

1. Kongevejen 5C, 4200 Slagelse - Etablering af tagterrasse og opførelse af tilbygning (B)

Sagsnr.: 330-2020-17766

Dok.nr.: 330-2020-371414

Åbent

Kompetence: Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Der søges om etablering af en tagterrasse på taget af eksisterende carport samt om opførelse af en ekstra etage på en del af huset. Både tilbygning og tagterrasse kræver dispensation fra lokalplanen i forhold til antal tilladte etager og den ekstra etage kræver endvidere dispensation fra bebyggelsesprocenten.

Baggrund

Kommunen har den 2. marts 2020 modtaget en ansøgning om opførelse af en ekstra etage på den nordøstligste del af huset, der indtil nu har været i 1 etage. Etagen får et areal på 46 m². Herudover søges om etablering af en hævet terrasse på 21 m². Terrassen ønskes opført på taget af den eksisterende carport. Lokalplanen siger, at der højst må bygges i 1½ etage og både den ekstra etage og tagterrassen vil kræve en dispensation fra denne bestemmelse. Den ekstra etage fordi denne del af huset nu bliver i fulde 2 etager når den ses fra øst, og tagterrassen fordi en tagterrasse betragtes som en fuld etage - hovedsageligt på grund af de større indbliksgener, der kommer fra et så hævet opholdsareal. Bebyggelsesprocenten overskrides endvidere med den ekstra etage, da den bliver på 33% mod de 25%, som lokalplanen foreskriver. Situationsplanen og udvalgte facadetegninger kan ses i bilag.

Sagen har været i naboorientering og naboerne er kommet med indsigelser, idet de mener tagterrassen vil bidrage til væsentlige indbliksgener. Projektet er flere gange blevet rettet og sendt i høring hos naboerne. De to seneste høringssvar fra naboerne kan ses i bilag.

Ansøgeren henviser til, at der er andre tagterrasser i området, som han mener svarer til det han vil opføre - herunder blandt andet hos naboerne. Samtidigt har han reduceret højden og størrelsen af tagterrassen samt fjernet en udvendig trappe, så terrassen er kommet lidt længere fra naboskel, og så arealet af den ønskede tagterrasse i højere grad svarer til det, som naboerne allerede har. Han argumenterer endvidere med, at der er beplantning i skellet, der i sommerperioden vil forhindre eller formindske indbliksgenerne væsentligt. De fremsendte bilag kan ses i bilag sammen med hans seneste bemærkninger til sagen.

I forhold til den ansøgte ekstra etage, søges opført på en del af huset, så har den ene af naboerne også protesteret mod denne, da det vil tage lys og udsyn fra hans ejendom. Han mener, at kommunen bør meddele afslag på ansøgningen med henvisning til overskridelsen af bebyggelsesprocenten.

Naboerne har ønsket en politisk behandling af sagen, da de har en opfattelse af, at forvaltningen vil give en tilladelse til projektet, alene fordi ansøgeren er meget aktiv i kommunen.

Retligt grundlag

Planlovens § 19 siger, at kommunen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Lokalplan nr. 48 for bolig- og erhvervsområde ved Gl. Næstvedvej siger i § 6.3, at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke må overstiges 25% og at ny bebyggelse ikke må opføres i mere end 1½ etage.

Handlemuligheder

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte;

1. at meddele afslag til både tilbygningen og til tagterrassen.
2. at meddele afslag til tagterrassen men tilladelse til tilbygningen.

3. at meddele afslag til tilbygningen men tilladelse til tagterrassen.
4. at meddele tilladelse til både tagterrassen og tilbygningen.

Vurdering

Tagterrassen

Selv om det er korrekt, at beplantningen i skellet vil formindske indbliksgenerne fra tagterrassen væsentligt, er der intet til hindring for, at denne beplantning senere fjernes. Beplantningen kan derfor kun delvist tages med i betragtning, når det vurderes, om der vil være indbliksgener fra byggeriet.

Administrationen vurderer på denne baggrund, at tagterrassen vil give anledning til ikke helt uvæsentlige indbliksgener.

Efter vores opfattelse er der allerede hævede terrasser hos alle naboerne, der i omfang svarer til det der søges om på Kongevejen 5C. Der ses således hævede opholdsarealer af tilsvarende areal både på Kongevejen 3B, Kongevejen 5B og Brinkvej 9. Tilsvarende er der også i resten af lokalplanområdet flere andre hævede opholdsarealer og tagterrasser, selv om den ene af de i høringssvarene nævnte tagterrasser dog er fra før lokalplanen, og en af de andre ikke har været godkendt og derfor skal lovliggøres.

De øvrige hævede opholdsarealer både hos naboerne og i området, giver efter vores vurdering indbliksgener til naboerne, der svarer til den tagterrasse, der søges om.

Samlet set er det administrationens vurdering, at der i området nu er så mange hævede opholdsarealer af tilsvarende størrelse, at der skal meget væsentlige begrundelser til, hvis kommunen skal meddele afslag til yderligere tagterrasser i området. En mulig begrundelse til et afslag kunne være hvis det vurderes, at netop den ønskede tagterrasse på Kongevejen 5C giver væsentligt større indbliksgener for naboerne end de øvrige hævede opholdsarealer. Selv om der efter administrationens vurdering vil være ikke uvæsentlige indbliksgener fra tagterrassen på kongevejen 5C, er det dog vores vurdering, at disse indbliksgener ikke går ud over dem, der må forventes i området, når områdets nuværende bebyggelse tages i betragtning.

Idet borgerne skal behandles lige og idet kommunen tidligere har godkendt flere hævede opholdsarealer i området, vurderer administrationen på denne baggrund, at der bør gives tilladelse til tagterrassen.

Tilbygningen

Administrationen vurderer, at tilbygningen lovligt ville kunne placeres med den ansøgte højde og placering, hvis blot den var udført med sadeltag og hvis ikke bebyggelsesprocenten var overskredet. Det er således vores vurdering, at naboens indsigelse med en begrundelse om mindre lys og udsyn ikke kan give sig udslag i, at kommunen med begrundelse i bebyggelsesprocenten kan meddele afslag til ansøgningen. Hvis kommunen skal meddele afslag til en forøgelse af bebyggelsesprocenten, så skal dette afslag derfor begrundes med et ønske om at fastholde områdets karakter med mindre tæt bebyggelse, og ikke med begrundelse i de gener, som en tilbygning vil medføre hos naboen.

I forhold til ønsket til områdets karakter, så vurderer administrationen, at ejendommen fortsat vil bære præg af at være en almindelig beboelsesejendom med et fritliggende enfamiliehus, også selv om der gives tilladelse til tilbygningen. En tilladelse vil dog til en vis grad bidrage til en mulig fortætning af området, idet andre grundejere også vil kunne opnå en tilsvarende tilladelse. Administrationen vurderer imidlertid, at en fortætning af området ikke i sig selv vil give væsentlige gener for områdets beboere, idet de almindelige krav til bygningers højde og afstande til skel fortsat vil være gældende.

Vi bemærker endvidere, at lokalplanens fastsatte bebyggelsesprocent på 25% ikke synes at have anden årsag end, at det var denne bebyggelsesprocent, der var det almindelige for fritliggende boliger, da lokalplanen blev vedtaget.

Den almindelige bebyggelsesprocent for fritliggende boliger er i senere bygningsreglementer blevet hævet til 30% samtidigt med at beregningsreglerne også er ændret en smule, og set i forhold til det nuværende bygningsreglement er der således tale om en begrænset overskridelse på 3%.

Vi vurderer således, at tilbygningen ikke vil være i modstrid med lokalplanens principper om at have et almindeligt boligområde med fritliggende enfamiliehuse.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen

Indstilling

Chefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller,

- 1. at** der meddeles tilladelse til både tagterrassen og tilbygningen.

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 15. september 2020:

Fraværende:

Genoptages den 29. september på grund af forkert bilagsmateriale.

Bilag

330-2020-371365	Situationsplan, med markering af nyt byggeri
330-2020-370268	Plantegning - Rev. 13.07.2020
330-2020-343857	Billeder fra naboer, forrige høringssvar
330-2020-370271	Opmåling fra landmåler med koter
330-2020-370270	Opstalt, Nord-Øst- Rev. 13.07.2020
330-2020-364791	Seneste høringssvar fra naboerne
330-2020-343836	Høringssvar af 19-07-2020
330-2020-370269	Opstalt, Nord - Rev. 13.07.2020
