

**Beslutning: Stillingtagen til ansøgning om overskridelse af bebyggelsesprocent**

Sagsnr. i ESDH: 18/21307

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

**Beslutningstema**

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om der skal gives tilladelse til en overskridelse af bebyggelsesprocenten på ejendommen Bavnestedet 133.

**Sagsfremstilling**

Baggrund

I december 2018 søgte ejerne af Bavnestedet 133 i Værløse om at få lovliggjort en tilbygning på 22,3 m<sup>2</sup>. Der er ikke en lokalplan for ejendommen, og derfor er den tilladte bebyggelsesprocent 40 jævnfør bygningsreglementet. I 2011 har udvalget i forbindelse med en sag om bebyggelses fællesarealer besluttet, at den maksimale bebyggelsesprocent for rækkehuse i området skal følge det til enhver tid gældende bygningsreglement. Tilbygningen overskrider bebyggelsesprocenten med 4,7 m<sup>2</sup> eller 1,3 %. Ansøgning er vedlagt som bilag 1.

Grundstørrelsen er 339 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen på grunden består af et etplans rækkehus på 140,3 m<sup>2</sup> inklusiv den ansøgte tilbygning samt en carport på 18 m<sup>2</sup> og et skur på 2 m<sup>2</sup>. Rækkehuset er beliggende på en hjørnegrund ud mod et fællesareal og vejen Bavnestedet.

I 1987 gav forvaltningen tilladelse til etablering af åben overdækket terrasse på 22 m<sup>2</sup>, som den daværende ejer efterfølgende har ombygget til en udestue uden tilladelse. Den er af nuværende ejer i 2008 ombygget til en tilbygning uden tilladelse.

Partshøring

Ansøgningen har været i høring fra den 30. januar 2019 til den 18. februar 2019. Der er indkommet tre høringssvar.

Grundejerforeningen oplyser, at foreningen af hensyn til grundenes størrelse og bebyggelses samlede fremtræden ikke nødvendigvis ønsker, at området bebygges med en bebyggelsesprocent på op til 40.

Naboerne på Bavnestedet 131 og Bavnestedet 135 er ligeledes imod, at der gives dispensation til byggeriet.

Høringssvarene er vedlagt som bilag 2.

Helhedsvurdering

Forvaltningen har tidligere givet afslag til ansøgninger om overskridelse af bebyggelsesprocenten i deklaraationsområdet med baggrund i, at området ikke ønskes overbebygget, og der på de enkelte grunde skal være tilstrækkeligt friareal. I deklaraationsområdet er ejendommen Bavnestedet 133 klart den mest bebyggede.

Udvalget har to muligheder til vurdering og beslutning:

1. Give tilladelse til tilbygningen. Det, der taler for en dispensation, er:
  - Overskridelsen af bebyggelsesprocenten på 1,3 % (4,7 m<sup>2</sup>) er af mindre betydning

## Udvalg for byudvikling og bolig 09-05-2019

- Det vil være bekosteligt at nedrive 4,7 m<sup>2</sup> og ombygge tilbygningen. Ansøgeren vurderer, at det koster ca. 330.000 kr.
2. Meddele afslag på dispensation. Det, der taler imod en dispensation, er:
- Udvalget har i 2011 fastsat, at bebyggelsesprocenten skal følge bygningsreglementet
  - Lighedsprincippet: forvaltningen har i tilsvarende sager givet afslag på ansøgninger om overskridelse af bebyggelsesprocenten
  - Grundejerforeningen og naboer er imod overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Det er forvaltningens vurdering, at sagen lægges op til udvalgets afgørelse. Forvaltningen gør i den forbindelse opmærksom på, at en dispensation vil medføre præcedens i området og blandt andet medføre fortætning på de enkelte ejendomme.

### Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

### Borgerinddragelse

Partshøring er sendt til Baunehøjpark Grundejerforening, Bavnestedet 117, Bavnestedet 131 og Bavnestedet 135 med kopi til ansøger.

### Lovgrundlag

Bygningsreglement 2018.

### Det videre forløb

Udvalg for byudvikling og bolig har den endelige beslutningskompetence.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- udvalget beslutter, om der skal gives tilladelse til en overskridelse af bebyggelsesprocenten på ejendommen Bavnestedet 133.

### Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 09-05-2019

Udvalget besluttede ikke at give tilladelse og opfordrede forvaltningen til at indgå i dialog med ansøger om lovliggørelsen.

### Bilag:

1 - 2024979	Åben	Bilag 1 - Ansøgning, tegninger og foto	(67835/19)	(H)
2 - 2025050	Åben	Bilag 2 - Partshøring af grundejerforening, Bavnestedet 131 og 135	(67880/19)	(H)