

Svar på spørgsmål vedr. Strandvangsvej 44 om byggeriets størrelse og vinduer

NOTAT

Spørgsmål

Under punktet Eventuelt på møde i By- og Planudvalget den 5. september 2022 spurgte Bent Roldgaard (F) til byggeriet på Strandvangsvej 44. Administrationen følger op.

Center Plan og Miljø har udarbejdet besvarelsen.

Svar

Der er den 17. juni 2021 meddelt byggetilladelse til et dobbelthus på Strandvangsvej 44 med samlet boligareal på i alt 300 m² og derudover et kælderareal på 125 m². Grunden er nu opdelt i to selvstændige matrikler på hver 500 m².

Der blev samtidigt med byggetilladelsen meddelt dispensation til fravigelse af bestemmelser i byplanvedtægt H13, som ejendommen er omfattet af:

- I § 3. stk. 3 litra b, at bebyggelsen skal opføres som fritliggende, dvs. med mindst 2,5 meters afstand til naboskel, idet dog dobbelthuse og rækkehuse kan opføres med fælles gavle i skel.
- I § 3. stk. 3 litra d at bebyggelsesgraden fastsættes til 1/5 af nettogrundarealet, såfremt udnyttelsesgraden ikke overstiger 0,25.

Ansøgningen blev behandlet i Bygge- og Planudvalget den 7. juni 2021, der godkendte tilladelse til det ansøgte projekt i en reduceret udgave, hvor bebyggelsesgraden ikke er større end 0,30 og der gives den nødvendige dispensation til udnyttelsesgraden, som dog ikke må overstige 0,275.

I reduceret udgave ligger, at der kunne godkendes 150 m² pr. hus mod de ansøgte 160 m² pr. hus for at holde projektet indenfor en bebyggelsesgrad på 0,30 og den meddelte dispensation til en udnyttelsesgrad på maksimalt 0,275. Det godkendte projekt udnytter dermed det maksimalt mulige inden for bebyggelses- og udnyttelsesgrad.

Udover den ovennævnte bebyggelse har ansøger indtegnet to pergolaer på projektmaterialet. Det vides ikke om de vil blive opført i forbindelse med byggeprojektet, og da en pergola, jf. byggeloven, ikke betragtes som en bygning og de ikke reguleres af plangrundlaget, kan kommunen ikke nægte opførelsen af disse. De kan dog muligvis omdannes til carporte, hvis plangrundlaget fremadrettet ændres til at have en fremtidig bebyggelsesprocent på 30, svarende til kommuneplanrammen og nyere lokalplaner, da det vil give mulighed for at opføre 50 m² sekundært byggeri som ikke tæller med i bebyggelsesprocenten, og som kan opføres uden byggetilladelse.

Byggetilladelsen var betinget af, at bebyggelsen skulle afsættes af en privatpraktiserende landinspektør, og fremsendelse af afsætningsplan overensstemmelse med det godkendte projekt til kommunens godkendelse inden påbegyndelse. Denne betingelse er overholdt forud for byggeriets opstart.

HVIDOVRE KOMMUNE
Center for Plan og Miljø
Byg

Leder af Byg:
Mette Kathrine Fjelstrup Justesen

Sagsnr.: 22/26574
Doknr.: 182268/22

Dato: 22-09-2022/ovm

I forhold til vinduer indeholder byplanvedtægt H13 ikke bestemmelser om vinduer og ved et tilsyn fra vej den 12. september 2022, vurderer Center for Plan og Miljø umiddelbart, at det godkendte tegningsmateriale til byggetilladelsen overholdes.

For så vidt angår oplag af byggematerialer på fortovet, oplyser Center for Trafik og Ejendomme, at der er givet tilladelse til oplag af materiale på fortovet frem til den 1. november 2022.