

Dato:12.03.2019
Sagsbehandler:HR
Journalnr.:18/3772

Vedr.: Temalokalplan for udendørs opholdsarealer i første sal

Samlede hørings svar i indledende høring

Baggrund:

Kommunalbestyrelsens besluttede 30. august 2018, at der udarbejdes et lokalplanforslag, der regulerer placering og omfang af udendørs opholdsarealer i første sals højde for samtlige villakvarterer/parcelhuskvarterer.

Herefter har kommunalbestyrelsen besluttet at gennemføre en 3 ugers indledende høring blandt grundejere i villakvarterer om tagterrasser og altaner i 1. sals højde. Denne høring blev afholdt fra 8.februar til 1. marts 2019.

Der er indkommet 18 hørings svar i den indledende høring, hvor af sidste hørings svar fra Sydstrandens Villaby indeholder 8 forskellige tilbagemeldinger fra grundejerne.

Kortfattet sammenfatning:

Hørings svarene fra den indledende høring bevæger sig i flere retninger. Dog indeholder majoriteten af hørings svarene tilkendegivelser om, fortsat at tillade tagterrasser og altaner i første sals højde. De fleste af hørings svarene bakker derudover op om forslaget om at tillade samlet 15m².

Generelt ønsker grundejerne at ansøgninger om udendørs opholdsarealer i første sal reguleres gennem nabo høringer/partshøringer, arkitektfaglig vurdering fra forvaltningen eller gennem klare retningslinjer.

En del hørings svar omhandler forhold, som ligger udenfor den indledende hørings tema fx indblik fra vinduer, kviste og ændringer af den arkitektoniske helhed i de enkelte kvarterer ved renoveringer/nybyggeri.

Hørings svar fra Sydstrandens Villaby udmærker sig ved at indeholde 8 forskellige tilbagemeldinger fra grundejere, hvoraf flere ikke ønsker mulighed for udendørs ophold i første sals højde. Det skal bemærkes at Sydstrandens Villaby er primært karakteriseret ved et-plans villaer, men der er mulighed for opførelsen af villaer med 1. sal.

Samlede hørings svar:

- **Hørings svar 1**

Vi bor på Nordstranden (Ryvej 3A) og har ikke nogen bekymringer vedr. tagterrasser eller altaner. Dog vil jeg pointere at byggerierne skal være af en vis standard. Der er på det seneste sat nogle stål konstruktioner på specielt et hus, som minder lidt om en Harald Nyborg løsning. Den er på billedet i fremsendte øverst til venstre på det gul/orange hus.

Jeg mener, vi bør kigge til behovene, som på det seneste er lidt anderledes end for 20 – 30 år siden. Der bygges større, og derfor bør der også tillades større terrasser og altaner så udbygget af en relativt dyr udbygning også kan anvendes. For 20-30 år siden havde man ikke store gasgrill og lounge møbler på sin altan eller terrasse. Det har man i dag, og derfor bør der også justeres på de kommunale regler, så de er tidssvarende.
Man kommer ikke langt med de nuværende 15m²

Mvh,
Flemming Thomsen
Ryvej 3a, Dragør

- **Høringssvar 2**

Der skal selvfølgelig være basale regler for altaner og terrasser i forhold til naboskel men det er jo ikke det, der er problemet i mit område på Nordstranden. Jeg er tilflytter for 5 år siden. Jeg kom fra Valby der var en tæt cementeret bydel. Jeg faldt for charmen i kvarteret, der bærer præg af let bebyggelse med anstrøg af landlig idyl og sommerhus kvarter. Jeg er ikke stødt på deciderede altan/terrasse problemer men der er ifølge min opfattelse et voldsomt problem med overbygning af grundene. Vi har alle set hvordan kystlinien på Nordstranden er ved at blive omdannet til et udstillingsvindue for Huscompagniet og Lind og Risør med nye huse i samme stil. Tidl. attraktioner - ex. gamle kaffegrosserhuse af hel speciel byggestil blev bygget højt så der var rigelig luft omkring hvilket gav kvarteret en lethed men nu er grundene totalt overbygget, hvor man chikanerer hinanden på nabogrundene med tæt bebyggelse.

Det største problem er ifølge min opfattelse at man giver los for enkeltpersoners egoisme med opførelse af kæmpehuse lagt på tværs af grunden og overbygning med op til 3 nye huse på een grund i stedet for eet hus som der var tidl.

Det elegante og særegne ved kvarteret er ved at fordufte pga enkelt personers ageren. Da de fleste mennesker har et væsentligt moment af egoisme i sig må det være en kommunal opgave at sørge for at kvarteret ikke ødelægges for stedse pga af en afgrænset tidsperiodes peku-nær højkonjunktur. Det er således ikke altaner og terrasser der skal fokuseres på primært men udformningen af de bygninger de er sat fast på, byggeprocenter og dispensationer til opdeling af grundene i flere parceller med overbygning til følge. Vi har alle nydt godt af kapitalismens lyksaligheder men en gang imellem må den indre svinehund tøjles af offentlige forordninger så kapitalismen ikke går amok til ugunst for alle.

John Krogh
Nordstranden, Dragør

- **Høringssvar 3**

Jeg bor Ndr. Dragørvej 141. Min mening om ovennævnte er at folk skal have lov til at bygge altaner o.l. men uden at genere naboerne. Dvs. naboerne skal have lov til at færdes i deres have uden ”indblik” fra naboerne eller sagt på en anden måde: kunne færdes ugenert i egen have uden at naboen kan ”overvåge” en. Har oplevet naboens gæster fra 1.sal stå og GLO ganske uden hævninger ned på en.

Mvh Marian Mather

Hej igen

Efter nærmere omtænke vil jeg gerne nedlægge veto mod altaner o.l. i 1. sals højde.

Med venlig hilsen

Marian G. Mather

Ndr. Dragørvej 141

- **Høringssvar 4**

Det vil være endog meget generende, hvis naboer ville kunne etablere tagterrace/altan. I store dele af året vil naboerne sandsynligvis opholde sig der og dermed frit kunne kigge ned i vores haver. Vores ugenerthed vil dermed blive stærkt forringet.

Da det i forvejen er tilladt, at bygge i 2 etager ser vi ingen grund til, at udvide mulighed for at "komme op i højden" ved også at etablere tagterrace/altan. Generne ved at blive "begloet" er i forvejen store nok ved 2 plan, hvor der fra 1.sal kan kigges ned i vores haver/ind i vores hjem.

Husene her i Vængekvarteret ligger så tæt, at en tilladelse vil være meget utilfredsstillende. Der er jo rig mulighed for, at have terrasse i jordniveau, så behovet for tagterrace/altan kan vi ikke se er til stede.

Håber vores henvendelse vil indgå i jeres overvejelser.

Med venlig hilsen

Aase og Kurt Hansen
Mågevænget 15

- **Høringssvar 5**

Min bemærkning til høringen om tagterrasser og altaner det er: Det skal ikke være muligt at få tilladelse til altan eller tagterrace på bestående huse og nybyggeri hvor det sker på en grund hvor der er fjernet et hus.

Hvis det sker på et hus, som giver indblik på min grund, så vil jeg straks klage til kommunen. Hvis det ikke medfører tilbagekaldelse af tilladelsen, så vil der komme et sagsanlæg mod kommunen.

Det samme vil ske, hvis der som på Strandjægervej gives tilladelse til huse med to fulde etager, eller så højt byggeri, som Lundegård Strandvej 7.

Det har været mere end rigeligt, at vores bagbo har fået en fransk altan mod os, da de fik tag-etage på huset. Den altan burde heller ikke være godkendt.

Venlig hilsen

Flemming Lindhardt
Lundegård Strandvej 1 B

- **Høringssvar 6**

Vi synes "15 m2 reglen" er fin, men det bør være indbliksgener, der har hoved fokus. Vi har i princippet ikke noget imod en terrasse på 15 m2 eller mere, så længe det ikke giver væsentlige indbliksgener. Afskærmning af terrasser synes derfor i mange tilfælde bydende nødvendigt.

Det er delvist subjektivt, hvad der er væsentlige indbliksgener, men vi synes alligevel, at Plan og Teknik med deres arkitekt baggrund, er godt klædt på til at vurdere indbliksgenernes omfang. Man kan ikke helt undgå indbliksgener i et tætbebygget område, vi tænker derfor, at man er nød til at kigge på det samlede "indblikstryk" – fra terrasser, men mindst ligeså vigtigt, også fra kviste, glaspartier, store panoramaruder, osv.

I et gammelt kvarter med 1 ½ plans huse, hvor man på et tidspunkt tillader 2 plans huse, er man nød til at være meget restriktiv ift. indbliksgener. Ellers bliver nye huse hele tiden bygget på bekostning af de gamle. Og de vil uvægerligt føre til frustration og konflikt mellem gamle og nye beboere.

"Væsentlige indbliksgener" bør derfor efter vores bedste overbevisning indskrives i den nye temalokalplan.

Med venlig hilsen
Anja og Frank Hvam Nielsen
Dagmarsvej 4

- **Høringssvar 7**

Et par betragtninger til inspiration for Kommunalbestyrelsen:

1-Tagterrasser og altaner bør begrænses arealmæssigt, så de ikke anvendes til større og længerevarende selskaber til gene for naboer. En størrelse så familien på adressen kan nyde et morgenmåltid/eftermiddagskaffe eller lignende ville være passende og ikke virke intimiderende for naboer.

2- man kunne måske beslutte, at de forsynes med sider, der indsnævrede udsynsvinklen, så naboer stadig kan være mest muligt ugenerte i deres haver.

3- antallet bør måske begrænses til 1 pr. parcel.

Hermed mit bidrag til fri afbenyttelse.

Bedste hilsner/Best regards
Lennart Gutfelt

- **Høringssvar 8**

GENERELT

Hegning, forhaver, og bygningsfacader mod gade må opfattes som et fællesanliggende. Elementer, som indgår i et samlet kvarters-billede, og de bør derfor udføres under hensyn til meget andet end ejerens personlige smag eller byggemarkedets slagtilbud.

Det opfattes som et godt og betænksomt initiativ at overveje og at vejlede i forbindelse med den skiftende boligmode.

Terrasser og altaner her og der – kan i mange tilfælde være en absolut forringelse af kvarterets og bygningens hovedudtryk. Med den rette indsigt og vejledning kan det modsat blive en positiv videreudvikling af huset og kvarteret. Dog i visse tilfælde må man ende med at konkludere, at huset og måske også kvarteret vil svækkes betragteligt ved en påbygning, og der skal derfor være redskaber til at kunne stoppe planerne.

AKTUELLE OVERVEJELSER

En lokalplan indeholder som udgangspunkt generelle krav og bestemmelser, men skal i alle tilfælde følges op af individuel professionel vejledning, hvor den enkelte lokalitet vurderes i forhold til en række bestemmelser:

- Lokalkvarterets samlede udtryk
- Husets æstetiske og arkitektoniske udtryk
- Materialevalg
- Skyggegener
- Indkigsgener
- Støjgener
- Værn, materiale, farve, form
- Supplerende belysning
- Overdækning (solsejl, plasttag ...)
- Beplantning

Størrelsen på en altan afhænger som udgangspunkt af husets størrelse og arkitektur. I mange tilfælde kan 15 m² være en for stor altan og i andre tilfælde måske passende. Altså, vil det være uheldigt at fastsætte en generel tilladt max. størrelse.

Stilles der krav om tilpasning i forhold til lokal byggeskik/kvarterets hovedindtryk, er det nødvendigt at beskrive dette klart og entydigt.

Generelt er den personlige, professionelle, faglige vejledning det bedste "værktøj" til at sikre forståelse og optimale resultater, måske suppleret med enkelte retningslinjer og bestemmelser.

Lone van Deurs
Strandlinien 57
2791 Dragør

- **Høringssvar 9**

Vores holdning er at tagterrasser og altaner skal være små maksimum 10 m² for hele ejendommen.

Dette er af hensyn til naboer for at begrænse indblikgener.

Det er vigtigt, at begrænse indblikgener til naboer - også hvad angår vinduer.

Der er flere steder i vores område givet byggetilladelser, hvor der er kommet indblikgener - dette skal begrænses fremadrettet.

Venlig hilsen
Anette Lyngvig & Jens Kruse

- **Høringssvar 10**

– Der bør ikke gives tilladelse til terrasser/altaner på 1. sal der kan give indkig i tilstødende haver eller ejendomme. Indkig fra 1.sals højde forringer fx. en for- eller baghaves kvalitet betragteligt. Man vil føle sig overvåget og ugenert. Det samme gælder gulv-til-loft-vinduespartier i 1.sals højde – eventuelt direkte indkig fra disse bør begrænses af fx. skærme, lammeller el. anden arkitektur. Et nybyggeri må tage højde for omkringliggende eksisterende bygninger.

– Der ses flere og flere byggerier opført i 2 fulde etager. Det synes jeg ikke bør tillades i de eksisterende boligområder. Både pga. ovenstående indsigts gener, men også fordi jeg ikke synes de ikke passer ind i Dragørs byggeskik. Ved Strandjægervej er der især et meget højt 2 etagers hus der udover at have ødelagt (formoder jeg) naboers privatliv i både for- og baghave, stikker gevaldigt ud fra en ellers meget harmonisk rytme af byggerier - de fleste med skrånede tage. Dette vil jeg nødig se ske langs vores fine kyststrækning på Nordstranden – et område præget af MANGE slags arkitektur, men alle i 1,5 eller 1 etage - der trods det brogede arkitektoniske billede, giver kvarteret et harmonisk præg.

– Vi skal selvfølgelig tillade mange slags arkitekturer i vores område, men jeg synes ikke der er noget forkert i at stille krav/sætte begrænsninger. Det er jo også en garanti for at dem der bygger nyt, ikke selv ender i en situation der stiler deres ejendom i en ringere æstetisk/kvalitetesmæssigt position. Og et harmonisk område vil altid have en tiltrækning og folk vil ønske at flytte hertil. Netop pga. nogle klare retningslinier der sikre en høj æstetisk kvalitet for området.

Katrine Hansen
Ndr Strandvej

- **Høringssvar 11**

Vi har i Grundejerforeningen Skolelodden under vores generalforsamling diskuteret holdninger og ideer til indpasning af nye tagterrasser og altaner. Vi er kommet frem til at tagterrasser og altaner kan udformes og placeres på umådelig mange måder, så det vil være meget svært at lave noget generelt omkring. Derfor er vores forslag at det skal tages i nabohøring ved ansøgning omkring opførelse af tagterrasser og altaner, således at det ikke vil skabe problemer.

Dette forslag er specielt tænkt i forhold til vores grundejerforening som ligger lige op af Høgevængets Institution, hvor vi nok kan forvente at der bygges på grunden i nær fremtid og at det måske bliver rækkehuse eller lign. Derfor er det vigtigt at der vil være en nabohøring i sådan en situation, så naboer til evt. nyt byggeri med tagterasser/altaner, ikke mister alt privatliv i deres haver og til dels i huset.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Skolelodden
V. René Lillelund
Harevænget 2
2791 Dragør

- **Høringssvar 12**

Det er dog den samlet bestyrelses holdning i Grundejerforeningen Magleby Eng, at vi ikke ønsker ændringer i de regler som allerede forefindes. De fleste huse ejet af medlemmerne i vores forening er i et plan. Det betyder, at man som beboer har muligheden for en smule privatliv. Tillige er der sandsynligvis en række servitutter på de enkelte grunde, som ikke tillader fx byggerier i mere end 4 meters højde eller lignende.

Da der for nærværende foretages en del nybyggeri samt renovering af eksisterende boliger grundet kvaliteten i de eksisterende, ser vores forening helt ikke at det sker på bekostning af privatlivet fred. At bygge endnu større altaner og terrasser giver ingen mening i vores område.

Derfor vil vi gerne gøre indsigelser mod at eksisterende regler ændres til fordel få enkelte ønsker fra beboer enten i form af renovering og udvidelse eller i form af nybyggeri.

På Grundejerforeningen Magleby Eng vegne
Erik Henriksen
Formand

- **Høringssvar 13**

Det bør tilstræbes, at nybygninger, og ved ændringer på allerede eksisterende boliger at disse medfører så få gener for naboerne som overhovedet muligt.

Tagterrasser og altaner der fra 1. sals højde giver indsyn til nabogrund, bør begrænses i areal til max. 12-15 m2 samt være omkranset af et ikke gennemsigtig afskærmning/ rækværk/gelænder for at minimere udsyn til naboer.

Nabo-høring med vetoret bør holdes ved fravigelser fra ovennævnte.

Det er godt I tager initiativ til at få lagt nogle regler, da der bliver bygget mange funkisvillaer for øjeblikket som har altaner på 1. sal med store gener for disses naboer.

Med venlig hilsen
Casper Krönlein
Ndr. Tangvej 14

- **Høringssvar 14**

Jeg kan ikke se, at vi i vor grundejerforening skulle have problemer med ovenstående, medmindre kommunen ønsker at fjerne vore boliger. Ved anlæg af tagterrasser og altaner er det vel kotyme at spørge de omkringliggende naboer inden opførelsen – det forventes da fortsat at være gældende. Pt. Har vi vist kun en bolig med tagterasse.

Med venlig hilsen

Aase Hejholt
Grundejerforeningen FUGLEVANG

- **Høringssvar 15**

Der bør ved ansøgning om tilladelse til at bygge/etablere tagterrasse/altan mm foretages en høring hos de tilstødende parceller. Disses mening bør i høj grad prioriteres højt ifm en evt tilladelse.

En evt tilladelse og etablering/tegning af det ønskede, bør ligeledes drøftes med de tilstødende parceller, idet ingen kan være interesseret i, at ens ejendom falder voldsomt i værdi pga manglende privatliv på ens egen parcel, grundet tilstødende tagterrasse med direkte udsigt til ens hus og have.

Det er således vores vurdering, at det er hensynet til tilstødende parceller, der skal veje tungt. Vi har ikke en generel holdning ift byggestil mv.

Vil I sørge for at tage vores kommentar med i det videre arbejde?

På forhånd mange tak :-)

Med venlig hilsen

Janne Korsgaard
Formand grundejerforeningen,
Villaby 1, St. Magleby

- **Høringssvar 16**

Vedrørende høring om temalokalplan for tagterrasser og altaner i villaområderne
Villaområderne udtrykker nok en højere grad af personlig individualitet end andre boligformer, selvom typehuse og standardisering paradoksalt nok ofte fører til en vis ensartethed i oplevelsen af kvarteret. Men den individuelle interesse og virkekrang kan skabe konflikter og gener i forhold til omgivelserne og kan begrænse andres/naboernes følelse af frihed. Nybyggeri kan blive "for fantasifuldt" i forhold til kvarterets helhedspræg, og naboer kan opleve nybyggeri krænkende, hvis det påvirker deres private sfære. Der opstår et stigende antal klager og tvivl hos politikere og forvaltning, om regler i byplaner og byggesager overholdes, og om der kan/skal gives dispensation.

Dragør Kommune har sendt et forslag til temalokalplan for tagterrasser og altaner i såkaldt indledende høring øjensynligt med henblik på at få synspunkter, før et egentligt lokalplanforslag udarbejdes. Baggrunden er at undgå nabokonflikter og klager i fremtidige byggesager, særligt i forhold til indbliksgener.

Problemet i villaområderne bør imidlertid betragtes bredere end bare tagterrasser og altaner. Det skyldes :

- Brud på byplanregler, der gælder i kvarteret, på grund af skæmmende eller dominerende byggeri.
- Gener, hvor udsigtsforhold ved kysten forringes væsentligt for naboen, fordi nybyggeri fremrykkes.
- Gener, hvor terrasse, altan eller lange tagkviste i 1. sals højde skaber indblik til naboen.
- Gener fra opførelse af nye "funkisvillaer" i 2 fulde etager, som skaber indblik til naboer fra rum med daglig ophold

Arkitekturkvalitet i et villaområde afhænger af to ting:

Er der nogen bevaringsværdige træk, som er fælles, og gennemgående for kvarteret – et attraktivt helhedspræg? Disse træk kan i et vist omfang reguleres med en lokalplan.

Har det enkelte eksisterende eller nye hus i sig selv arkitektonisk eller kulturhistorisk stilmæssig kvalitet. Dette skal i sidste ende sikres gennem vilkår i byggetilladelsen.

Udviklingen i villaområderne i Dragør gør det nødvendigt at fastholde en balance mellem den individuelle udformning af villabyggeri på den ene side og hensynet til naboer og kvarterets helhedspræg på den anden side.

Fordelen ved at udarbejde en temalokalplan er, at de fælles regler bliver synlige, klare og gældende for alle villaområdernes beboere. Det kræver til gengæld, at lokalplanen har en vis detaljeringsgrad, så der ikke skal ske supplerende lokalplanlægning senere.

Byggeloven sikrer allerede i dag, at der byggesagsbehandlingen foretages vurdering af bygge-riets indvirkning på omgivelserne. Det er en helhedsvurdering (2.3) ud fra kriterier, der blandt andet omfatter tilfredsstillende lysforhold, væsentlige indbliksgener for det pågældende bygge-ri og naboerne, bebyggelsens omfang i forhold til det sædvanlige for kvarteret og det åbne landskab i byranden. Byggetilladelsen skal respektere lokalplanens bestemmelser.

Konklusion

Det anbefales, at der for villakvartererne fastlægges bestemmelser, der kan løse flere konflikter end blot Indblik fra tagterrasser og altaner, når der alligevel igangsættes en så omfattende lokalplanlægning.

Med venlig hilsen

Jan Engell
Magstræde 4
2791 Dragør

• Høringssvar 17

Som med mere end 50 år som beboer i parcelhus eller villa som det kaldes i annoncen i Dragør nyt, tænkte jeg det er noget der vedkommer mig og besluttede mig at sende kommentarer. Men da jeg så her til aften fandt kortet på kommunens hjemmeside opdagede jeg, at vort lange villaområde med 13 parcelhuse slet ikke er med ! For sent at ringe eller skrive om det er en forglemmelse eller en bevist administrativ eller politisk beslutning ? Vi er vist lidt mere villaområde end rækkehusene på Drogdensvejs sydside øst for Batterivej, hvis disse er medtaget på kortet. Det er lidt svært at se på den lille målestok kortet er i.

Jeg har det sidste års tid hvor nabohuset lige øst for mig har været til salg, været bange for at det nedrivningen var i tankerne hos nogen af dem der var og så på huset, men huset blev heldigvis solgt til en der blot vil bygge et par kviste på. Et af Theilgaards 8 huse er lige solgt. Det vil være synd og skam, hvis dette nedrives og erstattes af et firkantet 2 eagers ny-funkis hus. De 8 huse burde erklæres bevaringsværdige og kun tillades ombygget som det er sket med flere af dem.

Min største angst for ødelæggelse af vort villakvarter er, min store nabo Strandparkens ønsker om at opføre et 5-lejligheds langt rækkehus i 2½ etage på min nabogrund syd og vest for mig. Der hvor der i dag ligger kommunens tidligere fritidshjem/SFO, nu flygtningebolig.

Denne ønsker Strandparken at købe billigt af kommunen i forbindelse tilsvarende "højhusbyggeri" på "Eventyrhusets" grund. Jeg har forsøgt at overtale dem til at fortsætte med at bygge etplans boliger på området ligesom de eksisterende små røde huse ud til skolestien/Tyrestien. At bygge lange 2½ etages rækkehus blokke helt ud til det fredede område, synes jeg er en stor misforståelse. Det vil blive et flot syn fra Sdr. Strandvej siger deres arkitekt !. Lad være med at give dem dispensationer/ændre byplanvedtægt for at bygge så store huse ud til de fredede områder. Og lad være med at sælge flygtningeboligen. Ombyg den hellere til ungdoms- eller ældreboliger, når den ikke mere skal være flygtningebolig. Det store høje rækkehus der vil tage både mit udsyn til himlen og give skyggevirkninger. Kom og se det fra min udestue når/hvis det bliver aktuelt.

Nå det var altaner og tagterrasser I ville vide noget om. Jeg synes man skal fastholde max.de 15 m2.

Med venlig hilsen Bent Larsen, Sdr. Røsevej 26

• Høringssvar 18

Grundejerforeningen Sydstrandens Villaby blev spurgt om beboernes holdning til Altaner og Tagterrasser. Grundet den relative korte svar-frist, valgte bestyrelsen at lade beboerne give skriftlige tilkendegivelser for deres holdninger, og disse er samlet i dette dokument. Der er 8 tilbagemeldinger, og fælles for dem er, at ingen er interesserede i, at naboer kan overvåge haver og grundstykker fra altaner eller tagterrasser. De første 4 holdning er meget kortfattede, men så kommer der mere substans i svarene, og det kan således stærkt anbefales at læse alle tilbagemeldinger igennem:

Holdning 1:

Vi er ikke interesseret i tagterrasser eller altaner. Hvis de skal opføres skal det være uden at det er til gene for naboerne.

Holdning 2:

Opsætning af altaner og tagterrasser i et villakvarter må ikke opsættes og blive til gene for naboer - en ugenert have må altså ikke blive til en "genert" have.

Da dette jo er et skøn kan reglen skærpes med krav om samtykke fra naboer.

Typisk vil dette jo gælde for flere plans villaer, men det skal heller ikke være tilladt at bygge en høj terrasse i sin have, som giver frit udsyn til naboer.

Naboer skal forstås som naboer i flere rækker og som vil blive berørt af en opsat altan/tagterrasse/høj terrasse.

Holdning 3:

Undertegnede finder det ikke rart, at der kommer altaner i vores grundejerforening, idet indbliksgener kan virke ubehagelige.

Vi vil derfor ikke anbefale, at der gives tilladelse til dette.

Holdning 4:

Tak for dit svar vi har den mening at det kan være ubehageligt at få en nabo som kan se ned på vores terrasse.

Holdning 5:

Holdningen til jeres rundspørge vedr. altaner, tagterrasser mv. fra Maglevænget 17 er følgende:

Husene i området er alle i et plan eller i et plan med en 1. sal, med skåtag. Vi tænker, at denne makshøjde bør fastholdes i området. Dvs. at der ikke skal bygges en yderligere etage på et hus, for at få fx en tagterrasse. Der findes dog allerede adskillige huse i området, der har en altan i forbindelse med 1. salen, og det bør man fortsat kunne bygge.

Hvis det skal give mening af diskutere problemstillingen ift. huse i et plan, må der være tale om tagterrasser, da der næppe bliver bygget altaner på et-planshuse.

Vi tænker, at det må være ok at bygge en tagterrasse efter samme vilkår, som der kan bygges en 1. sal. Dvs. at der skal tages hensyn til skelregler mv. Spørgsmålet er selvfølgelig, om det derved bliver muligt at kigge ned i naboens have, men det kan naboerne med en 1. sal allerede. Der bør derfor ikke være forskel på at bygge en 1. sal på et hus og en tagterrasse.

Der kan dog tages hensyn til naboer ved at der skal være en vis afskærmning til tagterrassen. Hvordan det skal defineres, er dog svært at sige. Vi tænker, at dem der bygger tagterrassen selv har et ønske om et privatliv på terrassen, hvorfor en vis afskærmning på forventes.

Der hvor vi kan se en potentiel konflikt, er der hvor en nabo bygger en 1. sal, og derved skygger for solen for naboen. I denne situation finder vi det rimeligt, at naboen har mulighed for at bygge en tagterrasse for at kunne få en solrig terrasse igen. Derfor stilles forslaget om, at 1. sale og tagterrasser i et eller andet omgang skal sidestilles.

Holdning 6:

Vores bidrag til høring om indpasning af nye tagterrasser og altaner:

I forbindelse med Dragør Kommunes høring om holdninger og idéer til indpasning af nye tagterrasser og altaner vil vi opfordre Dragør Kommune til at følge Folketingets ombudsmand, som anbefaler partshøring af naboer i alle byggesager.

For nuværende er det ikke en praksis, som kommunen følger, heller ikke selv om der gives dispensation i byggesagen.

Dermed risikerer kommunen at træffe afgørelse på et forkert eller utilstrækkeligt grundlag, og nogle naboer får først reel information om byggeriet, når det er i gang, og har derfor kun ringe muligheder for at påvirke uhensigtsmæssigt byggeri.

Ved altid at foretage en partshøring – om det er i en byggesag vedr. tagterrasse eller anden byggesag – får kommunen et mere oplyst grundlag at træffe sin beslutning på, det sikres, at naboer er orienteret om byggeriet og kan komme med indsigelser, og bygherre undgår evt. nabostridigheder og ulovligt byggeri.

Det er jo desværre ikke altid sådan, at bygherre følger alle de gode råd om byggeri og orienterer sine naboer på forhånd eller i det hele taget udviser hensyn til naboerne før, under og efter byggeriet.

Ombudsmandens anbefaling kan læses her:

http://www.ombudsmanden.dk/myndighedsguiden/specifikke_sagsomraader/partshoering_af_naboer_i_byggesager/

Samtidig vil vi også opfordre kommunen til at stramme sagsbehandlingen op, således at borgere i kommunen får svar på deres henvendelser vedr. byggesager. Det sker ikke i dag, selv om henvendelsen i byggesagen drejer sig om brud på bygningsreglementet og miljølovgivningen.

Ifølge forvaltningsloven har borgere krav på at få vejledning i, hvor og hvordan der kan klages i en sag, men den service gives heller ikke i Dragør.

Vi vil derfor opfordre til, at Dragør Kommune indfører en tilbagemeldingsgaranti som i Københavns Kommune, så den elektroniske mailbesvarelse på, at kommunen har modtaget henvendelsen, ikke står og blinket som eneste indikator på, at der er en modtager i den anden ende.

I finder Københavns Kommunes politik her: <https://www.kk.dk/artikel/tilbagemeldingsgaranti>

Holdning 7:

Vi er modstandere af, at der gives tilladelser til altaner og tagterrasser i 1.sals højde i vores Grundejerforening Sydstrandens Villaby - (Strandvænget - Solvænget - Maglevænget). Parcellerne er på ca. 700m², ligger tæt på hinanden, og egner sig derfor bedst til terrasser beliggende på jorden.

Terrasser / altaner i 1. sals højde vil ikke give adgang til havudsigt, men kun en udsigt til nabovens have med indbliksgener til følge.

En del af husene på vængerne er af ældre dato og er måske ikke tidssvarende for kommende nye ejere, som formentlig nedriver disse og opfører nye med 1.sal, og man kan derfor være fristet til at tilføje altan eller tagterrasse.

Måske kan man her i vores gamle kvarter nøjes med en fransk altan, da denne nok ikke vil genere naboer i samme grad, som en tagterrasse eller en altan på 1.sal.

Vi synes, at tilladelser til tagterrasser og altaner kun bør være gives til huse, som vender mod Strandengene eller andre frie arealer.

Bevar vort dejlige kvarter her på Sydstranden og privatlivets fred i vore haver.

Holdning 8:

Vi finder det afgørende vigtigt, at villaområdet fastholder sin hidtidige karakter af lav bebyggelse med haver. Det indebærer, at bebyggelserne ikke bør være højere end nu tilladt – dvs halvandetplan. Dette vil formentlig udelukke tagterrasser, som dog næppe heller er relevante når der er haver knyttet til bebyggelsen. Altaner bør placeres således at de ikke generer naboer. Udførelsen bør respektere traditionel dansk byggeskik, som er karakteristisk for området. – Der bør heller ikke gives tilladelse til højere udnyttelsesgrad af grundarealerne med henblik på tæt bebyggelse – dvs. områdets karakter af villabebyggelse bør fastholdes – og ikke f.eks. forvandles ved opførelse af tætte række-byhuse eller lignende, som de kendes i f.eks. England, Holland eller Belgien.

Og således at Grundejerforeningen Sydstrandens Villaby givet et fyldestgørende feedback på kommunens henvendelse vedr. Altaner og Tagterrasser

Med venlig hilsen

Olfert Paulsen

Formand for Grundejerforeningen Sydstrandens Villaby