



Notat

Fagligt notat om byggeforholdene i villakvarter i Valby

Dette notat vedrører byggesagerne på Læstedet 13 og Højdedraget 15.

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 13

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. 905412 er, at sagen endnu ikke er blevet tildelt en sagsbehandler og afventer at blive sagsbehandlet.

Højdedraget 15

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

Status på byggesagen med sagsnr. 904620 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 13 og Højdedraget 15 er ikke omfattet af en lokalplan.

16. oktober 2019

Sagsnummer
2019-0276309

Byens Anvendelse
Byggesager Jura
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

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