



Lovliggørelse af kvist, Dragør gamle bydel

J.nr.: 02.34.02.G01
Sagsnr.: 17/3556

RESUMÉ:

Behandling af ansøgning om godkendelse af en tagkvist med 2 vinduer, der er delvist opført på ejendommen Skipperstræde 11. Kvistens udformning strider imod bestemmelser i den gældende lokalplan.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller, at kvisten ikke godkendes, med henvisning til lokalplanens bestemmelse om at tagkviste kun må udføres med 1 torammet vindue, og i øvrigt i en nærmere angivet udformning.

BESLUTNING: BY-, ERHVERVS- OG PLANUDVALGET DEN 29-05-2018

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING:

Plan og Teknik har modtaget ansøgning fra ejeren af ejendommen Skipperstræde 11 om tilladelse til at udføre en tagkvist i bygningens vestvendte tagflade.

Kvisten ansøges udformet i en bredde på 3,1 m med 2 vinduer, beklædt med fibercementplader og tag med røde vingetegl.

Ansøgningen med tegninger/illustrationer er vedlagt som bilag.

Opførelse af kvisten er påbegyndt uden forudgående godkendelse.

I ansøgningen henvises bl.a. til den eksisterende kvist med 2 vinduer på den østvendte tagflade mod gaden.

Plangrundlag:

I Lokalplan 25 for Dragør gamle bydel indgår bestemmelser om udformning af kviste, som ikke overholdes i nærværende ansøgning.

Tagkviste inde på taget skal udføres i en brede svarende til 1 torammet vindue, i en udformning enten som en såkaldt "tømmerkvist" i bindingsværk med udmurede tavler og med tegltag, eller som en såkaldt "blikkenslagerkvist" beklædt med zink.

Lokalplanen angiver også muligheden for at udføre en såkaldt "frontespice" i murværk med 1 eller 2 vinduer, opført fremrykket til bygningens facade.

Ejendommens byggeret, ud fra en maximal bebyggelsesprocent på 75, er fuldt udnyttet. Den ansøgte kvist vil udvide ejendommens samlede etageareal med ca. 2 m², hvorfor en godkendelse i forhold hertil også forudsætter dispensation.

Det har dog været praksis ved behandling af kvist-sager, at der meddeles dispensation til mindre overskridelse af bebyggelsesprocenten ved ansøgning om tagkviste udformet i overensstemmelse med lokalplanens anvisninger.

Den ansøgte kvist overholder lokalplanens krav til afstand for kvistvinduer i forhold til naboskel.



Nabohøring:

Da det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 25 er der gennemført nabohøring i henhold til planlovens bestemmelser.

Der modtaget 3 høringsvar:

Ejerne af *Sønderstræde 4* gør indsigelse med bemærkninger bl.a. om at kvisten findes for stor og dominerende, at beklædningen er med fibercement og at kvisten medfører en overskridelse af den tilladte bebyggelsesprocent.

Ejer af *Sønderstræde 6* gør indsigelse ud fra bl.a. følgende forhold:

- Kvisten vil fremstå meget dominerende
- Materialevalget med fibercement findes fremmedartet
- Kvisten vil give indkik til gårdmiljøet i *Sønderstræde 6*.

Ejerne af *Skipperstræde 13* har ingen indvendinger mod det ansøgte.

Alle høringsvar er vedlagt som bilag.

Dragør Bevaringsnævn:

Dragør Bevaringsnævns "udrykningsgruppe" har besigtiget ejendommen og udtalt, at "den ansøgte – og delvist udførte – tagkvist anbefales at blive afslået med henvisning til byggeskikken og lokalplanens bestemmelser om udformning af kviste".

Forvaltningens vurdering:

Udformningen af tagkviste er et betydningsfuldt element i byggeskikken og husenes fremtræden i den gamle bydel. Dette uanset kviste "vender mod gaden eller mod gården"

Lokalplanens bestemmelser og anvisninger om udformning af kviste bør ikke fraviges. Disse bestemmelser har været håndhævet i alle sager om nye kviste, efter lokalplanens vedtagelse i 1989.

LOVE/REGLER:

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 25 for Dragør gamle bydel.

Et afslag til det ansøgte medfører i givet fald krav om fysisk lovliggørelse af den delvist opførte tagkvist.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Ingen bemærkninger.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Ansøgningen har været i nabohøring iht. planlovens bestemmelser.

Der foreligger tillige udtalelse fra Dragør Bevaringsnævns udrykningsgruppe.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.



BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs og Planudvalget den 29. maj 2018.

BILAG:

- | | | | |
|---|------|--|----------|
| 1 | Åben | Skipperstræde 11 - kvist, ansøgning | 26860/18 |
| 2 | Åben | Skipperstræde 11 - kvist - tegninger, illustrationer | 26861/18 |
| 3 | Åben | Skipperstræde 11 - Tagkvist - høringssvar | 26833/18 |
| 4 | Åben | Skipperstræde 11 - kvist - nabohøring, oversigtskort | 26853/18 |