

REFERAT Bygnings og arkitekturudvalget (2017 - 2021)

d. 09-08-2018

Mødedato Torsdag d. 09. august 2018 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	9

Punkt 1: Dagsorden



Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

**Mødetidspunkt 09-08-2018 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D**

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

09-08-2018 17:00

1 (Åben) Vingårds Allé 58. Indretning af beboelse i tagetage og isætning af ovenlysvinduer i bevaringsværdig bygning	3
2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	5
3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	5

1 (Åben) Vingårds Allé 58. Indretning af beboelse i tagetage og isætning af ovenlysvinduer i bevaringsværdig bygning

Sags ID: EMN-2018-02759

Resumé

Der skal tages stilling til, om der kan meddeles tilladelse til indretning af beboelse i en uudnyttelig tagetage og isætning af ovenlysvinduer i den bevaringsværdige ejendom.

Baggrund

Hoff & Jørgensen Arkitekter har på vegne af ejer, Flemming Brokhattingen, ansøgt om indretning af beboelse i tagetagen og isætning af 5 ovenlysvinduer i den bevaringsværdige ejendom - mod have 3 almindelige tagvinduer og mod vej 2 GVR-vinduer, som er beregnet til bevaringsværdige og fredede ejendomme.

Ejendommen er del af en samlet rækkehusbebyggelse med i alt 34 ejendomme beliggende på Vingårds Alle 46-68, Agavevej 1-17, Nerievej 1-11 og Kameliavej 1-13. Rækkehusene er beliggende på selvstændige matrikler og har ikke tilknyttet fællesarealer.

Rækkehusene er i Lokalplan 380 udpeget som bevaringsværdige, og har i SAVE-registreringen fået tildelt bevaringsværdien 3. Lokalplanen indeholder ikke bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent.

Isætning af ovenlysvinduer

Rækkehusbebyggelsen er ikke opført med store almindelige ovenlysvinduer. I den samlede rækkehusbebyggelse er der i tidens løb isat mange forskellige ovenlysvinduer, som både sidder i forskellig højde og har forskellige størrelser og udtryk. I forhold til bebyggelsens originale/oprindelige udtryk med ubrudte tagflader, er det en svækkelse af det meget klare og helstøbte udtryk tagene på rækkehusbebyggelsen har haft. Det vurderes dog, at det ikke vil være muligt at tilbageføre tagfladerne på rækkehusbebyggelsen til det originale/oprindelige udtryk. Dertil er udført for mange tagvinduer.

I den aktuelle stok i rækkehusbebyggelsen (Vingårds Allé 48-68) vil det ansøgte i forhold til placering, omfang og dimensioner svare til allerede isatte vinduer på naborækkehusene (Vingårds Allé 52 og 60-64), og det vil derved indpasse sig i det eksisterende udtryk på stokkens rækkehuse. Det vil samtidig være med til at forstærke det udtryk, som fremtidige, lignende vinduesprojekter vil skulle rette sig efter. Skal der gives tilladelse til at isætte vinduer i taget, er det rigtigt at gøre det på den ansøgte måde.

Indretning af beboelse i tagetagen

Den samlede rækkehusbebyggelse er omfattet af kommuneplanramme 1.B26. I kommuneplanrammen er der ikke fastsat en maksimal bebyggelsesprocent, og Lokalplan 380 indeholder ikke bestemmelse om bebyggelsens omfang.

Tagetagen i rækkehusene på Vingårds Alle er udført med gitterspær. I de øvrige rækkehuse på Agavevej, Nerievej og Kameliavej er tagetagen udført med hanebåndsspær med en frihøjde på ca. 1,9 m under hanebånd.

I henhold til gældende praksis anses en tagetage for værende udnyttelig, når der er en frihøjde på 2,1 m under hanebånd og en rumhøjde på 2,3 m over 3,5 m² af gulvarealet. Begge typer af tagetager i rækkehusbebyggelsen anses derved for at være udnyttelige.

Byplanudvalget besluttede den 9. juni 2011 enstemmigt at meddele tilladelse til indretning af beboelse i tagetagen, herunder til isætning af ovenlysvinduer, på Kameliavej 13.

Det fremgår af kommunens byggesagsarkiv, at der er givet tilladelse til indretning af beboelse i tagetagen på Agavevej 1 i 1946, Kameliavej 7 i 1955, Kameliavej 11 i 2011 og Nerievej 5 i 2016.

Bebyggelsesprocenten for Vingårds Alle 58 vil stige fra 58,23 til 71,73 ved indretning af beboelse i tagetagen, idet etagearealet udvides med 32 m².

Agavevej 1 har en bebyggelsesprocent på 86,25, Kameliavej 7 på 67,99, Kameliavej 11 på 59,89, Kameliavej 13 på 50,92 og Nerievej 5 på 72,08.

Generelt er praksis i kommunen, at det ikke tillades, at uudnyttelige tagetager (medregnes ikke i B%) gøres udnyttelige (medregnes i B%), eksempelvis med henblik på indretning af beboelsesrum, hvis den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent er overskredet/bliver overskredet. I den aktuelle rækkehusbebyggelse er der givet tilladelse til at gøre uudnyttelige tagetager udnyttelige i overensstemmelse med den praksis, der er dannet for rækkehusene ved Kameliavej, Nerievej, Agavevej og Vingårds Alle. Denne praksis afviger fra kommunens generelle praksis.

Der kan med det gældende plangrundlag ikke meddeles afslag på indretning af beboelse i tagetagen, idet der hverken i Lokalplan 380 eller i kommuneplanen er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent for området.

Udnyttelse af tagetagen vil kunne hindres ved et forbud efter planlovens § 14 og efterfølgende tilvejebringelse af en lokalplan med bestemmelser om bebyggelsens omfang. Kommunalbestyrelsen vil derved få mulighed for at bringe behandlingen af sager om indretning af tagetager i rækkehusbebyggelsen i overensstemmelse med den generelle praksis i kommunen.

Indretning af beboelse i tagetagen kan tillades med henvisning til den praksis, der er dannet for rækkehusene ved Kameliavej, Nerievej, Agavevej og Vingårds Alle.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes;

1. Om der skal meddeles tilladelse til de ansøgte tagvinduer
2. Om der skal meddeles tilladelse til at indrette beboelse i tagetagen

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (2350237 - EMN-2018-02759)
2. Skråfoto af rækkehusbebyggelse (2350238 - EMN-2018-02759)
3. Hoveddokument for ansøgningen (2350236 - EMN-2018-02759)
4. Ansøgers begrundelse for indretning af beboelse i tagetagen (2350235 - EMN-2018-02759)
5. Tegningsmateriale (2350239 - EMN-2018-02759)

2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2017-05970

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Punkt 2: Referat



Referat af møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

Mødetidspunkt 09-08-2018 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 17.10

Tilstede: Marianne Zangenberg, Bente Frimodt-Møller, Karen Riis Kjølbye,
Louisa S. Bøttkjær, Jesper Marcus, Jeanne Toxværd

Fraværende: Ole Stephensen

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

09-08-2018 17:00

1 (Åben) Vingårds Allé 58. Indretning af beboelse i tagetage og isætning af ovenlysvinduer i bevaringsværdig bygning	3
2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	5
3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	5

1 (Åben) Vingårds Allé 58. Indretning af beboelse i tagetage og isætning af ovenlysvinduer i bevaringsværdig bygning

Sags ID: EMN-2018-02759

Resumé

Der skal tages stilling til, om der kan meddeles tilladelse til indretning af beboelse i en uudnyttelig tagetage og isætning af ovenlysvinduer i den bevaringsværdige ejendom.

Baggrund

Hoff & Jørgensen Arkitekter har på vegne af ejer, Flemming Brokhattingen, ansøgt om indretning af beboelse i tagetagen og isætning af 5 ovenlysvinduer i den bevaringsværdige ejendom - mod have 3 almindelige tagvinduer og mod vej 2 GVR-vinduer, som er beregnet til bevaringsværdige og fredede ejendomme.

Ejendommen er del af en samlet rækkehusbebyggelse med i alt 34 ejendomme beliggende på Vingårds Alle 46-68, Agavevej 1-17, Nerievej 1-11 og Kameliavej 1-13. Rækkehusene er beliggende på selvstændige matrikler og har ikke tilknyttet fællesarealer.

Rækkehusene er i Lokalplan 380 udpeget som bevaringsværdige, og har i SAVE-registreringen fået tildelt bevaringsværdien 3. Lokalplanen indeholder ikke bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent.

Isætning af ovenlysvinduer

Rækkehusbebyggelsen er ikke opført med store almindelige ovenlysvinduer. I den samlede rækkehusbebyggelse er der i tidens løb isat mange forskellige ovenlysvinduer, som både sidder i forskellig højde og har forskellige størrelser og udtryk. I forhold til bebyggelsens originale/oprindelige udtryk med ubrudte tagflader, er det en svækkelse af det meget klare og helstøbte udtryk tagene på rækkehusbebyggelsen har haft. Det vurderes dog, at det ikke vil være muligt at tilbageføre tagfladerne på rækkehusbebyggelsen til det originale/oprindelige udtryk. Dertil er udført for mange tagvinduer.

I den aktuelle stok i rækkehusbebyggelsen (Vingårds Allé 48-68) vil det ansøgte i forhold til placering, omfang og dimensioner svare til allerede isatte vinduer på naborækkehusene (Vingårds Allé 52 og 60-64), og det vil derved indpasse sig i det eksisterende udtryk på stokkens rækkehuse. Det vil samtidig være med til at forstærke det udtryk, som fremtidige, lignende vinduesprojekter vil skulle rette sig efter. Skal der gives tilladelse til at isætte vinduer i taget, er det rigtigt at gøre det på den ansøgte måde.

Indretning af beboelse i tagetagen

Den samlede rækkehusbebyggelse er omfattet af kommuneplanramme 1.B26. I kommuneplanrammen er der ikke fastsat en maksimal bebyggelsesprocent, og Lokalplan 380 indeholder ikke bestemmelse om bebyggelsens omfang.

Tagetagen i rækkehusene på Vingårds Alle er udført med gitterspær. I de øvrige rækkehuse på Agavevej, Nerievej og Kameliavej er tagetagen udført med hanebåndsspær med en frihøjde på ca. 1,9 m under hanebånd.

I henhold til gældende praksis anses en tagetage for værende udnyttelig, når der er en frihøjde på 2,1 m under hanebånd og en rumhøjde på 2,3 m over 3,5 m² af gulvarealet. Begge typer af tagetager i rækkehusbebyggelsen anses derved for at være udnyttelige.

Byplanudvalget besluttede den 9. juni 2011 enstemmigt at meddele tilladelse til indretning af beboelse i tagetagen, herunder til isætning af ovenlysvinduer, på Kameliavej 13.

Det fremgår af kommunens byggesagsarkiv, at der er givet tilladelse til indretning af beboelse i tagetagen på Agavevej 1 i 1946, Kameliavej 7 i 1955, Kameliavej 11 i 2011 og Nerievej 5 i 2016.

Bebyggelsesprocenten for Vingårds Alle 58 vil stige fra 58,23 til 71,73 ved indretning af beboelse i tagetagen, idet etagearealet udvides med 32 m².

Agavevej 1 har en bebyggelsesprocent på 86,25, Kameliavej 7 på 67,99, Kameliavej 11 på 59,89, Kameliavej 13 på 50,92 og Nerievej 5 på 72,08.

Generelt er praksis i kommunen, at det ikke tillades, at uudnyttelige tagetager (medregnes ikke i B%) gøres udnyttelige (medregnes i B%), eksempelvis med henblik på indretning af beboelsesrum, hvis den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent er overskredet/bliver overskredet. I den aktuelle rækkehusbebyggelse er der givet tilladelse til at gøre uudnyttelige tagetager udnyttelige i overensstemmelse med den praksis, der er dannet for rækkehusene ved Kameliavej, Nerievej, Agavevej og Vingårds Alle. Denne praksis afviger fra kommunens generelle praksis.

Der kan med det gældende plangrundlag ikke meddeles afslag på indretning af beboelse i tagetagen, idet der hverken i Lokalplan 380 eller i kommuneplanen er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent for området.

Udnyttelse af tagetagen vil kunne hindres ved et forbud efter planlovens § 14 og efterfølgende tilvejebringelse af en lokalplan med bestemmelser om bebyggelsens omfang. Kommunalbestyrelsen vil derved få mulighed for at bringe behandlingen af sager om indretning af tagetager i rækkehusbebyggelsen i overensstemmelse med den generelle praksis i kommunen.

Indretning af beboelse i tagetagen kan tillades med henvisning til den praksis, der er dannet for rækkehusene ved Kameliavej, Nerievej, Agavevej og Vingårds Alle.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes;

1. Om der skal meddeles tilladelse til de ansøgte tagvinduer
2. Om der skal meddeles tilladelse til at indrette beboelse i tagetagen

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at meddele tilladelse til de ansøgte vinduer og til at indrette beboelse i tagetagen. Fremtidige sager om vinduer og beboelse i tagetagen for rækkehusene ved Kameliavej, Nerievej, Agavevej og Vingårds Allé afgøres af administrationen i overensstemmelse med praksis.

Bilag

1. Kortbilag (2350237 - EMN-2018-02759)

2. Skråfoto af rækkehusbebyggelse (2350238 - EMN-2018-02759)
3. Hoveddokument for ansøgningen (2350236 - EMN-2018-02759)
4. Ansøgers begrundelse for indretning af beboelse i tagetagen (2350235 - EMN-2018-02759)
5. Tegningsmateriale (2350239 - EMN-2018-02759)

2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2017-05970

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Ingen meddelelser.

Bilag

3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2017-05970