



Taarbæk, den 4. september 2017

Planklagenævnet

Vedr.: Klage ID 190212

Med mail af 22.08.2017 fra Nævnenes hus modtog vi Lyngby-Taarbæk Kommune's (LTK) udtalelse af 18.08.2017 til Planklagenævnet vedrørende ovennævnte klage. Det skal dog bemærkes at der i udtalelsen er anført at denne vedrører klage ID 186.349.

Udtalelsen giver anledning til følgende anmodninger, bemærkninger og uddybninger i tilknytning til vor klage af 12.07.2017.

Anmodning om opsættende virkning.

Da det er vor opfattelse at den meddelte byggetilladelse er meddelt på et ulovligt grundlag, skal vi hermed anmode om at vor klage umiddelbart får opsættende virkning for byggeriets igangsætning med henvisning til at vi i denne sag taler om det mest sensitive område for Taarbæk nemlig byggeri ud mod en idyllisk havn.

**Lokalplan 233 for Taarbæk**

LTK's udtalelse indebærer, at kommunen ikke tillægger lokalplanens formålsparagraf nogen betydning og, at hvad der ikke er bestemt / reguleret vedrørende delområde 3 i lokalplanens § 5 Delområde 3 er tilladt og dette uanset om det er i strid med lokalplanens principper, således som disse er udtrykt i lokalplanens formålsparagraf (§ 1 Lokalplanens formål). Dette på trods af at det er anerkendt, at der ikke kan dispenseres fra en lokalplans principper.

Af formålsparagraffen fremgår bl.a. følgende:

- *at sikre at nybyggeri i delområde 3 tilpasser sig den eksisterende bebyggelsesstruktur og den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden og udformning-*



Formålsparagraffens bestemmelse for delområde 3 er uddybet i lokalplanens tekstafsnit side 8- Lokalplanens indhold – hvor det fremgår, at der er et væsentligt beskyttelseshensyn for delområde 3. Der er bl.a. anført følgende:

- *idet den oprindelige fiskerlejebebyggelse opleves stærkest her.*

Det er særdeles tydeligt at det nybyggeri der er givet byggetilladelse til er uden nogen form for tilpasning til den eksisterende bebyggelsesstruktur og den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden og udformning. I helt særlig grad skal fremhæves at de to ejendomme Nordre Molevej 4A og Taarbæk Strandvej 104 som den nuværende ejendom på Nordre Molevej 4 er sammenbygget med begge er bevaringsværdige.

Herudover er anvendelsen af glas i syd og nord facaderne og i hele øst facaden et klart brud på tilpasningskravet.

Det er vor opfattelse at byggetilladelsen er i strid med Lokalplan 233`s principper således som disse er udtrykt i lokalplanens formålsparagraf.

Lokalplan 233 §5.6.1. Bebyggelsens ydre fremtræden og §5.4 Bebyggelsens omfang og placering.

Bestemmelserne har bl.a. følgende ordlyd:

- *Facader på boliger skal overvejende fremstå som pudset mur. Der kan indgå elementer af andet materiale i facaderne*
- *Tage på boliger skal være sadeltag (§5.4.3)*

Byggetilladelsen giver ret til at opføre et hus hvor der i syd og nord facaderne vil være stort brug af glas, idet de projekterede frontispicer er af glas. Endvidere er facaden i øst gavlen – bortset fra en skorsten udelukkende af glas fra terræn til tagryg.

Det er vor opfattelse at facadebestemmelsen i § 5.6.1 ikke er respekteret i byggetilladelsen og således er en overtrædelse af bestemmelsen og ligeledes af formålsparagraffens indhold for delområde 3.

Endvidere er det vor vurdering at de høje frontispicer af glas i såvel nord som syd facaden medfører at bestemmelsen om sadeltag ikke er iagttaget, ligesom det er vor opfattelse at bestemmelsen i §5.4.3 om at bebyggelse må opføres i højst 1 etage med



udnyttelig tagetage ikke er overholdt, idet taget brydes af frontispicerne og således fremstår delvist som et hus i 2 etager.

Samme vurdering havde forvaltningen og Byplanudvalget på mødet i udvalget den 26.04.2017. Dog havde frontispicerne på dette tidspunkt et fremspring på 5 cm. Ud fra husets facade.

Dette 5 cm. fremspring er nu fjernet og med denne kosmetiske og ubetydelige ændring har Byplanudvalget nu besluttet at der ikke længere er tale om et hus i delvist to etager, som ville kræve en dispensation der ikke er givet.

## **Bygningsreglementet**

Bygningsreglementet er på flere punkter ikke overholdt.

Skorstenens placering og højde betyder at denne ikke overholder det skrå højdegrænseplan.

Frontispicerne på nord og syd facaderne er grundet udformning og placering ikke ” tagkviste i sædvanligt omfang” og er således ikke undtaget Bygningsreglementets højdebestemmelser – og overholder således ikke bestemmelserne vedrørende det skrå højdegrænseplan.

Det skal bemærkes at der på de ovennævnte områder ikke er givet dispensationer eller ikke har været nabohøringer selvom det godkendte projekt ikke overholder bestemmelserne i bygningsreglementet.

## **Byggetilladelsen.**

Det fremgår af byggetilladelsen (side 2 pkt. Byggeret), at der er givet tilladelse til *kvist/kviste af sædvanligt omfang.*

Som det fremgår af ovenstående, er det vor opfattelse, at der netop ikke er tale om kviste af sædvanligt omfang, men frontispicer der ikke kan beskrives som kviste af sædvanligt omfang.

## **Afsluttende bemærkninger.**



Som det fremgår er det vor vurdering at byggetilladelsen er udstedt på et grundlag der er klart stridende mod Lokalplan 233's principper og formålsparagraf samt bestemmelserne vedrørende facader og bygninger i en etage med udnyttelig tagetage.

Endvidere er det vor opfattelse at byggetilladelsen ikke overholder Bygningsreglementets højdebestemmelser,

Sammenfattende er det vor opfattelse at byggetilladelsen er givet på et ulovligt grundlag.

Vi skal på denne baggrund anmode om, at vor påklage medfører opsættende virkning for igangsættelse af byggeriet, således at beskyttelseshensynet for delområde 3 ikke krænkes unødigt.

Det skal oplyses at nedrivningen af det eksisterende hus på ejendommen ikke er påbegyndt.

Endeligt er det vor opfattelse, at de af LTK fremsendte sagsakter ikke omfatter samtlige akter, der er nødvendige for sagsbehandlingen i Planklagenævnet.

Med venlig hilsen

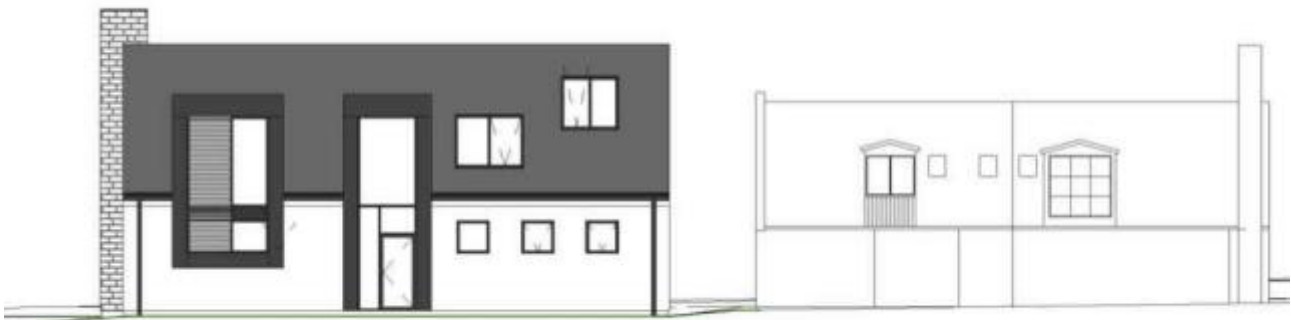
Jørgen Bertelsen  
For Bestyrelsen,  
Taarbæk Borgerforening  
[www.taarbaek.dk](http://www.taarbaek.dk)  
Facebook: Taarbæk Nyt



**Diverse Fotos af området ved Taarbæk Havn:**



På billedet man ser hvordan! Det er de bevaringsværdige huse til højre  
Og læg mærke til størrelsesforholdet før og efter



Vejledende omrids af eksisterende naboer





”Et moderne fiskerhus”? Et glas palads? Hvad blev der af lokalplanens bestemmelser om de pudsede facader? Meget belejligt er husrækkens ældre huse ikke indtegnet. Med en hushøjde som er 1,5 meter højere end husrækkens to andre huse. Og ca. 0,5 meter højere end lokalplanens højdebegrænsning på 7 meter, gældende for kroen lige syd for. (En konkret lokalplans oplysning som man burde have taget med i byggesagsbehandlingen!) Med fuld glasfacade mod havnen. Med spidstag og frontispice gavle med glas fra fundament til tag. Vinduer uden sprosser etc. Det er uforståeligt, at man kan lade et sådant projekt slippe igennem mod lokalplanens klare formålsbeskrivelse, om at tilpasse sig den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden