

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 01-07-2016

Mødedato Fredag d. 01. juli 2016 kl. 08:00

Mødested Rådhuset Mødelokale 2

Mødedeltagere Axel Bredsdorff (L), Søren Hyldgaard (V), Anika Rée (V), Erik Møllerup (V), Jens Bruhn (A), Jacob Jensen (Ø), Claus Holmegaard Larsen (C), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Thomas Markman Andersen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Avnholtsvej 7-9 - Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 21. juni 2016.....	4
Kommandanten 2-4 – Konsekvens af Natur og miljøklagenævnets afgørelse af 21. juni 2016.....	7

Punkt 1: Meddelelser

Punkt 2: Avnholtsvej 7-9 - Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 21. juni 2016

16/13185

Resumé

Kommunen meddelte den 6. november 2015 byggetilladelse til et dobbelthus samt udstykning på ejendommen Avnholtsvej 7-9.

En nabo påklagede afgørelsen til Natur- og Miljøklagenævnet, der den 21. juni 2016 traf afgørelse om, at byggeriet er i strid med lokalplanens krav til grundstørrelse og bygningsstørrelse.

Da byggeriet således efter Nævnets opfattelse kræver dispensation fra lokalplanen, har Nævnet ophævet byggetilladelsen og hjemvist sagen til fornyet behandling med henblik på, at kommunen vurderer, om forholdet skal lovliggøres fysisk eller retligt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Kommunen meddelte den 6. november 2015 byggetilladelse til et dobbelthus på 392 m² og 2 carporte på hhv. 35 og 21 m² samt godkendte udstykningsforslag på ejendommen Avnholtsvej 7-9, der har en grundstørrelse på 2.000 m² (1.142 m² ekskl. andel af friareal). Der er meddelt en tilsvarende byggetilladelse på ejendommen Kommandanten 2.

En nabo påklagede begge afgørelser til Natur- og Miljøklagenævnet, men påklagen vedrørende Kommandanten 2 bortfaldt pga. manglende indbetaling af klagegebyr.

Nævnet har derfor kun behandlet klagen over byggetilladelsen på Avnholtsvej 7-9, hvor klager har gjort gældende, at byggeriet ikke overholder lokalplanens krav til grund- og bygningsstørrelse og placering på grunden.

I følge Lokalplan 228 gælder følgende for grundstørrelser og byggemuligheder:

§ 4 Vedrørende matrikulære forhold, specifikt:

§ 4.8, hvorefter der ifølge lokalplanen skal være en samlet grund på 2000m², hvoraf nettoarealet (den del af grunden huset ligger på) skal være minimum 900 m². Af den samlede grund kan således maksimalt 1100 m² indgå i fællesareal ved opførelse af dobbelthuse.

§ 4.9, hvorefter det ved udstykning af grunde med dobbelthuse skal sikres, at de får en nogenlunde ens størrelse.

§7 Bebyggelsens omfang og placering, specifikt:

§ 7.19. hvorefter etagearealet for den enkelte villa ikke må overstige 250m² for grunde med et nettoareal under 900m² og 350m² for grunde med et nettoareal over 900m².

§ 7.20 hvorefter der på grunde med et nettoareal på over 900 m² kan opføres dobbelthuse.

Nævnet har med afgørelsen af 21. juni 2016 (Bilag 1) givet klager medhold i, at byggeriet er i strid med lokalplanens §§ 4.8 og 7.19 og har dermed underkendt kommunens fortolkning af lokalplanens krav til grundstørrelse og bygningsstørrelse ved etablering af dobbelthuse. Nævnet har givet kommunen medhold i, at bygningens placering ikke krævede dispensation fra lokalplanen.

Da byggeriet således efter Nævnets opfattelse kræver dispensation fra lokalplanen, har Nævnet ophævet byggetilladelsen og hjemvist sagen til fornyet behandling med henblik på, at kommunen vurderer, om forholdet skal lovliggøres fysisk eller retligt.

Forvaltningen har på baggrund af Nævnets afgørelse besigtiget byggepladsen og konstateret, at byggeriet er på et stade, hvor ydervægge er rejst, og der pt. pågår skalmuring af ydervæggene. Der er lagt spær, undertag og lægter på taget, og vinduer og døre er monteret i facaderne.

Forvaltningen har pga. Nævnets ophævelse af byggetilladelsen på Avnholtsvej 7-9, meddelt standsning af byggearbejderne, der nu pågår uden tilladelse.

Forvaltningen har i forbindelse med hjemvisningen af byggetilladelsen til fornyet behandling den 24. juni 2016 anmodet Nævnet om en uddybning af afgørelsen og en afklaring af tvivlsspørgsmål. (Bilag 2)

Forvaltningens vurdering

Nævnet har afgjort, at lokalplanen skal fortolkes således, at der på villagrunde på 900 m² (ekskl. andel i fællesareal) kan opføres en villa på 350 m², som kan være et enfamiliehus eller et dobbelthus. Nævnet har hermed afgjort, at et dobbelthus er at betragte som én villa. Nævnet har videre fortolket lokalplanen således, at der ved udstykning af grunden med et dobbelthus skal være et nettoareal på minimum 900 m² pr. bolig – i alt 1.800 m² i nettoareal. (se Bilag 3).

Konsekvensen af denne fortolkning er, at det ansøgte dobbelthus på 392 m² kræver dispensation fra såvel nettoareal som fra bygningsstørrelse.

Det er forvaltningens vurdering, at denne fortolkning ikke har umiddelbart støtte i lokalplanens intentioner, idet Nævnet herved skærper kravet til nettogrundarealets størrelse og indskrænker etagearealet for den enkelte bolig ved opførelse af et dobbelthus. Til illustration af dette forhold har forvaltningen udarbejdet vedlagte skitser.

Forvaltningen har i sin behandling af byggesagen lagt en anden tolkning til grund for sagsbehandlingen. Lokalplanens § 7.20 fastslår, at der på grunde over 900 m² (nettoareal) kan opføres dobbelthuse i henhold til kortbilag 4, og forvaltningen har samtidig forudsat, at udstykningsmuligheden i byggelovens § 10A er tænkt ind i bestemmelserne, hvorefter grunden skal kunne udstykkes. Ved udstykning af den i alt 2.000 m² store grund i to lige store dele, vil der med denne fortolkning kunne opføres et dobbelthus bestående af to sammenbyggede villaer på hver 250 m². I den konkrete sag er der givet tilladelse til to boliger i form af et dobbelthus med et samlet areal på 392 m².

Forvaltningen har endvidere lagt vægt på, at der i lokalplanens redegørelsesdel om villaernes udformning er beskrevet et ønske om, at bygningerne ud mod Henriksholms Alle skal være store lyse solitære bygninger, der er med til at forstærke karakteren mod alleen. Dette sammenholdt med muligheden for at placere store dele af matriklernes grundareal ude på områdets fællesarealer understøtter efter forvaltningens opfattelse, at intentionen med lokalplanen er, at der skal være en bebyggelsesmæssig tæthed langs Henriksholms Alle og generelt i området. Dette understøttes af at dobbelthusene på lokalplanens kortbilag 7 er vist med et større omfang. (Bilag 4).

Forvaltningen vurderer, at det opførte er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner, og at byggeriet ikke belaster naboer, udover hvad de burde kunne forvente, ud fra lokalplanens ordlyd og formål. Hertil kommer hensynet til bygherre, der ved udnyttelse af byggetilladelsen og den påbegyndte opførelse af dobbelthuset har indrettet sig i tillid til en meddelt begunstigende forvaltningsakt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning om, hvorvidt forvaltningen kan fremme en retlig lovliggørelse ved – efter gennemførelse af høringsprocedure og vurdering af indsigelser – at meddele en ny tilladelse til det delvist opførte dobbelthus, eller om forholdet skal søges lovliggjort fysisk.

Forvaltningen anbefaler en retlig lovliggørelse i form af en dispensation fra § 4.8 vedrørende grundstørrelse og § 7.19 til bygningens maksimale etageareal. Forinden der kan meddeles dispensation skal der gennemføres naboorientering og partshøring. Såfremt der i forbindelse med høringsprocessen fremkommer berettigede indsigelser mod projektet, forelægges sagen på ny.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at fremme en retlig lovliggørelse, således at der meddeles ny byggetilladelse til projektet, forudsat at der ikke i høringsprocessen fremkommer berettigede indsigelser mod projektet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-07-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at det er udvalgets opfattelse, at byggeriet er i overensstemmelse med de politiske intentioner, som danner grundlag for lokalplanen, og herudover ses der ikke at være en større fortætning ved dobbelthuset, end hvis grunden var udstykket og bebygget med to villaer.

Anika Réé (V) og Claus Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Avnholtsvej 7-9 og Kommandanten 2-4, Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse vedrørende dobbelthuse på Henriksholm.
- Afgørelse

Til Natur- og Miljøklagenævnet vedr. fortolkning af afgørelse

Forvaltningens tolkning af Nævnets afgørelse

Kortbilag 7 LP 228

Punkt 3: Kommandanten 2-4 – Konsekvens af Natur og miljøklagenævnets afgørelse af 21. juni 2016

16/13185

Resumé

Kommunen meddelte den 5. november 2015 byggetilladelse til et dobbelthus samt udstykning på ejendommen Kommandanten 2-4.

Natur- og Miljøklagenævnet har med afgørelse af 21. juni 2016 i en tilsvarende sag underkendt kommunens fortolkning af lokalplanens krav til grundstørrelse og bygningsstørrelse. Konsekvenserne af afgørelsen for nærværende byggetilladelse skal afklares.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Kommunen meddelte den 5. november 2015 byggetilladelse til et dobbelthus samt udstykning på ejendommen Kommandanten 2-4.

En nabo påklagede denne afgørelse samt en tilsvarende tilladelse på Avnholtsvej 7-9, til Natur- og Miljøklagenævnet. Påklagen vedrørende Kommandanten 2-4 bortfaldt pga. manglende indbetaling af klagegebyr.

Nævnet har derfor kun behandlet klagen over byggetilladelsen på Avnholtsvej 7-9, hvor Nævnet ved afgørelse af 21. juni 2016 har underkendt kommunens tolkning af lokalplanens krav i §§ 4.8 og 7.19 til grundstørrelse og bygningsstørrelse.

Da byggeriet således efter Nævnets afgørelse kræver dispensation fra lokalplanen, har Nævnet ophævet byggetilladelsen på Avnholtsvej 7-9, og hjemvist sagen til fornyet behandling med henblik på, at kommunen vurderer, om forholdet skal lovliggøres fysisk eller retligt.

Byggetilladelsen til dobbelthuset på Kommandanten 2-4 står ved magt, men på grund af Nævnets afgørelse er vi blevet bekendt med, at afgørelsen er behæftet med en tilblivelsesmangel, da byggeriet efter Nævnets opfattelse forudsatte dispensation fra lokalplanens bestemmelser om grundstørrelse og bygningsstørrelse.

Forvaltningen har foretaget besigtigelse af byggeriet, som er langt fremskredent, og hvor der pågår indvendige arbejder med færdiggørelse af byggeriet.

Når forvaltningen bliver opmærksom på, at en afgørelse lider af en mangel, skal sagsbehandlingen genoptages til vurdering af, om afgørelsen trods manglen kan stå ved magt, eller om der skal ske tilbagekaldelse af afgørelsen.

Det taler for tilbagekaldelse af byggetilladelsen, at manglende gennemførelse af dispensationsproceduren for lokalplaner som udgangspunkt opfattes som en væsentlig mangel, og at Nævnet i den tilsvarende sag har vurderet, at manglen var så væsentlig, at afgørelsen skulle ophæves.

Det taler imod tilbagekaldelse, at den meddelte byggetilladelse er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner, og at der er meddelt en begunstigende forvaltningsakt, som bygherre har indrettet sig i tillid til ved påbegyndelse – og næsten færdiggørelse – af byggeriet. Det er forvaltningens vurdering, at byggeriet ikke belaster naboer, udover hvad de kan forvente ud fra lokalplanens ordlyd og formål.

Der skal gennemføres partshøring af bygherre, før der kan træffes afgørelse om tilbagekaldelse.

Efter en eventuel tilbagekaldelse skal det afgøres, om der skal ske retlig eller fysisk lovliggørelse af byggeriet. For en nærmere belysning af den planmæssige vurdering af sagen henvises til sagsfremstillingen i sagen Avnholtsvej 7-9.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at fastholde byggetilladelsen, alternativt at forvaltningen tilbagekalder byggetilladelsen med henblik på at fremme en retlig lovliggørelse, således at der – med forbehold for berettigede indsigelser i høringsprocessen – meddeles ny byggetilladelse til projektet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-07-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Anika Rée (V) og Claus Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.