

Susanne Janum

Fra: TMF-Forkontor
Emne: Svar: 2019-0276309 - Henvendelse til Teknik- og Miljøudvalget
Vedhæftede filer: Henvendelse til Teknik- og Miljøudvalget_DOCX.PDF; 2019-0276309 Fagligt notat om byggeforholdene i villakvarter i Valby.pdf

Fra: Borgmesteren TMF
Sendt: 22. oktober 2019 09:22
Til: Dorthe Sørensen Eren; Fællespostkasse Valby lokaludvalg
Emne: Svar: 2019-0276309 - Henvendelse til Teknik- og Miljøudvalget

Kære Michael Fjeldsøe

Tak for din henvendelse på vegne af Valby Lokaludvalg om byggesager med dobbelthuse fra den 10. oktober 2019.

Da du har henvendt dig til hele Teknik- og Miljøudvalget, svarer jeg her som formand for udvalget. Det betyder også, at din henvendelse og dette svar vil blive sendt til de øvrige medlemmer af udvalget, der kan reagere af egen drift.

Jeg har bedt Teknik- og Miljøforvaltningen om at forholde sig til din henvendelse. Det kan du læse i det vedhæftede notat.

Som det fremgår af notatet, er der ikke truffet afgørelser i de omtalte byggesager. Der er derfor ikke på nuværende tidspunkt grundlag for stillingtagen til eventuelle godkendelser.

Med venlig hilsen

Ninna Hedeager Olsen
Teknik- og Miljøborgmester

KØBENHAVNS KOMMUNE



Notat

Fagligt notat om byggeforholdene i villakvarter i Valby

Dette notat vedrører byggesagerne på Læstedet og Højdedraget

16. oktober 2019

Sagsnummer
2019-0276309

Der er endnu ikke truffet afgørelse i de to byggesager, og forvaltningen kan derfor ikke gå ind i spørgsmålet om overholdelse af byggelovgivningen på nuværende tidspunkt. I forbindelse med sagsbehandlingen af byggesagerne vil forvaltningen blandt andet vurdere om byggeretten er overholdt, herunder blandt andet bygningsreglementets § 170 om bebyggelsesprocent.

Byggeretten indebærer, at forvaltningen ikke efter byggelovgivningen kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten (BR18 §§ 168-186).

Kan bygningerne ikke opføres i overensstemmelse med byggeretten, kommer byggelovens dispensationshjemmel (§ 22) ikke i spil, men der bliver i stedet foretaget en helhedsvurdering af bygningernes samlede omfang og indvirkning på omgivelserne (BR18 §§187-195).

Læstedet

Byggesagen omhandler en ansøgning om ombygning af et enfamiliehus til et tofamiliehus, hvor der er søgt om at etablere to nye selvstændige beboelseslejligheder, én på hver etage.

Status på byggesagen med sagsnr. _____ er, at sagen endnu ikke er blevet tildelt en sagsbehandler og afventer at blive sagsbehandlet.

Højdedraget

Byggesagen omhandler en ansøgning om etablering af tilbygning på eksisterende hus, samt opdeling i to villalejligheder.

Status på byggesagen med sagsnr. _____ er, at sagen er blevet tildelt en sagsbehandler og afventer at blive sagsbehandlet.

Høringer i byggesager

Forvaltningen bemærker, at der ikke foretages en naboorientering efter planloven, når en ejendom ikke er omfattet af en lokalplan.

Naboorientering efter planloven er en lovpligtig høring, som forudsætter, at ejendommen er omfattet af en lokalplan, og at der skal dispenseres fra lokalplanen. Hvis en ejendom ikke er omfattet af en lokalplan eller hvis det ansøgte er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, skal der ikke foretages naboorientering efter planloven. Planlovens bestemmelser om dispensation og naboorientering findes i §§ 19 og 20.

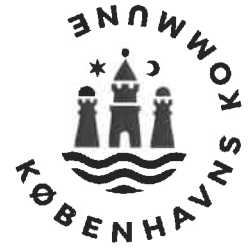
Ejendommene beliggende Læstedet og Højdedraget er ikke omfattet af en lokalplan.

Partshøring efter forvaltningsloven

Partshøring er hjemlet i forvaltningslovens § 19 og forudsætter, at naboen har partsstatus.

Partsstatus er ikke nærmere defineret i lovgivningen, og hvem der er parter i en byggesag, og om der skal foretages partshøring, fastsættes af forvaltningen ud fra en konkret vurdering af, om der er andre end afgørelsens adressat, der har en individuel, væsentlig og retlig relevant interesse i sagens udfald. I de to konkrete sager vil forvaltningen derfor i forbindelse med byggesagsbehandlingen vurdere, hvorvidt der skal foretages partshøring.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør



Henvendelse til Teknik- og Miljøborgmesteren samt Teknik- og Miljøudvalget

Valby Lokaludvalg er blevet bekendt med to byggesager på Læsteden og Højdedraget i Valby. Vi har fået indblik i sagerne fra borgere, der har søgt aktindsigt.

Lokaludvalget har tidligere været i tæt dialog med Teknik- og Miljøudvalget i forhold til sager om dobbelthuse, hvilket resulterede i, at TMU besluttede nye retningslinjer, der fratog forvaltningen en bemyndigelse til at dispensere fra villaservituten om dobbelthuse. Den beslutning har haft væsentlig og positiv betydning.

Vi kan dog se af de nævnte sager, at der i begge sager lægges op til at dispensere til en overskridelse af byggeretten, idet bebyggelsesprocenten i begge sager er større end 30 %, henholdsvis 31,8 % og 32,0 %. Det er lokaludvalgets holdning, at der ikke bør dispenseres i forhold til bebyggelsesprocenten, idet det bidrager til en uhensigtsmæssig fortætning af villaområderne. Vi vil bede om at udvalget politisk tager stilling til ønsket om dispensationer.

Som vi er oplyst, har de to sager ikke været sendt i naboorientering. Vi er af den opfattelse, at sådanne sager rutinemæssigt bør sendes i naboorientering, idet det således er naboen og ikke forvaltningen, der kan vurdere, om der er grund til at gøre indsigelse mod et påtænkt byggeri.

Venlig hilsen
Michael Fjeldsø
Formand for Valby Lokaludvalg

10. oktober 2019

Sagsnummer
2019-0266778

Dokumentnummer
2019-0266778-1

Sekretariatet for Valby
Lokaludvalg