

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Plan og Miljø
Byg

Sagsnr.: 22/11804

Dato: 12. maj 2022/ovm

Indledning

I forlængelse af henvendelser den 05-04-2022 og 07-04-2022 fra Sdr. Kystagervej 51 og 53 til borgmesteren og formanden for By- og Planudvalget er administrationen anmodet om at redegøre for de i henvendelsen omtalte forhold.

Henvendelserne er fremsendt i forlængelse af, at Sdr. Kystagervej 51 og 53 har afgivet høringssvar til partshøring ift. genoptaget sagsbehandling af byggesagen efter hjemvisning af afgørelse fra Byggeklageenheden pga. manglende helhedsvurdering.

Hvidovre Kommune har endnu ikke færdigudarbejdet helhedsvurderingen jf. byggeoven, og der er derfor ikke truffet en endelig afgørelse på nuværende tidspunkt.

Medvirkende til at sagsbehandling og genoptagelse af sager har strakt sig over flere år er, at de to klagenævn (Planklagenævnet og Byggeklageenheden) har forholdsvis lange sagsbehandlingstider for de indsendte klager. Byggesagsafdelingen i Hvidovre Kommune bestræber sig på, at få bragt igangværende byggesager til afslutning hurtigst muligt indenfor de lovfastsatte rammer. Af nedenstående beskrivelse af sagsforløbet fremgår hvornår de enkelte trin i sagsbehandlingen er foregået.

Det, at der i tiden mellem den oprindelige byggetilladelse og dispensation og nu, er kommet nyt plangrundlag, ændrer ikke på, at den meddelte dispensation fra plangrundlaget, er gældende. Et plangrundlag regulerer fremadrettet og ikke bagudrettet.

Plan- og regelgrundlag - sagsforløb

Forløbet for Sdr. Kystagervej 49 har en længere historik. I 2016 blev der ansøgt om byggetilladelse, byggetilladelse blev givet i 2017, byggeriet færdigmeldes i 2019, og klagesagsprocesser ift. Planklagenævnet og Byggeklageenheden er fortsat frem til slutningen af 2021. Sagsforløbet herunder beskriver de enkelte trin.

- **30-11-2016:** Ansøger indsender ansøgning via Byg og Miljø om nyt enfamiliehus
- **07-03-2017:** Det ansøgte projekt sendes i naboorientering (Sdr. Kystagervej nr. 51 og Strandbovej 59) angående overskridelse af bebyggelsesprocenten.
- **05-04-2017:** Hvidovre kommune giver byggetilladelse og dispensation fra byplanvedtægt H1 ift. bebyggelsesprocent.

- **08-08-2017:** Ansøger indsender påbegyndelse med opstartsdato den 12-08-2017.
- **I november og december 2017:** Sdr. Kystagervej 53 og Sdr. Kystagervej 51 klager over byggeriet til Hvidovre Kommune.
- **24-01-2018:** Hvidovre kommune sender en rettelse til byggetilladelsen (slåfejl på sagen). 210 m² bolig ændres til 218 m² bolig.
- **24-01-2018.** Hvidovre Kommune sender afgørelse (inkl. Klagevejledning til Planklagenævnet og Byggeklageenheden) om, at afvise klage til både ejer af Sdr. Kystagervej 53 og ejer af Sdr. Kystagervej 51.
- **01-05-2019:** Planklagenævnet hjemviser klagesagen til fornyet sagsbehandling i Hvidovre Kommune med følgende begrundelse:
..Det fremgår ikke af afgørelsen af 24. januar 2018, om der er tale om et afslag på genoptagelse, eller om der er tale om en genoptagelse og herefter en ny afgørelse med det samme resultat som den oprindelige...
- **05-12-2019:** Byggeriet færdigmeldes af bygherre.
- **24-06-2020:** Byggeklageenheden hjemviser klagesagen til fornyet sagsbehandling i Hvidovre Kommune med samme begrundelse som Planklagenævnet i maj 2019.
- **15-08-2020:** Hvidovre Kommune genoptager sagen, på baggrund af Planklagenævnets og Byggeklageenhedens afgørelse med forventning om samme resultat. Hvidovre Kommune anmoder bygherre om nye tegninger, da Hvidovre Kommune vil sende sagen i fornyet partshøring.
- **08-09-2020:** Sagen sendes i partshøring/naboorientering hos Strandbovej 57 og 59 og Sdr. Kystagervej 47 og 51 angående bebyggelsesprocenten.
- **08-09-2020:** Den nye lokalplan 341 sendes i høring. Indtil nu har området været reguleret af byplanvedtægt H1.
- **06-10-2020:** Hvidovre Kommune giver fornyet byggetilladelse enslydende med den tidligere byggetilladelse, der også indeholder en mindre dispensation til bebyggelsesprocenten i forhold til byplanvedtægt H1. Hvidovre Kommune foretager ikke helhedsvurdering, da bygherre oplyser, at det skråhøjdegrænseplan er overholdt.
- **01-11-2020:** Sdr. Kystagervej 51 klager over byggetilladelse og dispensation fra plangrundlag til henholdsvis Byggeklageenheden og Planklagenævnet.
- **03-11-2020:** Sdr. Kystagervej 53 klager over dispensation fra plangrundlag til Planklagenævnet.
- **25-11-2020:** Hvidovre Kommune kommer med bemærkninger, der fastholder afgørelserne, og de videresendes til Planklagenævnet.
- **06-12-2020:** Sdr. Kystagervej 53 kommer med supplerende bemærkninger til Planklagenævnet. Heri kommenteres, at et enigt Bygge- og Planudvalg på mødet den 30. november 2020 har stillet ændringsforslag til udkast til lokalplan 341 om, at der højst må bygges i ét plan med udnyttet tagetage.
- **07-12-2020:** Byggesagsteamet i Hvidovre Kommune bliver opmærksomme på, at byggetilladelsen af 6. oktober 2020 er givet, da den nye lokalplan, som skal erstatte byplanvedtægt H1 er sendt i høring.

- **23-03-2021:** Hvidovre Kommune vedtager nyt lokalplan for området (lokalplan 341).
- **23-03-2021:** Byggeklageenheden hjemviser sagen til fornyet behandling, på grund af manglende helhedsvurdering af det skråhøjdegrænseplan jf. bestemmelse i Bygningsreglement 2015, som var gældende på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse i 2017. Hvidovre Kommunes fornyede behandling af sagen afventer Planklagenævnets afgørelse, som modtages i september 2021.
- **13-09-2021:** Planklagenævnet stadfæster dispensationen givet af Hvidovre Kommune den 06-10-2020. I stadfæstelsen forholder nævnet sig ikke til, at udkast til ny lokalplan 341 var i høring, da afgørelse om dispensation blev givet. Den fornyede behandling af sagen i Hvidovre kommune skal dermed ikke omhandle plangrundlaget.
Som led i den fornyede behandling af sagen i forlængelse af Byggeklageenhedens hjemvisning i marts 2021 indhenter Hvidovre Kommune yderligere oplysninger fra bygherre i forhold til overskridelsens omfang for det skråhøjdegrænseplan, hvor det viser sig, at overskridelsen er på 16,52 cm, hvilket skyldes, at bygherre i ansøgningsmaterialet har lagt anden udregningsmetode til grund end Byggeklageenheden. Da huset har fladt tag, er overskridelsen for det skrå højdegrænseplan begrænset til et hjørne af bygningen.
- **25-03-2022:** Hvidovre Kommune sender sagen om overskridelse af det skråhøjdegrænseplan i partshøring til nabo Sdr. Kystagervej 51 med frist for indsigelser den 08-04-2022. Det vurderes af Hvidovre Kommune, at det kun er Sdr. Kystagervej 51, som skal partshøres, da overskridelsen af det skrå højdegrænseplan kun er på den del af facaden, som vender ind mod grunden på Sdr. Kystagervej 51.
- **06-04-2022:** Hvidovre Kommune sender afgørelse til Sdr. Kystagervej 53 om partsstatus vedhæftet klagevejledning, hvoraf det fremgår, at Sdr. Kystagervej 53 ikke vurderes at være parter i sagen om det skrå højdegrænseplan. Vurderingen af partsstatus fastholdes, da den svarer til Hvidovre Kommunes sædvanlige praksis på byggesagsområdet.
- **09-04-2022:** Sdr. Kystagervej 53 sender klage til Hvidovre Kommune i forlængelse af afgørelse om afslag på partsstatus. Byggesagsteamet informerer klager om, med henvisning til klagevejledning vedhæftet afgørelsen, at klagen skal sendes til Byggeklageenheden.

Den aktuelle genoptagelse af byggesagen for Sdr. Kystagervej 49, der har været sendt i partshøring 25-03-2022 med frist 08-04-2022, sker på baggrund af Byggeklageenhedens hjemvisning af sagen fra marts 2021.

Hvidovre Kommune har derfor opstartet fornyet behandling af sagen jf. byggeloven. I Byggeklageenhedens afgørelse er det vurderet, at byggeriet ikke overholder byggeretten fastsat i BR15, som var gældende på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse i 2017.

Som det gerne skulle fremgå af ovenstående sagsfremstilling, er problemet, at det skrå højdegrænseplan overskrides med 16,52 cm på den del af facaden, som vender ind mod Sdr. Kystagervej 51. Det er opstået, da bygherre i ansøgningsmaterialet har lagt anden udregningsmetode til grund for det skrå højdegrænseplan end Byggeklageenheden i deres behandling

af sagen.

Sagen skal ikke genoptages i forhold til den dispensation, som er givet med hjemmel i planloven tilbage i 2020, da Planklagenævnet i september 2021 stadfæster Hvidovre Kommunes afgørelse om dispensation fra dagældende byplanvedtægt H1.

I forlængelse af den fornyede behandling af sagen i forlængelse af hjemvisning fra Byggeklageenheden, har Hvidovre Kommune endnu ikke færdigudarbejdet helhedsvurderingen jf. byggeloven, og der er derfor ikke truffet en endelig afgørelse i sagen endnu på nuværende tidspunkt.