

REFERAT Miljø og Planlægningsudvalget d. 13-09-2019

Mødedato Fredag d. 13. september 2019 kl. 16:00

Mødested Mødelokale D2

Mødedeltagere Jan H. Klit (C), Charlotte Kirchheiner (C), Anne Ehrenreich (V), Fritz Reuther (V), Bent Fabricius (C)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Hulsøvang 20 – udsat fra Kommunalbestyrelsen den 26.08.2019 og sendt til fornyet behandling i M	4

Punkt 1: Meddelelser

19/302

Sagens forløb:

MPU

Punkt 2: Hulsøvang 20 – udsat fra Kommunalbestyrelsen den 26.08.2019 og sendt til fornyet behandling i Miljø- og Planlægningsudvalget

19/5215

Sagens forløb:

MPU-ØU-KB

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 26. august 2019 at sende byggesagen på Hulsøvang 20 tilbage til Miljø- og Planlægningsudvalget til fornyet behandling. Sagen skal herefter behandles i Økonomiudvalget og i Kommunalbestyrelsen.

Sagen handler om, at administrationen har modtaget en ansøgning om at bygge et tofamiliehus på Hulsøvang 20. Det nuværende hus på grunden nedrives og erstattes af et nyt hus, der kan rumme to familier. Huset vil have delvist vandret lejlighedsskel.

Det ansøgte hus overholder byggeretten, byplanen og kommuneplanen og kræver ikke dispensationer. Ansøgningen forelægges udvalget til vurdering om, der skal igangsættes en procedure, der kan føre frem til et §14-forbud.

Forslag

Administrationen indstiller at Miljø- og Planlægningsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at der ikke iværksættes en §14-procedure.

Sagsfremstilling

Miljø- og Planlægningsudvalget har den 23.05.2019 besluttet ikke at iværksætte en §14-procedure, men sagen skulle foreligges Kommunalbestyrelsen, da et medlem brugte sin standsningsret. Kommunalbestyrelsen bekræftede den 17.06.2019, at der ikke skulle nedlægges et forbud, men sagen blev anset for ugyldig og skulle genbehandles. På det efterfølgende møde i Kommunalbestyrelsen den 26.08.2019 blev det besluttet at tilbagesende sagen til fagligudvalget til fornyet behandling. Sagen skal efterfølgende foreligges Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Administrationen indstiller fortsat, at det ansøgte godkendes, såfremt en sagsbehandlingen bekræfter, at byggeretten overholdes og at byplan 6 samt kommuneplanens ramme overholdes. Den hidtidige sagsbehandling viser, at det er tilfældet.

Der er på Hulsøvang 20 ansøgt om at bygge et tofamiliehus i to fulde plan på en 1260 m² stor grund. Huset vil have en bebyggelsesprocent på 30%, hvilket er det, som kommuneplanens rammer foreskriver, at der maksimalt kan bygges på grunden. Byplanen giver mulighed for at bygge 10 %-point større. Området er i kommuneplanen udlagt til enfamiliehuse, tofamiliehuse og rækkehuse.

Det ansøgte hus vil i alt være på 376 m² fordelt på to boliger på hver 188 m². Højden på huset bliver tæt på byggerettens maksimale 8,5 m, men der er tale om et byggeri med saddeltag med halvvalm, hvorfor eventuelle indbliksgener skal ses i forhold til facadehøjden på ca. 6 m. Huset placeres cirka midt på grunden. Det er trukket 21 m væk fra vejen og har 12 m mod den bagvedliggende nabo. Den mest kritiske afstand er mod nabo mod nord, hvor der er 4,9 m. Huset overholder dog det skrå højdegrænseplan, som varetager nabohensyn i forhold til tålegrænsen for indblik i bymæssig bebyggelse. Tegninger af huset er vedlagt som bilag.

Området består primært af huse i én og halvanden etage. Der er dog også enkelte to etagers huse. Bebyggelsesprocenten vil være den højeste i nærområdet. Det nuværende hus har den klart laveste bebyggelsesprocent i området, hvorfor ændringen vil opleves som ganske markant. Et kort over området er vedlagt som bilag. Sagen forelægges, idet udvalget den 30. august 2018 besluttede at alle ansøgninger i byplan 6, skal forelægges udvalget, hvis det ansøgte er:

1. Ansøgninger om 2 fulde etager
2. Ansøgninger om bebyggelsesprocent på mere end 30%
3. Ansøgninger om 1,5 plan (1 etage+tagetage) med kvistfrontbredder med stort omfang (40-50% af tagfladen)
4. Ansøgninger med byggehøjde højere end 8,5 m
5. Ansøgninger med terrænregulering på mere en 0,5 m nærmere naboskel end 1 m
6. Ansøgninger om 2-familiehuse

Ansøgningen har været i høring hos de matrikulære naboer samt grundens nuværende ejer, og der er fremkommet følgende bemærkninger:

Der er indkommet to høringssvar, som begge er vedlagt som bilag. Det første er fra husets nuværende ejer, som ikke har nogen indsigelser. Det andet er underskrevet af begge naboer mod Hulsøvang, hvor de gør indsigelse mod byggeriet. Deres indsigelser er:

1. Det ansøgte hus er meget stort i forhold til kvarteret i øvrigt
2. Der vil være indblik- og skyggegener på nabogrundene
3. Huset vil ødelægge kvarteret
4. De er uforstående overfor, at det er muligt at bygge et sådant byggeri og derved pludselig ændre på, hvad der bygget og det indtryk, som det giver, særligt når der politisk er igangsat en proces, som de mener skal bevare det bestående i byplanen. De opfordrer derfor til at nedlægge t §14-forbud
5. De opfordrer til, at muligheden for tofamiliehuse fjernes indtil der er godkendt en ny lokalplan
6. De skriver, at de har krav på at kende retningslinjer der er for det område, de bor i

Administrationens kommentarer til indsigelsen er:

Ad 1) Det nuværende hus på grunden er meget lille, og fylder kun ca. 8,5% af grunden i ét plan. Den gældende byplan 6 giver mulighed for at bygge i to fulde plan med et fodaftryk på 20% af grundens areal. Ethvert nybyggeri på grunden må derfor forventes, at give større gener end det nuværende hus, da huset er overordentlig lille i forhold til, hvad der er tilladt og sædvanen i området. Det ansøgte byggeri er dog i to fulde plan, hvilket er usædvanligt på den del af byplanen, hvor der bygges. Det ansøgte fodaftryk er derimod ikke usædvanligt. Hulsøvang 22 udgør cirka samme fodaftryk og nr. 16 er en del større end det ansøgte.

Ad 2) Indblik- og skyggegener i bymæssig bebyggelse anses i byggelovgivningen og i klagenævnens praksis for at være dækket, hvis et byggeri overholder byggeretten. Det er tilfældet i det ansøgte. Der vil dog uden tvivl være væsentligt større gener fra det ansøgte byggeri end, det er tilfældet med det nuværende hus.

Ad 3) Det ansøgte byggeri vil skille sig ud i kvarteret, særligt hvad angår de to fulde etager. To etager har dog altid været tilladt i området, der er blot kun bygget meget få huse i to fulde etager på den samme side af Hulsøvang.

Ad 4) Hvad der kan tillades i et område er styret af by- og lokalplaner samt bygningsreglementet. Der kan desuden være servitutter som begrænser råderetten på ejendommene. Formålet med at have lokalplaner er at sikre at borgerne har kendskab til de begrænsninger i ejendomsretten en lokalplan kan give. Der er derfor lovgivningsmæssige krav til, hvordan der kan sættes begrænsninger for ejendomsretten og en politisk intention om at lave en ny lokalplan har ingen effekt på, hvad der regulerer området, før der enten er nedlagt et §14-forbud eller der er vedtaget et lokalplanforslag.

Administrationen har derfor blot fulgt, hvad der er tilladt i området og set på Miljø- og planlægningsudvalgets praksis i byplanen, hvor udvalget senest har godkendt to tofamiliehuse i Byplan 6, som havde den samme relative størrelse. Det drejer sig om Bolbrovej 6

(26.04.2018) og Enghave 9 (25.10.2018). Begge byggerier var dog i højere grad tilpasset området.

Ad 5) Der kan ikke nedlægges et generelt forbud mod tofamiliehuse, da den mulighed fremgår af den gældende byplan.

Ad 6) Det er byplanen og den øvrige lovgivning, som styrer, hvad der kan tillades i et område. Der er dog skabt forventninger i området om, at der kommer en fornyet planlægning, hvor det er naturligt, at der i mellemtiden opstår usikkerhed om, hvad der kan ske i områderne.

Sagens tidligere behandling

Miljø- og Planlægningsudvalget den 23-05-2019

Kommunalbestyrelsen den 17-06-2019

Kommunalbestyrelsen den 26-08-2019

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 29-08-2019

Sagen blev udsat, idet udvalget besluttede at afholde ekstraordinært Miljø- og Planlægningsudvalg d. 13. september 2019, kl. 16.

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 13-09-2019

Miljø- og Planlægningsudvalget indstiller til Kommunalbestyrelsen, at der igangsættes en proces, der medfører et forbud i henhold til planlovens § 14. Miljø- og Planlægningsudvalgets begrundelse for forbuddet er, at man ikke ønsker et to-familiehus på ejendommen.

Charlotte Kirchheiner (C) var fraværende.

Bilag

Hulsøvang 20 kort.pdf

Hulsøvang 20 - situationsplan og tegninger.pdf

Svar til partshøring fra Hulsøvang 18 og 22 – Hulsøvang 20.pdf

Hulsøvang 20 - høringssvar