

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 03-09-2014

Mødedato Onsdag d. 03. september 2014 kl. 15:30

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Gammel Holtevej 123, matr.nr. 5 bc Holte - Genbehandling af enfamiliehus efter hjemvisning fra N	5

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser

Punkt 2: Gammel Holtevej 123, matr.nr. 5 bc Holte - Genbehandling af enfamiliehus efter hjemvisning fra Natur- og Miljøklagenævnet.

14/13378

Bilag

bilag naboorientering.pdf

Sagsnr. 14/13378 - partshøring / naboorientering - Gammel Holtevej 123, Holte - foto-6.jpg

Indsigelse fra nabos advokat.pdf

Indsigelse.pdf

Høringssvar - Eli og Jørgen Carstensen

Høringssvar - Gudrun Boysen og Troels Kardel.pdf

Høringssvar - Thomas Christensen.pdf

Høringssvar - Philip Parslov.pdf

Høringssvar fra Gammel Holtevej 118.pdf

Høringssvar - Henrik og Birgitte Kastberg.pdf

Gammel Holtevej 123, matr.nr. 5 bc Holte - Genbehandling af enfamiliehus efter hjemvisning fra Natur- og Miljøklagenævnet.

RESUMÉ

Byggeprojektet om opførelse af et enfamiliehus på ejendommen Gammel Holtevej 123 skal behandles på ny, efter at Natur- og Miljøklagenævnet har ophævet byggetilladelsen til byggeriet.

Byggeriet forudsætter dispensation fra den for ejendommen gældende lokalplans krav til maksimalt etageantal samt terrænregulering.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 48 til byggeriet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget vedtog på møde den 9. april 2014 at bemyndige forvaltningen til at meddele dispensation fra kravet om etageantal på 1½ i den for området gældende Lokalplan 48 § 7.1.4, til opførelse af et enfamiliehus i 2 etager på en skrånende grund.

Det nye enfamiliehus placeres stort set i samme koter, som det eksisterende gamle træhus med frilagt underetage, der var placeret midt på grundarealet. Ejendommen er med det nye projekt udstykket i 2 selvstændige parceller.

På grund af de specielle terrænforhold vil det nye hus ligeledes blive udført med frilagt underetage vendende ud mod Gammel Holtevej. Da grunden som nævnt er meget stejl (fra vejen op til huset stiger terrænet 8 m) er det nødvendigt at udføre terrænregulering omkring huset for at etablere brugbare opholdsarealer. Der er derfor projekteret med terrænreguleringer i form af mindre vandrette plateauer ved husets opholdsrum. Den største del af terrænreguleringen sker langt fra naboskel, og vil ikke være særlig synlig fra naboejendommen mod nord. Terrænreguleringerne af de mindre vandrette platauer er mellem – 1,0 m til +1,7 m, og kræver derfor dispensation i henhold til lokalplanens § 9.5.

Byggetilladelse blev efter gennemført høring meddelt den 27. maj 2014.

Efter klage fra ejerne af naboejendommen Gammel Holtevej 125 og Gl. Holte og Omegns Grundejerforening traf Natur- og Miljøklagenævnet den 12. august 2014 afgørelse om at ophæve byggetilladelsen og hjemvise sagen til fornyet behandling i kommunen.

Baggrunden for Nævnets afgørelse var, at forvaltningen ikke havde sendt høringen til ejerne af Gammel Holtevej 125, men kun til deres lejer. Nævnet fandt, at kommunen var forpligtet til at partshøre ejerne af Gammel Holtevej 125, og at det efter Nævnets opfattelse ikke kunne udelukkes, at afgørelsen kunne have fået et andet indhold, hvis kommunen forud for afgørelsen havde partshørt klagerne. På denne baggrund fandt Nævnet, at den manglende partshøring udgjorde en væsentlig mangel.

På baggrund af Nævnets afgørelse har forvaltningen standset de igangværende byggearbejder og udsendt en ny høring om byggeprojektet.

Forvaltningen har i forbindelse med høringen modtaget 6 høringssvar til projektet. Disse vedlægges som bilag og gennemgås i korthed nedenfor.

1. Høringssvar fra nr. 116, som mener huset bliver en dominerende sort mastodont. Tilladelse til 2 etager vil danne

præcedens.

Forvaltningen kan hertil oplyse, at huset bliver hvidpudset (men er sort på tegningerne). Der er en del huse i området med frilagt underetage p.g.a. store terrænspring.

2. Høringssvar fra nr. 118, som mener, der bliver indbliksgener fra det højtbeliggende byggeri, og at byggeriet vil danne præcedens.

Forvaltningen kan oplyse, at indbliksgener næppe helt kan undgås i områder, hvor der er så store terrænforskelle. Dette, uanset om der bygges i 1½ eller 2 plan.

3 Høringssvar fra nr. 119, som mener byggeriet er for dominerende.

Forvaltningen kan oplyse, at projektet er vurderet som værende tilpasset den meget skrånende grund.

4 Høringssvar fra Gl.Holte og Omegns Grundejerforening, som mener at projektet vil skæmme området, og at terrænet bør bevares uændret.

Forvaltningens vurdering er, at en vis terrænregulering er nødvendig i et begrænset område for at etablere brugbare opholdsarealer. Terrænreguleringen sker som nævnt ovenfor i mindre platauer og er desuden langt fra skel.

5. Høringssvar fra advokat, repræsenterende nr.125, som mener, at tilladelse/dispensation til byggeriet vil være i strid med såvel lokalplanen som byggelovgivningen og iøvrigt er uenig med Natur- og Miljøklagenævnets tolkning af lokalplanen.

Forvaltningen kan oplyse, at byggeretten overholdes, huset er placeret 6,28 m fra skel til 125 og det vil efter Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse ikke være i strid med lokalplanens formål at dispensere til 2 etager.

6. Høringssvar fra nr. 117 b, som fortsat ikke har indvendinger og synes huset ser spændende ud.

Med forvaltningens bemærkninger til de fremkomne indsigelser, vurderer forvaltningen fortsat, at der kan meddeles dispensation fra lokalplanen til projektet.

Forvaltningen anbefaler derfor, at Byplanudvalget på ny godkender byggeprojektet. Det er således forvaltningens vurdering, at husets udformning ligger indenfor den store variation, som allerede kendetegner området.

Fristen for at komme med indsigelser udløber den 29. august 2014 kl. 24. Såfremt der fremkommer yderligere indsigelser vil disse blive fremsendt og indgå i udvalgsbehandlingen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget på ny meddeler dispensation fra Lokalplan 48 § 7.1.4, til opførelse af et enfamiliehus i 2 etager.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-09-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag, idet udvalget har lagt særlig vægt på, at der i den konkrete sag er tale om vanskelige terrænforhold.