



Til Teknik- og Miljøudvalget

24. april 2018

Orientering om supplerende tilladelse til byggetilladelse til dobbelthus på Koreavej

Sagsnr.
2018-0094676

Dokumentnr.
2018-0094676-7

Sagsbehandler
Eva Hübner

Teknik- og Miljøudvalget har på mødet den 23. oktober 2017 godkendt at fravige en bestemmelse om antal boliger pr. etage i en villaservitut fra 1920, så der på ejendommen Koreavej 1A-1B kunne gives byggetilladelse til opførelse af et dobbelthus. Forvaltningen har givet byggetilladelse til opførelse af dobbelthuset den 5. november 2017.

Forvaltningen har efterfølgende modtaget en supplerende ansøgning, som omfatter etablering af fire kviste på dobbelthuset. Ansøger ønsker at justere projektet ved at supplere ovenlysvinduer med fire kvistvinduer fordelt med to kviste til hver bolig.

Justeringen af projektet forudsætter ikke andre fravigelser af villaservituten end udvalget godkendte den 23. oktober 2017.

Der kan i overensstemmelse med byggetilladelsen fra november 2017 opføres et dobbelthus på ejendommen. Den nye ansøgning om justering af det godkendte projekt skal derfor ikke vurderes i forhold til praksis om fravigelse af villaservitutter, men i forhold til praksis om kviste.

Projektet og forvaltningens vurdering

Ansøger ønsker nu at etablere fire kviste og ovenlysvinduer på tagfacaden mod nord og syd. Facaderne grænser op til vejareal og trafiklegepladsen på hjørnet af Formosavej og Backersvej. Ejendommens boligareal ændres ikke med det ansøgte.

Forvaltningen har besøgt ejendommen fra de tilstødende vejarealer og kan konstatere, at kvistene ikke vil medføre indbliksgener for naboerne. Det fremgår af skyggediagrammerne, at etablering af kvistene kun vil have en meget begrænset påvirkning på det skyggemæssig vanskeligste tidspunkt på året omkring 21. juni kl. 18. Her vil der forekomme skyggevirksomheder på den ubebyggede del af grunden af det tilladte dobbelthus og på naboejendommen mod øst, forårsaget af den østlige kvist. Det er efter forvaltningens vurdering en meget begrænset skyggepåvirkning, som kun er til stede i et kort tidsrum af året. Naboerne får således ikke efter forvaltningens vurdering skyggegener i noget væsentlig omfang.

Sekretariat MAB

Njalsgade 13
Postboks 380
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Etablering af kvistene giver husets tagetage en bedre lyskvalitet og en bedre udnyttelse af tagetagen uden at være til gene for naboerne.

Praksis om kviste

Kvistenes omfang, placering og udformning er af almindeligt omfang og svarende til lignende byggeprojekter, som Teknik- og Miljøforvaltningen sædvanligvis giver tilladelse til. En tilladelse til opførelse af kviste er dermed i overensstemmelse med gældende praksis for etablering af kvistvinduer.

Det er tillige forvaltningens vurdering, at kvistenes omfang er sædvanligt for området, hvor der fx er et dobbelthus med kviste i tagetagen på adressen Koreavej 4A og 4B.

Forvaltningen bemærker, at isætning af ovenlysvinduer og en ændret placering eller antal af vinduer kan udføres uden kommunens tilladelse.

Praksis ved ansøgninger om ændringer af godkendt projekt

Det er ikke ualmindeligt, at Teknik- og Miljøforvaltningen modtager supplerende oplysninger, der medfører ændringer af det oprindelige projekt og/eller omhandler oplysninger, som er nødvendige for en afsluttende sagsbehandling.

Det er sædvanligt, at forvaltningen – med den oprindelige byggetilladelse – kræver supplerende oplysninger, der kan omhandle konstruktioner, installationer, materialer, en præcis redegørelse for enkelte bygningsdele eller indretning af fx friarealer. Disse oplysninger er nødvendige for at forvaltningen kan afslutte en byggesag og kan medføre, at det oprindelige projekt skal justeres.

En anden årsag til ændringer i en oprindelig byggetilladelse kan være, at bygherren ønsker en justering af projektet i løbet af byggeprocessen. Det kan være, at bygherren vil etablere yderligere eller ændre bygningsdele på en godkendt ejendom, såsom kviste, altaner og karnapper. Eller der er ønsker om en justeret udformning af bygningen på grund af konstruktionsmæssige forhold - eller at man vil anvende andre materialer end de godkendte.

Det kan også være, at bygherren ønsker at undlade elementer i byggeriet, som forvaltningen har krævet i den oprindelige byggetilladelse.

Forvaltningen foretager altid en konkret vurdering af de enkelte ansøgninger i forhold til den gældende lovgivning. Sædvanligvis bliver supplerende ansøgninger af ovennævnte karakter som udgangspunkt betragtet som en justering af projektet og ikke som nyt projekt. Disse supplerende oplysninger behandles derfor efter de love

og regler, der var gældende på det tidspunkt, hvor forvaltningen har modtaget den første ansøgning. Tilladelser bliver formelt meddelt som en supplerende byggetilladelse.

I den konkrete sag på Koreavej betragter Teknik- og Miljøforvaltningen ansøgningen om kviste, på linje med andre sager, som en mindre justering af det oprindelige projekt, der ikke er af en karakter, som udløser en helt ny ansøgning. Den nye ansøgning skal derfor, efter forvaltningens praksis, behandles efter de regler og love, der var gældende for ansøgninger om dobbelthuse indgivet inden Borgerrepræsentationen ændrede praksis i dobbelthussager den 24. august 2017.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at etablering af kvistene giver husets tagetage en bedre lyskvalitet og en bedre udnyttelse af tagetagen, og at justeringen af projektet ikke er til gene for naboerne.

Projektet er i overensstemmelse med praksis om kviste, og der foreligger ikke særlige forhold, der giver et sagligt grundlag for afslag. Teknik- og Miljøforvaltningen agter derfor at meddele byggetilladelse til kvistene.

Anne-Sofie Degn
Vicedirektør