

REFERAT By- og Miljøudvalget 2018-21 d. 21-06-2021

Mødedato Mandag d. 21. juni 2021 kl. 16:00

Mødested Skriftlig votering

Indholdsfortegnelse

J.C. Schiødtes Vej 8, Til- og ombygning af et fritliggende enfamiliehus.....	3
--	---

Punkt 229: J.C. Schiødtes Vej 8, Til- og ombygning af et fritliggende enfamiliehus

02.34.02-P19-178-21

Resume

Et fritliggende enfamiliehus ønskes tilbygget mod haven og højden på huset ønskes forøget for bedre udnyttelse af stueetagen og førstesalen. Sagen forelægges for udvalget, da et medlem af udvalget har udtrykt ønske om at få sagen forelagt til udvalgets stillingtagen.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog, at der meddeles byggetilladelse til det ansøgte.

By- og Miljøudvalget understregede behovet for at fremme udarbejdelse af bevarende lokalplaner for flere af byens villakvarterer med henblik på at sikre disses karakter.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles byggetilladelse til det ansøgte

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget udsatte på mødet den 7. juni 2021 sagen og besluttede at foretage en besigtigelse, efterfulgt af skriftlig votering. Besigtigelsen fandt sted mandag den 14. juni 2021.

Tidligere sagsfremstilling

Forvaltningen har den 30. marts 2021 modtaget en ansøgning om at til- og ombygge et enfamiliehus på J. C. Schiødtes Vej nr. 8.

Ansøger har tidligere (efteråret 2020) indsendt en ansøgning om at tilbygge den samme ejendom, så den skulle opnå en bebyggelsesprocent på 40% samt konvertere ejendommen til et tofamiliehus ved vandret lejlighedsskel (bilag 5). I forbindelse med behandling af den ansøgning gennemførte forvaltningen partshøring af de nærmeste naboer, hvor forvaltningen modtog en række indsigelser, der blev fremsendt til ansøgers kommentering. På baggrund af indsigelserne valgte ansøger at opgive den oprindelige ansøgning og indsende denne nye/reviderede ansøgning, hvor projektet er reduceret, så ejendommen bevarer sin status at enfamiliehus og samtidig overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementets afsnit om byggeret.

Det aktuelle projekt har også været udsendt i partshøring hos de nærmeste naboer efter forvaltningslovens § 19, primært med henblik på at gøre de nærmeste naboer bekendt med den nye ansøgning, selvom projektet overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der fremgår af byggeretten. I forbindelse med den nye partshøring har forvaltningen modtaget en række nye indsigelser, der er blevet fremsendt til ansøgers kommentering. Indsigelserne, ansøgers kommentarer til indsigelserne og forvaltningens kommentarer til indsigelserne fremgår af bilag 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 og 14. Af det senest modtagne opfølgende parshøringssvar opfordres udvalget til at besigtige ejendommen og til at nedlægge forbud efter planlovens § 14 med henblik på at udarbejde en bevarende lokalplan for området.

Både det tidligere projekt og det nuværende projekt er blevet udformet efter en dialog med forvaltningen, der har fremkommet med sine kommentarer og anbefalinger til ansøgningen. Ansøger har været lydhør overfor forvaltningens kommentarer og projektets udformning og detaljering er i stort omfang blevet tilpasset herefter.

Grunden, der har et areal på 959 m², er i dag bebygget med et enfamiliehus fra 1934, der ud fra oplysningerne i BBR-registeret har et samlet boligareal på 216 m² fordelt på 143 m² i stueetagen og 73 m² på førstesalen, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 22,5%. (bilag 1, 2 og 3)

Huset har en bevaringsværdi (SAVE) på 4, er udpeget som bevaringsværdigt i Kommuneplan 2017 og beliggende indenfor kulturmiljøet "Villakvarteret mellem Peter Bangs Vej og Roskildevej". Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 27, der ikke har bevarende bestemmelser. Derudover er der på ejendommen tinglyst servitut med krav om approbation (godkendelse) af husets beliggenhed på grunden og husets facader.

Ansøger ønsker at til- og ombygge huset, så det får et samlet boligareal på 287 m² fordelt på 174 m² i stueetagen og 113 m² på førstesalen, hvilket vil medføre en bebyggelsesprocent på 29,9%.

Til- og ombygningen består hovedsageligt af tilføjelsen af en tilbygning midt på bagsiden af ejendommen ovenpå hvilken der etableres en terrasse. Derudover forøges højden på både stueetagen og førstesalen, der tilføjes frontespicer, kviste og en altan midt på facaden mod vejen. (bilag 4)

Projektet overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der fremgår af det gældende bygningsreglement i afsnittet om byggeret. Det bemærkes dog, at bygningsreglementet ikke har et krav til afstand mod vejskellet, hvilket resulterer i, at en til- og ombygning mod vej skal behandles efter en helhedsvurdering.

Ejendommen har i dag en lys grå-rød farve. Ansøger har foretaget en undersøgelse af pudslaget på ejendommen, hvilket har vist, at ejendommens oprindelige farve var lys grå. I projektet tilbageføres ejendommen til den oprindelige lysegrå farve. Der er også foretaget undersøgelse af ejendommens eksisterende vinduer, der har afklaret, at de oprindelige vinduer er hvide trævinduer. De fremtidige vinduer på ejendommen bliver hvide trævinduer i en opdeling svarende til de oprindelige.

Etagehøjden på stueetagen hæves for at opnå et større rumhøjde. Dette medfører umiddelbart, at den øverste del af stueetagen kunne virke ”tung”. Dette lidt tunge udtryk er afhjulpet af, at den øverste del af stueetagens dannebrogsvinduer et blevet højere, hvilket i høj grad har afhjulpet det lidt tunge udtryk.

Der ændres også på førstesalen, idet taget hæves for at opnå en større udnyttelse af etagen. Den oprindelige tagbeklædning er sorte tegl. Tagets belægning udskiftes til klassiske danske sorte engoberede vingefals teglsten.

Kvistene udføres med slanke flunker og beklædes med kobber, ligesom tagrender, nedløbsrør og inddækninger også udføres i kobber.

Værnene på ejendommen ved dels terrasse, altan mod vej og indgangspartiet udformes i udtryk som de oprindelige på ejendommen og udføres i sortmalet fladstål.

Regelgrundlag (fremgår mere indgående af bilag 13)

Bygningsreglement BR18, Kapitel 8, Byggeret og Helhedsvurdering

Byggeriet overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der fremgår af byggeretten.

Byplanvedtægt 27, for forskellige områder i den vestlige del af Frederiksberg Kommune, juli 1975

Byggeriet er i overensstemmelse med byplanvedtægten.

Servitutter

Ejendommen er omfattet af to tinglyste servitutter, der blandt andet har bestemmelser om bygningers placering på grunden og om ”approbation” (godkendelse) af facader. Servitutterne overholdes.

Kommuneplan 2017, Rammer

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen og de retningslinjer den udstikker.

Planloven

§ 14: Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om et projekt, hvor man ønsker at bruge materialer af en kvalitet, det harmonerer med kommunens ønsker og forventninger til arkitektonisk og kvalitet. Derudover er forvaltningens anbefalinger og kommentarer omkring projektet i høj grad blevet efterkommet. Den samlede vurdering af projektet er dermed at det er i overensstemmelse med, hvad der normalt ville opnås tilladelse til og at projektet samlet set kan anbefales.

Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at projektet er i fuld overensstemmelse med Byplanvedtægt 27 og servitutterne tinglyst på ejendommen.

Forvaltningen skal også gøre opmærksom på, at det fremgår af bygningsreglementets bestemmelse om byggeret, at ”kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten”, bortset fra, hvis der i byplanvedtægten er fastsat andre bestemmelser om de pågældende forhold, hvilket ikke er tilfældet.

Såfremt udvalget måtte ønske at give afslag på det ansøgte vil det umiddelbart kræve, at der nedlægges et forbud efter planlovens § 14, hvorefter der vil skulle udarbejdes (ny) lokalplan for ejendommen eller området. Dette kan ikke anbefales, idet der er tale om et projekt, der overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet, de tinglyste servitutter på ejendommen, retningslinjerne i den gældende kommuneplan og hvor man har tilpasset projekt i forlængelse af de første partshøringssvar.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

By- og Miljøudvalget

Historik

Indstilling 7. juni 2021, pkt. 206:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,
at der meddeles byggetilladelse til det ansøgte

Beslutning fra By- og Miljøudvalget 2018-21, 7. juni 2021, pkt. 206:

By- og Miljøudvalget udsatte sagen og anmodede om en besigtigelse, efterfulgt af skriftlig votering.

Bilag

Oprindelige tegninger

Luftfoto

Udklip fra giskort

Revideret projekt af 29.04.2021

tidligere projekt

Partshøringssvar nr. 1

Partshøringssvar nr. 1 - samlede vedhæftninger

Partshøringssvar nr. 2

Bemærkninger fra omkringboende

Ansøgers kommentarer til høringssvarene

Ansøgers advokats kommentarer til høringssvarene

Forvaltningens kommentarer til indsigelser - skema

Regelgrundlag

OPFØLGENDE partshøringssvar nr. 1 incl. bilag