

REFERAT Vækstudvalget for Land og By d. 23-09-2019

Mødedato Mandag d. 23. september 2019 kl. 12:30

Mødested Sandbjerg Gods

Mødedeltagere Philip Tietje, Erik Uldall Hansen, Jette Julius Kristiansen, Erwin Andresen, Søren Frederiksen, Egon Madsen, Michael Christensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden..... 3

Dispensationsansøgning Gammel Flensborgvej 22, Aabenraa..... 4

Orientering fra formand og direktør..... 6

Eventuelt..... 7

Punkt 150: Godkendelse af dagsorden

19/859

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

- Vækstudvalget for Land og By

mandag den 23. september 2019 kl. 12.30

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at dagsorden godkendes.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 23-09-2019

Godkendt.

Punkt 151: Dispensationsansøgning Gammel Flensborgvej 22, Aabenraa

19/41438

Sagsfremstilling

I forbindelse med planer om opførelse af etageboligbebyggelse på ejendommen, er der søgt dispensation fra lokalplan 33-1's bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent. Der ønskes en fremtidig samlet bebyggelsesprocent på 70 % for ejendommen.

Ejendommen består af et fritliggende enfamiliehus med tilhørende carport. På den vestlige del af grunden påtænkes opført etageboligbebyggelse med kælder/parkeringskælder samt boliger i 3 etager. Der opføres 2 selvstændige bygningskroppe, forbundet med fælles trappe/elevator og altangang. Der etableres i alt 6 boliger. Hver bolig har 2 terrasser/altaner mod øst henholdsvis vest.

Lokalplanen forskriver, at bebyggelsesprocenten for fritliggende enfamiliehuse ikke må overstige 40 % og for etageboliger ikke må overstige 60 %.

Der foreligger ikke oplysninger om der sker udstykning af grunden.

Ansøger anfører som begrundelse, at bebyggelsens højdemæssige placering i terræn er den mest hensigtsmæssige i forhold til bl.a. grundvandsspejl, tilslutning til forsyningsledninger og nedkørsel til parkeringskælder.

Ansøger henviser endvidere til, at der i lokalplanen er krav om høj sokkel bl.a. ved en minimumskote for stueetagen, og projektet således udnytter den høje sokkel til en fornuftig kælder. Samtidig gør ansøger opmærksom på, at byggeriets samlede højde og etageantal overholder lokalplanens bestemmelser herom, og byggeriet placeres indenfor byggefeltene.

Ifølge beregningsreglerne medregnes kælderareal ikke i bebyggelsesprocent, når afstanden fra udvendig terræn til kælderloft er mindre end 1 meter.

Den valgte højdemæssige placering i terræn betyder, at denne afstand bliver mere end 1 meter på ca. halvdelen af bebyggelsen. Derved medregnes en del af parkeringskælderen i etagearealet og derfor øges bebyggelsesprocenten.

Løsningsforslag 1:

Der meddeles afslag på dispensationsansøgningen, ejer henvises til at revidere projektet således at bestemmelserne omkring bebyggelsesprocent overholdes.

Løsningsforslag 2:

Der meddeles dispensation som ansøgt, således at en fremtidig samlet bebyggelsesprocent på 70 % godkendes.

Kommunalbestyrelsen kan efter § 19 i Planloven dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensation ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation fra bestemmelserne omkring bebyggelsesprocent ikke er en del af principperne i lokalplan 33-1, hvorfor der efter konkret vurdering er hjemmel til at dispensere.

Der lægges til grund, at øvrige bestemmelser i lokalplanen overholdes.

Sagen afgøres i Vækstudvalget for Land og By.

Høring/udtalelse

Der har været udsendt naboorientering, og der er modtaget bemærkninger fra ejerforeningen og en nabo i ejendommen Flensborgvej 26 - 30, som ligger umiddelbart syd for Gammel Flensborgvej 22. Der er – efter fristens udløb - modtaget bemærkninger fra en nabo nord for ejendommen. Fælles for bemærkningerne er, at der gøres indsigelse mod byggeriet, da der forventes indbliksgener fra bebyggelsens altaner og der forventes værdiforringelse af naboejendomme.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om, at der ikke må etableres udvendige opholdsarealer, altaner og lignende. Ved etageboliger er der i Bygningsreglementet krav om, at der skal etableres ude-opholdsarealer ved etageboliger. Med de i lokalplan 33-1 fastsatte bestemmelser omkring etageantal, højder mm. er mulighederne for indblik anderledes end ved f.eks. et enfamiliehus i én etage.

Indbliksgenerne ved det ansøgte byggeri vurderes, at ligge indenfor hvad man skal kunne tåle i et område som i kommuneplanen er udlagt til højt byggeri. Altanerne ligger ca. 4 meter fra nærmeste naboskel mod nord, og ca. 3 meter til

sti syd for Gammel Flensborgvej 22. Afstanden fra altan til nærmeste bygning Flensborgvej 26 (Fjordgården 2) vil være ca. 12 meter.

Etageboligerne (Fjordgården 2) syd for Gammel Flensborgvej 22 er ligeledes opført i 3 etager med udvendige opholdsarealer mod øst og vest. Opholdsarealer er her delvist afskærmet med murvinger.

Det er forvaltningens vurdering, at en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 60% til 70% ikke medfører at indbliksgener øges.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at løsningsforslag 2 godkendes.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 23-09-2019

Godkendt.

Bilag

oversigtskort GIS

situationsplan

facadeopstalt set fra nordvest

Punkt 152: Orientering fra formand og direktør

19/859

Sagsfremstilling

- .

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 23-09-2019

Intet.

Punkt 153: Eventuelt

19/859

Sagsfremstilling

-

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 23-09-2019

-