



Indbliksgener og lokalplanlægning, Øresunds Allé 21

J.nr.: 02.34.02.G01
Sagsnr.:18/2264

RESUMÉ:

Dragør Kommune har modtaget en byggeansøgning til et nyt enfamiliehus i 2 etager, Øresunds Alle 21. Der er ansøgt om en tagterrasse hele vejen rundt om bygningens 1. sal, helt ud til grænserne mod naboerne.

Ved høring er der fra omboende modtaget indsigelser mod projektet, begrundet i indbliksgener, og forvaltningen vurderer at der er tale om væsentlige indsigtsgener.

Byggeriet overholder gældende lokalplan 54 og det ligger inden for byggeretten. Ansøger har derfor krav på at få en byggetilladelse med mindre udvalget beslutter at nedlægge et § 14 forbud og udarbejder en ny lokalplan inden for 1 år som regulerer omfang og placering af tagterasser i 1. sal højde.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller,

1. **at** ansøgningen godkendes iht Lokalplan 54, under forudsætning af, at altan-værnet tilrettes så det opfylder bygningsreglementets bestemmelser,

Eller

2. **at** der nedlægges et § 14 forbud i henhold til planloven, med henblik på udarbejdelse af et lokalplanforslag, der regulerer placering og omfang af tagterasser på 1. sal. Lokalplanen udarbejdes som en temalokalplan med gyldighed for samtlige villakvarterer/parcelhuskvarterer i kommunen. Som udgangspunkt vil lokalplanforslaget bl.a. fastlægge en maksimal samlet størrelse for tagterasser til 15 m² pr. bolig.

I tilknytning til beslutning 2) indstilles, at der samtidig gives administrationen bemyndigelse til at nedlægge § 14 forbud ved eventuelle byggeansøgninger i villaområder omfattende tagterasser over 15 m², indtil ny temalokalplan er vedtaget.

BESLUTNING: KOMMUNALBESTYRELSEN DEN 30-08-2018

AOV fremsætter ændringsforslag:

Der nedlægges et § 14 forbud i henhold til planloven, med henblik på udarbejdelse af et lokalplanforslag, der regulerer placering og omfang af tagterasser på 1. sal. Lokalplanen udarbejdes som en temalokalplan med gyldighed for samtlige villakvarterer/parcelhuskvarterer i kommunen. Som udgangspunkt vil lokalplanforslaget bl.a. fastlægge en maksimal samlet størrelse for tagterasser til 15 m² pr. bolig.



Der gives samtidig administrationen bemyndigelse til at nedlægge § 14 forbud ved eventuelle byggeansøgninger i villaområder omfattende tagterrasser over 15 m², indtil ny temalokalplan er vedtaget.

For stemte: 15 (A+C+O+T+V)

Imod stemte:

Undlod at stemme:

Godkendt.

BESLUTNING: BY-, ERHVERVS- OG PLANUDVALGET DEN 14-08-2018

Ad 1)

Ændring til ad 1) Forvaltningen havde en ændring til formulering af indstillingens ad 1:

- At sagen realitetsbehandles efter gældende lokalplan 54 og byggelovens bestemmelser.

For stemte: 5 (A+C+O+V)

Imod stemte: 2 (T)

Undlod at stemme:

Godkendt.

Tillæggsforslag fra A:

Der igangsættes temalokalplan og indtil denne er vedtaget, forelægges byggeansøgninger i villaområder omfattende tagterrasser over 15 m² for udvalget, med henblik på et evt. § 14 forbud.

Godkendt.

Protokoltilføjelse fra T:

Liste T beklager, at udvalget ikke følger naboernes indsigelser og de omliggende grundejerforeningers generelle modstand mod store terrasser i 1. sals højde med de gener, der deraf følger for naboerne. Desuden stikker byggeriet meget af fra kvarterets generelle identitet.

Liste T begærede sagen i KB jf. styrelseslovens § 23.

SAGSFREMSTILLING:

Plan og Teknik har modtaget ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus i 2 fulde etager, på Øresunds Alle 21. Byggeriet kan med mindre tilretninger overholde byggeretten. Der er med det konkrete projekt ansøgt om en tagterrasse hele vejen rundt om bygningens 1. sal, helt ud til grænserne mod naboerne inden for byggeretten. projektet fremgår af bilag 1.

Hvis der bygges inden for byggeretten, som i dette tilfælde, dog med mindre tilretning af altan-værnet, kan kommunen ikke nægte at godkende projektet, jf. Bygningsreglementet BR15.



Det ansøgte projekt overholder ligeledes nugældende Lokalplan 54 for området.

Ved partshøring er der fra omboende modtaget indsigelser mod projektet, begrundet i indbliksgener hidrørende fra tagterrassen.

Det er administrationens vurdering, at det ansøgte projekt vil medføre væsentlige indbliksgener for de omkringboende, samt at det ansøgte byggeri ikke er i overensstemmelse med de intentioner som Lokalplan 54 åbner op for ved at muliggøre opførelse af boliger i 2 fulde etager i området.

Derfor er det administrationens vurdering, at der ved at nedlægge et § 14 forbud og efterfølgende udarbejde forslag til lokalplan for området, vil kunne opnås en hensigtsmæssig regulering af omfanget af tagterrasser i området. I en ny lokalplan kan indskrives specifikke krav som regulerer placering i forhold til naboskel, omfang størrelse og antal tagterrasser på hver ejendom.

Udgangspunktet med hensyn til omfanget af tagterrasser vil være en samlet maksimal størrelse på 15 m² pr. bolig.

Denne øvre grænse har bl.a. baggrund i erfaringer fra andre kommuner.

Aktuelle sager om tagterrasser og indblik er især koncentreret om bebyggelser på Dragør Nordstrand. Problemstillingen er dog gældende for alle villakvarterer i kommunen.

Det anbefales derfor, at lokalplanen udarbejdes som en tema-lokalplan for tagterrasser, der gælder alle villakvarterer/parcelhuskvarterer i kommunen.

Den mere omfattende problemstilling vedrørende byomdannelse og byfortætning i villakvarterer, herunder "etagespørgsmålet", forventes at indgå i kommende revision af kommuneplanen.

LOVE/REGLER:

I henhold til planlovens § 14 kan "Kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år". Det vil sige, at der indenfor et år skal være offentliggjort et lokalplanforslag, der dermed har retsvirkning. Indtil ny temalokalplan er vedtaget er det nødvendigt, at forvaltningen kan nedlægge § 14 forbud i forhold til nye ansøgninger om terrasser større end 15 m² pr. bolig, som modtages i tidsrummet frem til den nye temalokalplan er vedtaget.

Inden § 14 forbuddet i givet fald effektueres og lokalplanarbejdet påbegyndes skal ansøger varsles om det forestående lokalplanarbejde, herunder oplyses om, hvad det er kommunen agter at opnå ved en ny lokalplan.

Det bør endvidere oplyses, hvilken konkret betydning lokalplanen forventes at få i forhold til det konkrete byggeprojekt, så ansøgeren kan vælge at afvente udfaldet af lokalplanlægningen eller med det samme ændre sit projekt.



Forvaltningen har indhentet en juridisk vurdering fra Advokatfirmaet Horten om Kommunens handlingsmuligheder i henhold til planloven, se bilag 2.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Ingen bemærkninger.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Ingen bemærkninger.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 14. august 2018.
Kommunalbestyrelsen den 30. august 2018.

BILAG:

- | | | |
|---|--|----------|
| 1 | Åben Øresunds Alle 21 Projekt.pdf | 41299/18 |
| 2 | Åben Notat - Øresunds alle 21 final 26072018.pdf | 41300/18 |