

KOPI

KOPI



Dragør Kommune

7. Nyt enfamiliehus på Øresunds Allé

J.nr.: 02.34.04.G01

Sagsnr.: 15/752

KOPI

BESLUTNING: BY-, ERHVERVS- OG PLANUDVALGET DEN 12-01-2016

Godkendt.

ANBEFALING:

Forvaltningen anbefaler, at det ansøgte skitseprojekt til et nyt enfamiliehus på ejendommen Øresunds Allé 67, godkendes i henhold til Byplanvedtægt nr. 3, under forudsætning af, at den foreslåede matrikulære regulering gennemføres, og bebyggelsen respekterer byggelovgivningens afstands- og højdekrav.

KOPI

SAGSFREMSTILLING:

Plan og Teknik har modtaget en principiel ansøgning om tilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på Øresunds Allé 67, jævnfør vedlagte tegninger.

Ansøgeren ejer ejendommene Øresunds Allé 67A og 67B og 69. Ejendommene 67A og 67B har hidtil været bebygget som én ejendom (se kortbilag).

Ved en matrikulær sammenlægning og arealoverførsel vil den samlede grundstørrelse for Øresunds Allé 67 blive på 1598 m².

KOPI

Huset opføres i 1½ etage parallelt med Øresunds Allé, med et samlet etageareal på 336 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 21. Husets tagetage fremtræder med 2 kviste i form af fremskudte frontispicer, en udformning der kendes fra anden bebyggelse i området.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 3, der bestemmer, at bygninger kan opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Ejendommen kan iht. byggelov og gældende praksis udnyttes med en bebyggelsesprocent på 30.

Høring

Der er gennemført naboorientering om projektet, og modtaget et fælles høringssvar fra samtlige hørte naboer på adresserne Øresunds Allé 54, 56, 63, 65 samt Strandstien 84 (bilag). Der gøres her blandt andet gældende:

- at projektet findes at omhandle en bebyggelse i 2 fulde etager, og ikke i 1½ etage, som foreskrevet i byplanvedtægten,
- at det skrå højdegrænseplan vil blive overskredet i begge ender af bygningen,
- at der for naboejendommene vil være væsentlige indbliksgener fra gavlvinduerne grundet overskridelse af højdegrænseplanet,
- at bygningen med sin placering på grunden samt tagudformning vil stå i kontrast til de omkringliggende sadeltage.

KOPI



Der foreligger tillige en supplerende kommentar fra Øresunds Allé 65 (bilag).

Ansøger har med e-mail af 18.12.2015 fremsendt supplerende materiale samt en replik til høringssvarene (bilag), hvor det bl.a. anføres,

- at grundarealet efter arealoverførsel mv. bliver på 1598 m², at det samlede etageareal bliver på i alt 336 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 21,
- at bygningsreglementets "skrå højdegrænseplan" ikke gælder gavltrekanter,
- at udformningen med frontispicer er kendt på Øresunds Allé,
- at kvistenes samlede facadelængde ikke strider imod bygningsreglementet,
- at den skitserede carport overvejes flyttet til nordskel, og
- at der ikke er krav i byplanvedtægt eller lokalplan om placering af bebyggelse med gavl mod vandet.

Ansøger vedlægger bl.a. foto med tilsvarende bebyggelse på Øresunds Allé syd for ansøgers ejendom.

Etagebegrebet

Naturklagenævnet anfører i orienteringsskrivelse nr. 233, september 2001, at det hverken i planloven eller i byggeloven er klart defineret, hvad der skal forstås ved udtrykket en etage. Nævnet henviser til Håndbog for bygningsmyndigheder, der oplister en række kriterier ved vurdering af etageantallet.

Naturklagenævnet konkluderer, at i mangel på en entydig fastlæggelse af etagebegrebet, må der i tvivlstilfælde ved afgørelser efter planloven, lægges vægt på bebyggelsens ydre fremtræden, ses i relation til de hensyn som planbestemmelserne skal varetage.

Afgørende er således om bebyggelsen set i forhold til naboer, forbigående og kvarterets præg, fremstår som en bebyggelse i 2 etager eller i en bebyggelse i 1½ etage.

Vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det beskrevne enfamiliehus fremstår og opleves som en bygning i 1½ etage, med en udformning der i øvrigt er lig anden bebyggelse i området. Det er derfor forvaltningens konklusion, at projektet ikke forudsætter dispensation fra byplanvedtægten.

Der kan i øvrigt henvises til en tilsvarende sag, indenfor samme byplanvedtægtsområde, for ejendommen Nordstrands Allé 15B, som blev godkendt i BEPU den 3.11.2015.

Hvad angår naboens anfægtelse om overskridelse af det skrå højdegrænseplan kan det oplyses, at højdegrænseplanet ikke overskrides i projektet, idet gavltrekanter er undtaget fra bestemmelsen i bygningsreglementet, og kan derfor ikke begrundes med ulovlighed.

I høringssvaret anfægtes ligeledes, at trempelhøjden på "sidebygningerne" er over 1,25 m.

Idet "sidebygningerne" er frontispicer, forefindes der ikke trempel.

Til orientering er en trempel den del af tagkonstruktionen, der forhøjer facaden over loftbjælkelaget.



LOVE/REGLER:

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 3 for Dragør nordlige bydel.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Der er gennemført høring om projektet. Se opsummering i sagsfremstillingen.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 12. januar 2016.

BILAG:

1	Åben Øresunds Allé 67 - Ansøgningstegninger	16919/15
2	Åben Øresunds Allé 67 - kortbilag	16918/15
3	Åben Øresunds Allé 67 - hørings svar fra omboende	16920/15
4	Åben Kommentar fra Øresundsalle 65	16921/15
5	Åben Øresunds Allé 67 - Ansøgers replik til hørings svar	17003/15