

# NOTAT

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Plan og Miljø

Sagsnr.: 19/23096

Doknr.:249137/19

Dato: 19. september 2019

## **Svar på spørgsmål stillet ved Kommunalbestyrelsesmødet den 27. august 2019, under henholdsvis spørgetid og under kommunalbestyrelsens diskussion af dagsordenens punkt 10**

På kommunalbestyrelsens møde den 27. august 2019 blev der drøftet dispensation i en byggesag vedr. Bjergagervej 35. I nedenstående besvares spørgsmål stillet på mødet.

1. Hvorledes har sagsforløbet været på Bjergagervej 35
2. Hvorledes skal passende udenomsarealer forstås
3. Er det korrekt, at man først kan bygge boligen, og derefter garagen for på den måde at omgå reglerne
4. Er byplanvedtægtens bestemmelser utidssvarende
5. Hvordan samarbejder administrationen med de lokale grundejerforeninger om de aktuelle planforhold i de respektive kvarterer i kommunen

I nedenstående besvares spørgsmål stillet på mødet.

### **1. Hvorledes har sagsforløbet været på Bjergagervej 35**

#### Sagsforløb

Den første ansøgning blev modtaget den 21. maj 2019.

Den 19. juni 2019 tildelte teamlederen sagen en sagsbehandler, idet ansøger havde oplyst teamlederen telefonisk, at sagen var ukompliceret og ikke krævede dispensation.

Den 20. juni 2019 gjorde sagsbehandleren teamlederen opmærksom på, at der var tale om en dispensationssag. Da sagen stadig var inden for servicemål, blev det besluttet, at sagen blev behandlet, idet der allerede var anvendt en del resurser på sagen.

20. juni 2019 gennemgik "Team enfamiliehus" sagen sammen med teamlederen på et fællesmøde. Den faglige vurdering af sagen var, at der ikke kunne meddeles dispensation til det ansøgte. Afslaget blev udarbejdet og sendt samme dag den 20. juni 2019.

11. juli 2019 holdt teamlederen og sagsbehandleren forhåndsdialogmøde med ejendomsjerne og deres to rådgivere. På mødet oplyste ejendomsjerne, at de agtede at gå til borgmesteren på baggrund af afslaget af 20. juni 2019. Administrationen gjorde opmærksom på, at der er

truffet en myndighedsafgørelse, og denne kan påklages til Planklagenævnet, jf. klagevejledningen i afgørelsesbrevet.

15. juli 2019 modtog "Team enfamiliehus" en ny ansøgning. Projektet var reduceret med 1m<sup>2</sup> i forhold til det projekt der var givet afslag på den 20. juni 2019.

1. august 2019 fik ejendomsejerne foretræde for borgmesteren.

19. august 2019 blev den reviderede ansøgning af 15. juli 2019 forelagt for Bygge- og Planudvalget. Udvalget besluttede at fastholde administrationens afgørelse, hvorefter Gruppe A begærede sagen i Kommunalbestyrelsen.

27. august 2019 blev ansøgningen af 15. juli 2019 forelagt for Kommunalbestyrelsen. Her besluttede Kommunalbestyrelsen at udsætte sagen til næste kommunalbestyrelsesmøde, fordi der ønskes tilvejebragt en række lignende byggesager, herunder besvarelse af en række spørgsmål, som besvares i dette notat.

#### *Administrationens faglige vurdering af sagen*

Det blev vurderet, at der var tale om en ukompliceret sag. Afgørelsen i den aktuelle sag har fulgt den interne procedure for håndtering af dispensationssager, og teamlederen har været fuldt inddraget heri.

Der var enighed om, at:

- Da bebyggelsesgraden er en del af byplanvedtægt H9's bebyggelsesregulerende bestemmelser, kan der jf. § 19 i planloven dispenseres, hvis der sagligt kan begrundes for dette.
- overskridelsen af bebyggelsesgraden er meget væsentlig
- der er ikke fremført planmæssige begrundelser, som kan begrunde en dispensation
- det ansøgte vil have væsentlig betydning i forhold til byplanvedtægtens bestemmelse om bebyggelsesgrad, der skal sikre, at bebyggelsen koncentrerer på et begrænset areal. Dette for at sikre tilfredsstillende udenomsarealer og en særlig karakter, dvs. byggeri i en etage eller en etage med udnyttet tagetage med et lille fodaftryk og store udenomsarealer
- det ansøgte er ikke i overensstemmelse med byplanvedtægtens dispensationsbestemmelse, da det ansøgte, vil ændre karakteren af området (byplanvedtægtens § 13)
- det ansøgte vil medføre, at der ikke er tilfredsstillende opholds- og udenomsarealer, herunder parkering, idet opholds- og udearealer skal være i proportion med grundens størrelse
- husets volumen vil modvirke intentionen i byplanvedtægt H9 om et villakvarter med et grønt præg.

Der er således foretaget en konkret, individuel vurdering i forhold til ejendommen, de planmæssige forhold og det ansøgte.

Det vurderes med baggrund i ovennævnte, at afgørelsen er truffet på et fuldt oplyst grundlag efter en grundig sags gennemgang i overensstemmelse med byplanvedtægtens og planlovens intentioner.

## **2. Hvordan skal passende udenomsarealer forstås**

Vurderingen af, om der er tilfredsstillende udenomsarealer indgår i det skøn, kommunen skal foretage i forhold til, om den ønsker at dispensere. I det konkrete tilfælde har kommunen med H9 allerede givet udtryk for, at man for grundene i området ønsker at bygningsmassen skal holdes på et mindre areal (med mulighed for at bygge i højden), imens der skal være store udenomsarealer.

Forholdet imellem bygningsmasse og udenomsareal er ligefrem proportionelt i byplanvedtægten. Dvs. at en stor grund ikke kan sammenligne sit udenomsareal med en lille grund.

Der kan ikke opstilles kriterier for, at der på et udenomsareal skal være mulighed for at opstille en grill, en trampolin eller andet. Forholdet er udlagt som et skøn, og skal afspejle de øvrige bebyggelser og kvarterets helhed. Der ligger således en faglig planmæssig vurdering til grund for afgørelsen. administrationen foretager.

I den konkrete sag ønskes det at inddrage 66m<sup>2</sup> til bygningsfodastryk af det areal, der efter byplanvedtægten skal holdes som udenomsareal. Administrationen vurderer, at der ikke er planmæssige forhold, som kan begrunde, at en dispensation kan gives. Der er eksempelvis ikke tale om en lille grund, hvor det er svært at bygge en tidssvarende bolig, eller at der er særlige terrænforhold, som besværliggør udnyttelsen af grunden.

## **3. Er det korrekt, at man først kan bygge boligen, og derefter garagen, for på den måde at omgå reglerne**

Bebyggelsesgraden skal beregnes ud fra fodastrykket af såvel eksisterende som ny bebyggelse. Det er således ikke muligt først at bebygge ejendommen med en bolig, der respekterer bebyggelsesgraden og derefter senere opføre yderligere bebyggelse, uden at bebyggelsesgraden øges.

Det følger af beregningsreglen, at al bebyggelse tæller med uanset opførelsespunktet. En senere opførelse af en garage på Bjergagervej 35 med den ansøgte størrelse, ville kræve en dispensation, hvis der allerede er opført et boligareal på 192m<sup>2</sup>.

Byggesagsteamet har ikke vejledt om, at man efterfølgende kan opføre en garage, uden at det vil komme til at tælle med i bebyggelsesgraden. Reglerne kan ikke omgås på denne måde, og administrationen vejleder ikke i omgåelse af reglerne.

## **4. Er byplanvedtægtens bestemmelser utidssvarende**

Det er administrationens vurdering, at byplanvedtægten ikke umiddelbart er utidssvarende. Det skal bemærkes, at de ca. 640 ejendomme vedtægten omhandler, ikke har udtrykt ønske om en ændring.

Ejendomsejer har anført, at det ikke er muligt at opføre tidssvarende byggeri på ejendommen indenfor en maksimal bebyggelsesgrad på 0.200,

og at omfanget af bebyggelsen derfor skal beregnes med en bebyggelsesprocent efter BR18. Dette er ikke lovligt idet byplanvedtægten fastsætter en bebyggelsesgrad på 0.200, som ikke kan tilsidesættes af en anden beregningsregel (fx en bebyggelsesprocent på 30). Det er tidligere blevet påtalt overfor kommunen, at Bygningsreglementet kun må anvendes i de tilfælde, hvor der ikke foreligger en lokalplan eller byplanvedtægt. Er der vedtaget en byplanvedtægt/lokalplan, er det bestemmelserne i denne der er gældende ret. Og det skyldes det forhold, at byplanvedtægten/lokalplanen har retsvirkning overfor borgeren.

Nedenfor er medtaget tre eksempler, der illustrerer den eksisterende byggeret og en teoretisk byggemulighed ved udnyttelse af fuldt fodaftryk og opførelse af udnyttet tagetage.

Ansøgt byggeri på Bjergagervej 35 omfatter 192 m<sup>2</sup> bolig og en integreret garage på 57 m<sup>2</sup>. Grundstørrelsen er på 919 m<sup>2</sup>.

#### *Byggemulighed ved byggeri i en etage*

Vælges der alene at opføre bebyggelse i en etage er det maksimale fodaftryk, som kan opføres, på 183 m<sup>2</sup> ( $919 \text{ m}^2 * 1/5 = 183 \text{ m}^2$ ).

#### *Byggemulighed ved byggeri i en etage med udnyttet tagetage*

Det er ikke muligt præcist at fastlægge størrelsen af den tagetage, som byplanvedtægten giver mulighed for. Det skyldes, at arealet af tagetagen vil være afhængig af tagkonstruktion og taghældning og om der etableres kviste mv.

Umiddelbart vurderes det, at det vil være muligt at opføre en tagetage, med et etageareal, der svarer til ca. 80 % af stueetagens fodaftryk. Ved bebyggelse med fuldt fodaftryk og etablering af tagetage i tilsvarende omfang vil det være muligt at etablere et etageareal på 146 m<sup>2</sup> i tagetagen.

Det samlede etageareal der kan etableres på ejendommen, udgør således: Stueetage 183 m<sup>2</sup> + udnyttet tagetage 146 m<sup>2</sup> = i alt 329 m<sup>2</sup>.

#### *Byggemulighed i henhold til ansøgers ønske om 192 m<sup>2</sup> bolig og 57 m<sup>2</sup> integreret garage*

Idet det samlede fodaftryk, der kan opføres, er 183 m<sup>2</sup>, vil det være muligt at etablere en integreret garage på 57 m<sup>2</sup> og et boligareal på 126 m<sup>2</sup> i stueplan. Under antagelse af at der kan opføres en tagetage med et etageareal på 80 % af stueetagens fodaftryk, vil det være muligt at få en tagetage på 100 m<sup>2</sup>. Dvs. et boligareal på i alt 226 m<sup>2</sup>.

Ovennævnte eksempler viser, at det vil være muligt at opføre en arealmæssigt tidssvarende bolig indenfor byplanvedtægtens bestemmelse om en maksimal bebyggelsesgrad på 0.200.

### **5. Hvordan samarbejder administrationen med de lokale grundejerforeninger om de aktuelle planforhold i de respektive kvarterer i kommunen?**

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 6. oktober 2010;

- at nye lokalplaner for parcelhusområderne gives en afgrænsning, der i princippet svarer til de pågældende grundejerforeningers,
- at nye lokalplaner for parcelhusområderne som udgangspunkt kun udarbejdes efter ønske fra grundejerforeningerne,
- samt at udarbejdelsen af de nye lokalplaner for parcelhusområderne tager afsæt i de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser.

På baggrund i tilbagemeldinger fra kommunens grundejerforeninger besluttede Teknik- og Miljøudvalget, den 8. august 2011, at der udarbejdes nye lokalplaner for parcelhusområderne, der omfattes af grundejerforeningerne Hvidovre Kirkeby, Landlyst, Toftegården, Ny Hvidovre, Bredevang og Nymarken, og at lokalplanerne udarbejdes i nævnte rækkefølge i samarbejde med repræsentanter for de pågældende grundejerforeninger.

Status for arbejdet med at udarbejde nye lokalplaner for parcelhusområderne er, at der er vedtaget Lokalplan 132 (for Grf. Hvidovre Kirkeby) og Lokalplan 134 (for Grf. Landlyst). Aktuelt pågår der lokalplanarbejde for grundejerforeningerne Toftegården og Ny Hvidovre.

Bilag 1: Dispensationer og afslag behandlet i perioden

Bilag 2: Procedure for sagsbehandling af dispensationsansøgninger