

Svar på henvendelse fra Helle Adelborg vedrørende Bjergagervej 52

NOTAT

Spørgsmål

Helle Adelborg (A) har henvendt sig til administrationen vedrørende igangværende lovliggørelsessag for overdækket terrasse på Bjergagervej 52.

Center for Plan og Miljø har udarbejdet besvarelsen.

Svar

Forholdet vedrører en lovliggørelsessag for overdækket terrasse på ejendommen. Ejer har uden forudgående tilladelse etableret fast overdækning over terrasse, der er etableret ovenpå eksisterende lovlige garage placeret i skel.

Ejendommen er reguleret af lokalplan 339, Hvidovre, for et boligområde mellem Hvidovrevej, Brostykkevej og Gammel Køge Landevej, der er vedtaget af kommunalbestyrelsen i september 2020. Afslaget på ansøgning om lovliggørende dispensation er hjemlet i lokalplan 339.

Sagen har været i proces siden maj 2021, og er gennemgået i hovedtræk herunder.

I maj 2021 modtog Center for Plan og Miljø klage over, at der er etableret overdækning af hævet terrasse i skel fra naboejendom. Ejer blev partshørt om forholdet i juni 2021.

I juli 2021 søgte ejer om lovliggørende dispensation for forholdet.

I september 2021 meddelte Center for Plan og Miljø afslag på lovliggørende dispensation, da det ansøgte er i strid med lokalplan 339 der i §5.4 fastsætter: *Uanset den angivne maksimale bygningshøjde, jævnfør 5.3 må bygningens højde mod naboskel eller sti ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel eller sti* og i § 5.5 fastsætter: *Bebyggelsen skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel eller sti*. Forholdet der ansøges om lovliggørende dispensation for, drejer sig om et hævet opholdsareal med fast tagkonstruktion, der dels overskrider lokalplanens bestemmelse om det skrå højdegrænseplan og dels udgør bebyggelse i skel.

Samtidigt med afslaget, blev der, som i led standardprocedure for lovliggørelsessager, oprettet en opfølgningssag med varsel om påbud om lovliggørelse sendt til ejer den 9. september 2021 med 14 dages frist for bemærkninger, og efterfølgende sendt et påbud om lovliggørelse til ejer den 30. september 2021 med frist for lovliggørelse af forholdet den 15. marts 2022.

Den 23. september 2021 modtog Center for Plan og Miljø en anmodning fra ejer om genoptagelse af sagen, som Center for Plan og Miljø traf afgørelse om afslag på den 22. oktober 2021. I det var vurderingen, at der med anmodningen ikke var fremkommet nye faktiske oplysninger af så væsentlig betydning for sagen, at der var en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet udfald, hvis oplysningerne havde foreligget i forbindelse med kommunens oprindelige stillingtagen til sagen.

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Plan og Miljø
Byg
Leder af Byg:
Mette Kathrine Fjelstrup Justesen

Sagsnr.: 22/33717
Doknr.: 236358/22

Dato: 05-12-2022/ovm

Den 30. september 2021 orienterede Planklagenævnet Center for Plan og Miljø om, at ejer havde indgivet en klage over kommunens afgørelse om afslag til retslig lovliggørelse. Planklagenævnet stadfæstede den 19. januar 2022 kommunens afgørelse om afslag fra september 2021.

Den 8. november 2021 orienterede Byggeklageenheden Center for Plan og Miljø om, at ejer havde indgivet klage over kommunens påbud om lovliggørelse fra september 2021.

Byggeklageenheden traf afgørelse den 1. juni 2022, hvor Byggeklageenheden vurderede, at klagen henhørte under Planklagenævnets kompetence. Center for Plan og Miljø har ikke efterfølgende modtaget orientering om, at klagen over påbud er indgivet til Planklagenævnet, hvorfor sagsbehandlingen for opfølgning på påbud blev genoptaget i juni 2022.

I juni 2022 blev der fremsendt orienteringsskrivelse til ejer med frist for lovliggørelse af forholdet den 29. november 2022. Fristen for lovliggørelse blev forskudt i forhold til oprindelig frist med den tid sagen har ligget i nævnene til behandling.

Center for Plan og Miljø har været på tilsyn fra vej i juni 2022 i forbindelse med, at sagen blev genoptaget efter nævnenes afgørelser. Ved tilsynet blev det konstateret, at forholdet fortsat bestod.

Det er normal procedure, at ejere i påbudsprocesser via påbuds- og orienteringsskrivelser fra Center for Plan og Miljø orienteres om, at lovliggørelsessager, ved manglende overholdelse af frist for at fremsende dokumentation for lovliggørelse, videregives til strafferetlig behandling. Der har undervejs i processen, udover den skriftlige korrespondance med ejer, også været telefoniske henvendelser, hvor forholdene i sagen er drøftet mundtligt med byggesagsbehandler, leder af byggesagsteamet samt centerchef i Center for Plan og Miljø, ligesom Center for Plan og Miljø har vejledt ejer om mulig lovliggørelse af forholdet, tilsvarende som der vejledes i andre lovliggørelsessager.

Udover den beskrevne lovliggørelsessag er der en igangværende sag i forhold til uenighed om skel mellem Bjergagervej 50 og Bjergagervej 52. Ejer af Bjergagervej 52 har kontaktet landinspektør for at afklare skellets placering. Udfaldet af denne sag vil ikke kunne påvirke lovliggørelsessagen for overdækket terrasse, idet overdækningen er i strid med lokalplan 339 jævnfør beskrivelsen ovenfor. De to sagers udfald er derfor uafhængige af hinanden.

Såfremt oplysninger fra landinspektøren om skellets placering får betydning for de lovliggørelsessager, der er truffet afgørelse om for naboejendommen på Bjergagervej 50, vil der ske genoptagelse af disse sager. Det drejer sig blandt andet om lovliggørelse af 20 år gammel carport, hvor ejer som opfølgning på kommunens vilkår for at få retlig tilladelse, for nylig har fjernet siderne, for at opnå åben konstruktion.