

19. Byggesagen Valbygårdsvej 40 (2008-146818)

Teknik og Miljøudvalget skal tage stilling til at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 i forhold til en byggesag på Valbygårdsvej 40 i Valby, hvor der er søgt tilladelse til at opføre en etageejendom.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender enten

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen nedlægger forbud efter planlovens § 14 i forhold til en byggesag på Valbygårdsvej 40

eller

2. at Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler byggetilladelse til det ansøgte byggeri på Valbygårdsvej 40

Problemstilling

Der er søgt byggetilladelse til at bygge en etageejendom på 5 etager på Valbygårdsvej 40 i Valby. Området er i kommuneplan 2005 udlagt som et B4 område, hvor bebyggelsesprocenten er 130 og der kan bygges i op til 5 etager plus tagetage. Området er et blandet boligområde med etageejendomme og villaer. Den østlige side af Valbygårdsvej er udelukkende etageejendomme, den vestlige side af vejen er blandet bebyggelse. Vest for området ligger et egentligt villakvarter (B1).

Der er kommet indsigelser mod byggeriet fra naboer og fra Valby Lokaludvalg.

I mødet den 17. september 2008 tog Teknik- og Miljøudvalget til efterretning, at forvaltningen afgør byggesagen administrativt på grundlag af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i Bygningsreglementet, kommuneplanens rammebestemmelser for området og en partshøring i henhold til forvaltningsloven.

Udvalget bad i mødet d. 26. november 2008 om en indstilling om alternativer til en byggetilladelse.

Løsning

Naboorienteringen vedrørende byggesagen Valbygårdsvej 40 har afstedkommet 6 indsigelser samt en underskriftsindsamling med 300 underskrifter. Indsigelserne vedrører hovedsageligt trafik- og parkeringsforhold, forringelse af miljøet, friarealer samt indblik- og skyggevirkninger. Forvaltningen har nu gennemgået indsigelserne og vurderer ikke, at indsigelserne kan tages til følge.

Vurdering af ansøgningen

Det ansøgte byggeri er placeret i vejbyggelinien til Valbygårdsvej. Ved denne placering tager byggeriet mest mulig hensyn til det bagvedliggende villakvarter ved Bjørnsonsvej (B1-boligområde), og det vurderes, at der ikke vil være indblik- eller skyggevirkninger i forhold til dette område. Byggeriet opføres i 5 etager; dog bliver den 5. etage ikke fuldt udbygget. Etagearealet bliver ca. 86 m² til bolig, ca. 9 m² bliver elevatortårn og 57 m² bliver tagterrasse.

Bebyggelsen er, ved forhandlinger mellem forvaltningen og arkitekt/bygherre, søgt tilrettet i forhold til naboen i Valbygårdsvej 38, således at bebyggelsen er holdt i en afstand af 3,75 m fra skellet. Tagterrassen, der vender ind mod denne nabo, er holdt i en afstand af 2 m fra gavlfacadelinien. Bygningshøjden mod denne nabo er på ca. 12,3 m. Af arkitektoniske årsager er gavlfacaden vurderet som en bygningsdel, hvori der skal placeres vinduer, hvorfor gavlfacaden har 6 vinduer, der er placeret symmetrisk i forhold til gavlens udformning. Det giver gavlen en større åbenhed i forhold til omgivelserne. Skygge- og indbliksgener i forhold til nr. 38 er søgt reduceret i væsentligt omfang i forbindelse med byggeriets placering, højde samt udformning i forhold til naboen i Valbygårdsvej 38.

Vedrørende etageboligbebyggelsen til den anden side er den nye bebyggelse holdt i en afstand fra skel på 2,5 m, etageantallet er 5 og bygningshøjden er 15,6 m.

Nabobebyggelsen er i 4 etager med 45 gr. taghældning, og højden til tagkip er ca. 18,6 m.

Nabobebyggelsen er placeret i en afstand fra skel på ca. 18 m. Det er vurderet, at der ikke vil være hverken indblik- eller skyggevirksomheder i forhold til denne bebyggelse.

Med hensyn til de overfor beliggende etagebebyggelser på den anden side af Valbygårdsvej er det ligeledes vurderet, at der ikke vil forekomme hverken skygge- eller indbliksgener.

For så vidt angår trafikforholdene har forvaltningen vurderet, at det ansøgte projekt ikke medfører en væsentlig ændring i trafikintensiteten.

Med hensyn til parkering har forvaltningen fastlagt antallet ud fra det sædvanlige krav i kommuneplanens rammer om 1 plads pr. 100 m² bruttoetageareal. I den konkrete sag er behovet ud fra byggeriets omfang vurderet til at være 8 pladser. Da der i forbindelse med byggeriet nedlægges 2 eksisterende pladser, vil kravet blive sat til i alt 10 pladser.

Forvaltningen har som udgangspunkt valgt at kræve de 5 pladser etableret nu, mens kravet om anlæg af de resterende 5 pladser udskydes (med sædvanlig parkeringsdeklaration om, at pladser på kommunens forlangende anlægges i området).

Der kan således gives en byggetilladelse til det ansøgte projekt, der med den ansøgte placering og omfang er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer og ikke kan nægtes efter byggelovgivningens bebyggelsesregulerende bestemmelser. Byggeriet er ikke i sig selv lokalplanpligtigt, da det er indenfor kommuneplanens rammer og af meget beskedent omfang.

Kommuneplanens rammer

Forvaltningen finder, at udlægget som B4-område har en god planmæssig begrundelse, da det giver mulighed for at bygge etageejendomme langs Valbygårdsvej. Herved opnår området en bymæssig bebyggelse med etageejendomme ud mod Valbygårdsvej, mens villakvarteret bagved bevares.

Forvaltningen finder ikke, at området langs den vestlige side af Valbygårdsvej er så unikt, at det bør fastholdes som blandet villa/etageejendomme, og det samlede område vil fortsat have karakter af blandet boligområde, da der ligger et område med etageejendomme øst for og et villakvarter vest for.

Bjørnsonsvej og Strindbergsvej er i Kommuneplanen udlagt til B1-områder, og er herved på forhånd sikret fastholdelse som villaområde. Forvaltningen ser ingen anledning til at ændre dette.

Forvaltningen kan på den baggrund anbefale, at der gives tilladelse til det ansøgte byggeri.

Alternativ til byggetilladelse

Det er forvaltningens vurdering, at der kun er mulighed for at forhindre byggeriet ved, at der nedlægges et forbud mod nybyggeri på Valbygårdsvej 40 i medfør af planlovens § 14. Et sådant forbud kan højst nedlægges for et tidsrum af 1 år, og man forpligter sig derfor til inden et år at offentliggøre et forslag til lokalplan samt tilhørende kommuneplantillæg.

Nedlæggelsen af forbud og den efterfølgende planlægning skal kunne begrundes planmæssigt. En planmæssig begrundelse her kan være, at tilstedeværelsen af villaerne giver vejen et særpræg som et blandet boligområde, som det findes væsentligt at bevare, samt at de to parallelle veje umiddelbart vest for, Bjørnsonsvej og Strindbergsvej, er rene villaveje.

Hvis udvalget finder, der bør nedlægges et forbud efter § 14, skal der tages stilling til afgrænsningen af lokalplanområdet samt til i hvilken udstrækning, man ønsker at ændre de overordnede rammer for området. Dette vil evt. kunne medtages i den igangværende revision af kommuneplanen.

Naturklagenævnet

Sagen er allerede indbragt for Naturklagenævnet med påstand om, at det ønskede byggeri er lokalplanpligtigt. Nævnets afgørelse foreligger ikke for nærværende.

Uanset, om der nu nedlægges forbud mod byggeriet eller ej, kan også dette spørgsmål forventes at blive indbragt for Naturklagenævnet. Naturklagenævnet vurderer det retlige grundlag for kommunens beslutninger. Heri indgår ikke det skøn, som kommunen foretager, over hvilken planmæssig vurdering, der lægges til grund for en beslutning. Kommunens beslutning skal blot ligge indenfor det, som Planloven giver mulighed for.

Økonomi

Reguleringer ifølge planloven er som udgangspunkt erstatningsfri, og det vurderer forvaltningen også, at en eventuel lokalplan med mulighed for reduceret bebyggelse vil være. Det kan dog ikke udelukkes, at der kan blive rejst en erstatningssag.

Spørgsmålet om eventuelt erstatningsansvar afgøres ved domstolene som et civilt søgsmål.

Det bemærkes, at der ikke kan siges at være givet et tilsagn til bygherren, da der jo netop er taget forbehold for udfaldet af partshøringen.

Videre proces

Såfremt udvalget beslutter, at der skal nedlægges forbud efter Planlovens § 14 vil forvaltningen umiddelbart efter mødet foretage en partshøring. Herefter vil forvaltningen tage initiativ til at indlede en lokalplanprocedure. En lokalplanprocedure vil tage ca. et år at gennemføre. I denne periode kan der ikke meddeles byggetilladelser i det område, der omfattes af lokalplanlægningen.

Såfremt udvalget vælger ikke at gøre brug af denne mulighed vil forvaltningen meddele byggetilladelse til det ansøgte byggeri.

Hjalte Aaberg

Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Tegninger af byggeprojekt](#)

[Bilag 2 - Luftfoto der viser området](#)

