



Tilbygning, Dragør gamle bydel, nord

J.nr.: 02.34.02.G01

Sagsnr.:17/3860

RESUMÉ:

Behandling af ansøgning i forhold til Lokalplan 25 for Dragør gamle bydel, om tilbygning til beboelse, som erstatning for nuværende udhus, på ejendommen Vartovslængen 8.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller, at der tages stilling til en af følgende løsningsmuligheder:

1. **at** tilbygningen godkendes i den ansøgte udformning med sadeltag med høj rejsning,

eller
2. **at** der meddeles afslag til det ansøgte, men det tilkendegives, at udvalget er sindet at godkende et ændret projekt med en tilbygning i 1 etage uden sadeltag med høj rejsning.

BESLUTNING: BY-, ERHVERVS- OG PLANUDVALGET DEN 06-03-2018

Ad 2

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING:

Plan og Teknik har modtaget en ansøgning om tilladelse til opførelse af en tilbygning på ejendommen Vartovslængen 8.

Tilbygningen på 29 m², som vil være en udvidelse af ejendommens boligareal, erstatter nuværende udhus på ca. 17 m². Tilbygningen placeres tilsvarende nuværende udhus langs ejendommens skel mod nord, sammenbygget med eksisterende vinkeltilbygning.

Tilbygningen udføres bræddebeklædt med sadeltag med tagtegl. Udformningen fremgår af vedlagte tegning.

Tilbygningen respekter bestemmelserne om udhuse i den for området gældende Lokalplan 25 for Dragør gamle by, for så vidt angår bestemmelser om bebyggelsens omfang, højde og udformning.

Bebyggelsen får et samlet etageareal på ca. 130 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 75. Lokalplanen muliggør bebyggelse op til en bebyggelsesprocent på 75.

Selv om den ansøgte tilbygning, i lighed med eksisterende udhus, sammenbygges med nuværende vinkeltilbygning, så fraviger den samlede ansøgte bebyggelse det byplanprincip med fritliggende hovedhuse på den nordlige del af grunden, der beskrives i lokalplanen.



Godkendelse af det ansøgte skal derfor i givet fald godkendes i dispensationens form, hvorfor der er gennemført nabohøring i henhold til planlovens regler.

Høringssvar:

Der er modtaget 3 høringssvar til det ansøgte, der er vedlagt som bilag. Oversigtskort, med markering af afsendere af høringssvar, er vedlagt som bilag.

Genboen mod øst, Stettinstræde 13, bifalder projektet, som findes at være fint indpasset i gadebilledet.

Naboen mod nord, Løkkestien 1, gør indsigelse mod den ansøgte tilbygning, som dels findes at stride mod lokalplanens formål og bestemmelser, og dels anfører, at den nuværende åbne karakter for havearealerne nord for hovedhusene langs Vartovslængen bør fastholdes ved alene at tillade lav udhusbebyggelse i denne zone.

Med henvisning til et tidligere høringssvar til en byggesag for Vartovslængen 4 (som er bilagt det aktuelle høringssvar), anføres, at der bør tages særlige hensyn i denne sag i relation til de historiske og byplanmæssige træk, der knytter sig til Vartovslængen og den tidligere middelalderlige kanal "Løkkerenden", der forløb i dette område.

Naboen mod vest, Vartovslængen 6, kan ikke anbefale godkendelse af projektet, som findes at være en fravigelse af byplanprincippet med fritliggende hovedhuse. Desuden findes den ansøgte tilbygning at tage lys og udsyn.

Ansøgers bemærkninger til høringssvar:

Ansøgers bemærkninger til de fremsendte høringssvar er vedlagt som bilag.

Ad Løkkestien 1:

Tilbygningen findes ikke at sløre længehuskarakteren for Vartovslængen, og finder, at bemærkninger om middelalderens kanal ikke er relevante. Ansøger finder, at der er valgt en smuk løsning, der har fundet inspiration andre steder i byen.

Ad Vartovslængen 6:

Tilbygningen findes ikke at sløre længehuskarakteren for Vartovslængen, og finder ikke at bemærkningerne om begrænset sollys er relevante for et nordvendt haveareal. Ansøger finder ikke, at det ansøgte giver forringelse af udsyn.

Dragør Bevaringsnævn:

Ved møde i Bevaringsnævnet den 6.12.2017 blev den ansøgte tilbygning drøftet. Det blev besluttet at tage ansøgningen til efterretning.

Efterfølgende er ansøgningen genbehandlet i Bevaringsnævnet den 23.2.2018 på baggrund af høringssvar fra naboen mod nord, Løkkestien 1, vedrørende bl.a. kulturhistorisk hensyn til den tidligere middelalderlige "Løkkerende."

Nævnet besluttede at udtale følgende:

Bevaringsnævnet er bekendt med de særlige kulturhistoriske forhold i området ("Løkkerenden").



På grund af de særlige forhold omkring "bevaringsgrænsen" i forhold til det nord for Vartovslængen beliggende villaområde, anbefaler Nævnet, at der som vilkår alene tillades en anneks-tilbygning i ét plan (uden tag ned høj rejsning).

Forvaltningens bemærkninger og vurdering:

Boliganvendelse af udhuse (boligannekser) er godkendt i en række sager i den gamle bydel, i en udformning, der respekterer lokalplanens udhusbestemmelser, herunder mulighed for bebyggelse med sadeltag og høj rejsning med maksimal bygningshøjde på 4,5 m.

Udhuse skal i henhold til byplanprincippet søges placeret i skel mod nabo og/eller vej. For bebyggelsen langs Vartovslængen er der det særlige forhold, at grundene i det tæt bebyggede bevaringsområde grænser direkte op til et villaområde mod nord med åben haveboligbebyggelse, hvilket kan medføre en særlig nabomæssig udfordring.

Såfremt bebyggelsen i denne del af bevaringsområdet, Dragør gamle bydel, skal reguleres med særligt hensyn til et kulturhistorisk træk fra middelalderen (den tidligere kanal "Løkkerenden"), burde dette forhold være reguleret i lokalplanen, fx ved særbestemmelser om byggeris særlige begrænsning og højdeforhold langs nordskellet.

I den konkrete sag, hvor godkendelse af tilbygningen forudsætter dispensation fra lokalplanen, kan der godt stilles vilkår om, at bebyggelse langs nordskellet udføres i 1 etage uden tage med høj rejsning, begrundet i de særlige forhold.

LOVE/REGLER:

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 25 for Dragør gamle bydel, jævnfør beskrivelsen i sagsfremstillingen.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Ingen bemærkninger.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Der er gennemført nabohøring i henhold til planlovens regler, jævnfør sagsfremstillingen.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 6. marts 2018.

BILAG:

1	Åben Vartovslængen 8 - Ansøgt tilbygning - tegning	9819/18
2	Åben Vartovslængen 8 - Høringssvar	9821/18
3	Åben Vartovslængen 8 - Oversigtskort	9820/18
4	Åben Vartovslængen 8 - Ansøgers bemærkninger til høringssvar	9823/18