



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Fysisk lovliggørelse af ombygning, Bjerregårdsvej 11, Valby

Årstiderne Arkitekter har den 31. oktober 2019, på vegne af Calder Denmark Propco K/S, søgt om lovliggørende byggetilladelse af ombygning af en bevaringsværdig villa på Bjerregårdsvej 11 i Valby. Byggearbejderne er udført uden byggetilladelse og er på flere punkter i strid med gældende lokalplan.

Det er Teknik – og Miljøforvaltningens vurdering, at der skal meddeles afslag på ansøgningen om lovliggørende dispensation fra lokalplan og påbud om fysisk lovliggørelse.

Ombygningen

De ydre byggearbejder omfatter nedrivning af et karakterfuldt, buetformet facadeparti med trappe mod haven og opførelse af en ny tilbygning med tagterrace samme sted. I den forbindelse er der foretaget ændringer af facader og havens niveau er sænket omkring tilbygningen og belagt med fliser. Der er endvidere etableret yderligere en bolig, så der nu er fire boliger i villaen.

Ombygningen er i strid med lokalplan 432 Carlsberg II

Villaen er i lokalplan 432 udpeget som bevaringsværdig bygning, der skal fastholdes til beboelse med store attraktive boliger. Der må maksimalt være tre boliger pr. beboelsesbygning, og de ubebyggede arealer omkring villaerne skal anlægges og vedligeholdes som have med en for kvarteret passende beplantning. Projektet er i strid med gældende lokalplan 432 på flere punkter:

- Ændring fra tre til fire boliger i ejendommen er i strid med lokalplanens § 3, stk. 11, a) som fastlægger, at hver beboelsesbygning højst må indeholde tre boliger.
- Ændring af ejendommens bebyggelsesprocent fra 36 til 42 er i strid med fra lokalplanens § 5, stk. 11, a) som fastlægger, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40.
- Nedrivning af del af høj kælderetage og trappe er i strid med lokalplanens § 5, stk. 11, f) som fastlægger, at bevaringsværdig bebyggelse ikke må nedrives uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse.
- Tilbygninger er i strid med § 6, stk. 8, a) som fastlægger, at enhver ombygning eller ændring af bebyggelses ydre skal udføres

11. december 2020

Sagsnummer
2019-0296953

Dokumentnummer
2019-0296953-3

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-f), som beskriver de arbejder, der kan udføres uden forudgående godkendelse. Tilbygningen iagttager *ikke* bestemmelserne i pkt. b-f.

Det øgede etageareal udløser formentlig krav om anlæg af yderligere én parkeringsplads på ejendommen. Dette forhold er ikke belyst i byggesøgningen.

Vurdering

Det er Teknik - og Miljøforvaltningens vurdering, at den oprindelige, buede bygning og trappe ud mod haven var et markant og særligt arkitektonisk element. Tabet af det og etablering af tilbygningens store volumen medfører en væsentlig forringelse af hele bygningens facadeudtryk og særkende. Etablering af en større, nedsænket terrasse omkring tilbygningen bidrager til en forringelse af villahavens grønne kvaliteter.

Det er Teknik - og Miljøforvaltningens vurdering, at de ydre ombygninger og anlæg i haven forringer den bevaringsværdige bygnings arkitektoniske kvaliteter og områdets karakter af villabebyggelse med beplantede haver. Derfor anbefaler forvaltningen, at der meddeles afslag på ansøgningen og gives et påbud om fysisk lovliggørelse.

Videre proces

På baggrund af ovenstående vil forvaltningen påbegynde en lovliggørelsessag og varsle ejerne et påbud om fysisk lovliggørelse under henvisning til, at tilbygningen er opført i strid med lokalplanen.

Ejeren vil kunne påklage et afslag på dispensation og påbuddet om fysisk lovliggørelse til Planklagenævnet, som vil kunne tage stilling til lovligheden af disse afgørelser.

Alternativet til en fysisk lovliggørelse ville have været en retlig lovliggørelse af dele eller hele projektet ved dispensation fra lokalplanen og meddelelse af lovliggørende byggetilladelse.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Illustrationer - Bjerregårdsvej 11, Valby



Foto af facaden mod haven - før ombygning



Foto af facaden mod haven - nu