. Det er et eksempel på, hvordan byrummet og dets brugere kan prioriteres frem for biltrafikken.

Hensigten er at vise, at en omlægning af torvet og vejforløbet vil kunne skabe i en betydelig bedre sammenhæng mellem torvet og de nye aktiviteter i bebyggelserne omkring dette.

Desuden er skitseforslaget et eksempel på, at en ny indretning af torvet også vil kunne forbinde pladsen til såvel Hvidovregade som Hvidovrevej og kulturmiljøet omkring Hvidovre Kirke og Rytterskolen.

Der er ikke opstillet lokalplanbestemmelser, der er målrettet en bestemt udvikling eller udformning af torvet.

Politiske beslutninger og aftaler

Bygge- og Planudvalget besluttede den 17. august 2020, punkt 3, at arbejdet med en ny lokalplan for et område ved Hvidovre Torv og Hvidovregade skulle igangsættes. Lokalplanens afgrænsning omfattede blandt andet kommunens ejendomme på Hvidovregade 20 og 51.

Lokalplanens afgrænsning blev ændret af Bygge- og Planudvalget den 30. november 2020, punkt 9, så afgrænsningen af Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade udvidedes med Hvidovregade 47, Hvidovregade 49 og en del af Hvidovrevej fra Hvidovre Torv til Præstemosen.

Afklaringen af de kommunale ejendommers fremtid har imidlertid trukket ud, hvorfor det af hensyn til de private grundejere og virksomhedsindehavere i området har været nødvendigt at udtage ejendommene på Hvidovregade 20, 47, 49 og 51 af lokalplansforslaget. Disse ejendomme vil derfor blive omfattet af en anden, ny lokalplan.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 22. juni 2021, punkt 9, at gennemføre scenarie 2, hvor Hvidovregade 20 ombygges og udvides med 195 kvm, og hvor institutionen på Femagervej opgraderes med tilhørende budget. Kommunalbestyrelsen godkendte desuden anlægssummen og bevillingsændringerne for scenarie 2. Herefter skal der udarbejdes et projekt for byggearbejderne.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 22. juni 2021, punkt 27, at sagen om Hvidovregade 51 sendes videre til budgetbehandlingen med henblik på at få undersøgt og belyst om opførelsen af en nybygning til det eksisterende aktivitetscenter Hvidovregade 49 vil være mere økonomisk fordelagtigt.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Høring

Et lokalplansforslag skal fremlægges i offentlig høring i mindst fire uger, jævnfør planlovens § 24, stk. 5. Administrationen anbefaler, at forslaget til lokalplanen fremlægges i offentlig høring i fem uger, så der tages højde for efterårsferien.

Forslagets høringsperiode forventes i så fald at finde sted fra den 6. oktober 2021 til den 10. november 2021.

Administrationen anbefaler, at der afholdes et fysisk borgermøde om lokalplansforslaget i løbet af høringsperioden, hvor de berørte beboere og grundejere, naboer mv. har mulighed for at stille spørgsmål til lokalplanens indhold.

Miljømæssige konsekvenser

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan.

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning. Screeningen vedlægges som bilag ”Miljøvurdering af forslag til

Lokalplan 148". På baggrund af screeningen har administrationen, efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Bilag

Miljøvurdering af forslag til Lokalplan 148

Forslag til Lokalplan 148 for Hvidovre Torv og den nordlige del af Hvidovregade.pdf

Punkt 8: Eventuelt

20/37642

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 06-09-2021

Finn Gerdes (A) spurgte til tilladelse i Danalund til tagarbejde i weekenden.

Charlotte Munch (V) spurgte til status på Sønderkær 21a.

Charlotte Munch (V) spurgte til status på hegn i Strandmarkskvarteret.

René Langhorn (O) spurgte til Strandbovej 17.

René Langhorn (O) spurgte til Poppel Allé 8.

Punkt 9: Beslutning- Ansøgning om dispensation til tagterrasse

19/38673

Beslutningstema

Administrationen har meddelt påbud om lovliggørelse af en udvidet tagterrasse på Hvidovrevej 108B, som er opført uden byggetilladelse og som vurderes at stride mod reglerne i bygningsreglementet. Ejeren af ejendommen har efterfølgende ansøgt om dispensation i form af en retlig lovliggørelse af terrassen i dens nuværende form.

Udvalget skal godkende, at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation til bibeholdelse af 57 m² stor tagterrasse på ejendommen Hvidovrevej 108B.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at der meddeles afslag på ansøgning om, retlig lovliggørelse – til bibeholdelse af udvidet tagterrasse på 57 m².

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 06-09-2021

For: Gruppe A, V og Liste H.

Undlader: Gruppe O.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen modtog den 1. december 2019 en klage over tagterrassen på Hvidovrevej 108B, fra naboen som bor på Hvidovrevej 110. Naboen har i sin klage oplyst, at han bliver overrasket over, at naboen pludselig bygger tagterrassen i skel, hvilket bevirker, at han mister en del lys ned i sin kældernedgang. Administrationen har efter modtagelsen af klagen været i dialog med ejeren af Hvidovrevej 108 B vedrørende udvidelsen af tagterrassen med henblik på fremsendelse af en redegørelse og billeder af samme. Lejligheden på Hvidovrevej 108B har en størrelse på 67 m², og størrelsen på tagterrassen er på 57 m². 14. juli 2020 meddeler administrationen varsel om påbud om lovliggørelse til ejer, som samtidig partshøres. Den 27. juli svarer ejer, at dennes advokat vil vende tilbage. Der kommer dog ingen indsigelser fra ejers advokat. Klager henvender sig den 16. marts 2021, idet terrassen er uændret. 16. juli 2021 henvender ejer sig og spørger om fraværet af tilbagemelding fra Hvidovre skal forstås som godkendelse. 28. juli 2021 meddeler administrationen et påbud om lovliggørelse til ejer. Påbuddet giver mulighed for fysisk lovliggørelse eller ansøgning om retlig lovliggørelse samt klagevejledning over påbuddet. Ejer sender den 27. august en dispensationsansøgning, og søger dermed om en retlig lovliggørelse af den nuværende tagterrasse på 57 m². bilag 1

Første tagterrasse på ejendommen

Den 16. oktober 2002 gav Hvidovre Kommune byggetilladelse til at opføre to tagterrasser på ejendommen Hvidovrevej 108A og Hvidovrevej 108B. Begge tagterrasser er placeret 2,5 m. fra skel og har en størrelse på 8,1 m². Ifølge de fremsendte tegninger er tagterrassens gulvhøjde hævet 2,9 m over terræn. Bilag 2

Nyere tagterrasser

Det ses på Hvidovrekortet, at tagterrassen er blevet udvidet i 2011. Selvom man har udvidet tagterrassen, har man dog fortsat holdt sig 2,5 m fra naboens skel. På baggrund af ansøgers oplysninger har ansøger købt ejendommen i 2017 med en tagterrasse, der var 40 m². Ved opmåling på Hvidovrekortet fra 2017 skønner administrationen, at tagterrassen har været på omkring 22 m². Der er ikke søgt om byggetilladelse til udvidelsen af tagterrassen i 2011. Se bilag 3

Ejer af Hvidovregade 108B skriver i sin dispensationsansøgning, at tagterrassen var i meget dårlig stand, hvorfor ejer ville renovere den. I forbindelse med renoveringen anfører ejer, at denne har imødekommet sin nabos ønske om at føre tagterrassen ud til skel. Den nye tagterrasse, som er opført af ejer i 2019 har i dag en størrelse på 57 m², og går ud til skel mod naboen på Hvidovrevej 110. Arealopgørelsen er sket på baggrund af ejers fremsendte tegninger med mål samt en opmåling på Hvidovrekortet. Se bilag 4 og bilag 5

Administrationen har ført tilsyn på ejendommen 2 gange ude fra vejen. Første gang efter modtagelsen af klagen, og anden gang efter udløbsdatoen for varsel om påbuddet, for at se om tagterrassen er blevet lovliggjort som oprindeligt tilladt. Begge gange har tagterrassen fremstået uden ændringer.

Området

Området omkring ejendommen på Hvidovrevej 108B er præget af enfamiliehuse, men også etageejendomme med lejligheder til beboelse og forretninger. I området ses der ingen tagterrasser udover naboens på Hvidovrevej 108A, som er på 8 m² samt på hjørnegrunden på Hvidovrevej 110A på 12m².

Administrationens vurdering

Ansøgningen om retlig lovliggørelse skal afgøres efter Bygningsreglement 18, kap. 8 §188. Der skal foretages en helhedsvurdering af det ansøgte forhold, jf. BR18 § 188. bilag 6 Ved helhedsvurderingen skal der b.la. tages højde for

- Hensigtsmæssigheden af bebyggelsens samlede omfang i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.
- At der under hensyn til bebyggelsens anvendelse skal sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
- At der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede.
- At der under hensyn til bebyggelsens anvendelse skal være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet.
- De bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning

Administrationen har i den samlede vurdering lagt vægt på hensynet til de omkringliggende naboer, og på hvad der er det sædvanligt i området. Administrationen vurderer, at tagterrassens størrelse og omfang ikke er hensigtsmæssig og ikke det sædvanlige i området. Samtidig har administrationen også vurderet, at størrelsen på tagterrassen er for dominerende i forhold til et hævet opholdsareal i området.

Administrationen vurderer også, at tagterrassen indebærer indbliksgener er ud over den almindelige tålegrænse. I et tæt bebygget område kan indbliksgener ikke undgås fuldstændig, men en tagterrasse af denne størrelse og omfang indebærer, at indbliksgenerne vurderes at ville overstige tålegrænsen.

Den nuværende tagterrasse overskrider med sine 57 m² i meget betydelig grad den tagterrasse på 8 m², som der er givet byggetilladelse til. Ved vurderingen af dispensationsansøgningen skal der derfor tages stilling til, om der skal gives afslag til den ansøgte dispensation eller, om der skal gives dispensation til en tagterrasse, der er 49 m² større, end det tilladte. I den forbindelse bør det indgå i afvejningen, at en dispensation vil kunne danne præcedens for tagterrasser i tæt bebyggede områder. Endelig skal den samlede helhedsvurdering, samt generne for de omkringliggende beboere, som tagterrassen medfører, holdes op mod de økonomiske omkostninger en ombygning eller nedrivning vil indebære for ansøger.

Ved afvejning af disse hensyn og i lyset af administrationens helhedsvurdering af projektet, indstiller administrationen, at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation til tagterrasse på 57 m². Dette betyder at en fremtidig tagterrasse vil skulle overholde vilkårene i den byggetilladelse der blev givet den 16. oktober 2002 til en tagterrasse på 8,1 m².

Partshøring af klager og andre berørte naboer

Påbuddet om lovliggørelse udstedt den 27. juli 2021 angiver som alternativ til fysisk lovliggørelse også retlig lovliggørelse. Ejer søger med sin dispensationsansøgning om retlig lovliggørelse. Såfremt dispensationsansøgningen afvises, og klager dermed får fuldt medhold, er der ikke krav om partshøring af klager. I andre tilfælde vil der skulle foretages en partshøring af klager og andre berørte naboer inden der kan træffes afgørelse.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune

Retsgrundlag

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt H10 og af Bygningsreglement 2018 (BR 18).

Efter BR 18 § 187, skal Kommunalbestyrelsen foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20

Høring

Der vil skulle forud for en afgørelse af sagen skulle foretages partshøring af klager og andre berørte naboer, medmindre administrationens indstilling om meddelelse af afslag på ansøgning om retlig lovliggørelse følges.

Bilag

Bilag 2 -Byggetilladelse af d. 16. oktober 2002

Bilag 3- tagterrasse i 2017

Bilag 4 - Tegning af tagterrassen modtaget fra ansøger

Bilag 5 -Tagterrassen idag med de mål der er angivet af ansøger

Bilag 6 -Helhedsvurdering.docx