

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 29-01-2019

Mødedato Tirsdag d. 29. januar 2019 kl. 16:45

Mødested Sollentuna II

Mødedeltagere René Langhorn, Finn Gerdes (Afbud), Benthe Viola Holm, Charlotte Munch, Kristina E. Young

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning om dispensation til forøget bebyggelsesprocent - Kirkegade 8.....	5
Eventuelt.....	7

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

18/36337

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 29-01-2019

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

18/36337

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 29-01-2019

Intet at bemærke.

Punkt 3: Beslutning om dispensation til forøget bebyggelsesprocent - Kirkegade 8

18/35652

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 29-01-2019

Godkendt.

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra bestemmelse i lokalplan 230. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til at ombygge den eksisterende bygning til et dobbelthus, ønskes dispensation til at den i lokalplanen fastsatte bebyggelsesprocent overskrides.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge og Planudvalget

1. at der meddeles tilladelse til en indvendig ombygning med en bebyggelsesprocent på maksimalt 28 %, hvad angår den samlede ejendom og ejendommens delnr. 2, i det tilfælde at ejendommen udstykkes, må bebygges med 34 %

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Med fremsendelse af projektmateriale, modtaget d. 10. november 2018 samt d. 27. november 2018 har fuldmagtshaver for ejendommen anmodet om tilladelse til at indrette beboelse i den eksisterende bygning.

Bygningen har senest været anvendt som forsamlingslokale for en motorcykelklub. Ansøger ønsker at ombygge bygningen til et dobbelthus, dvs. to boliger med lodret lejlighedsskel, med to lige store boliger.

Idet ombygning til dobbelthus jf. byggelovens § 10A forudsætter at ejendommen skal kunne udstykkes er der ved en helhedsvurdering efter gældende bygningsreglement BR18 fastlagt grundstørrelser på respektive 696 m² og 474 m² og godkendt et principielt udstykningsforslag.

Der er ingen krav om, at ejendommen skal udstykkes, men såfremt ejendommen senere ønskes udstykket, skal det ske i overensstemmelse med udstykningsforslaget og dermed med de nævnte grundstørrelser på 696 m² og 474 m². Ejendommens bebyggelsesprocent skal derfor overholde gældende bebyggelsesprocent dels samlet og dels for hver af de udstykkede ejendomme eller der skal opnås dispensation til at overskride den fastsatte bebyggelsesprocent.

Idet ansøger ønsker at foretage en indvendig ombygning af bygningen, hvorved gulvet i tagetagen sænkes og efterfølgende indrette tagetagen til bolig sker der en forøgelse af etagearealet, hvorved bebyggelsesprocenten for den samlede ejendom vil blive 28 %, og såfremt ejendommen udstykkes, vil der på de to ejendomme være en bebyggelsesprocent på henholdsvis 23 % og 34 %.

Ansøgningsmaterialet er vedlagt som bilag med navnet Ansøgningsmateriale inklusive udstykningsforslag.

Ansøgningen har været i naboorientering, og de modtagne hørings svar har ikke givet anledning til en fornyet vurdering, jf. redegørelsen nedenfor under høringsafsnittet.

Den ønskede ombygning vil alene være i strid med lokalplanens bestemmelse om bebyggelsesprocent. Ombygningen foretages indenfor den eksisterende bygningskrop, hvorfor der ikke sker en ændring, der er af betydning i forhold til at bevare den karakter af området som lokalplanen tilstræber. Ved ombygningen sikres at den nuværende bygningsmæssige karakter fastholdes og bevares.

Ved ombygning sikres tillige, at den fremtidige anvendelse af ejendommen kommer indenfor lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Politiske beslutninger og aftaler

Der foreligger ingen beslutninger eller aftaler.

Økonomiske konsekvenser

Ændring af ejendommens status og benyttelse vil medføre at beskatningsgrundlaget for grundskyld og dækningsafgift også ændres.

Endvidere vil denne ændring af ejendomme fra benyttelse forretning/forening til beboelse også medfører udvidelse af antal boliger i kommunen, og derved mulighed for et udvidet personbeskatningsgrundlag.

Retsgrundlag

Ifølge § 19, stk. 1 i Lov om planlægning jf. lov bekendtgørelse nr. 287 af den 16. april 2018 kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Lokalplan 220 – For et område ved Risbjerg Kirke, § 2.1, § 6.11,

§ 2.1:

Formålet med lokalplanen er:

- at fastsætte områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse og offentlige formål,
- at fastlægge anvendelsesbestemmelser for den enkelte ejendom,
- at bevare og fastholde områdets nuværende bygningsmæssige karakter,
- at fastlægge retningslinjer for den bevaringsværdige Risbjerg Kirke
- at bevare og styrke områdets grønne karakter.

§ 6.11:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%

Høring

Ansøgningen har været i naboorientering i perioden fra 4. december 2018 til og med d. 19. december 2018. Der er modtaget et svar på vegne af i alt 9 omkringboende ejere.

Naboorientering og høringssvar er vedlagt som bilagene Naboorientering og Høringssvar.

Høringssvaret gør indsigelse mod at der etableres 4 kviste mod øst. Dette ønskes reduceret til to kviste idet det anføres at de yderste kviste vil give indbliksgener. Endvidere påpeges at der derved vil kunne ske en reduktion af etagearealet og at der derved vil komme en mindre bebyggelsesprocent.

Hvad angår antallet af kviste og indbliksgener skal det bemærkes at dette forhold ikke kan reguleres som ønsket, da kvistene er indenfor det skrå højdegrænseplan og byggeretten. Kvistene kan derfor ikke nægtes og de er dermed indenfor den almindelige tålegrænse.

Hvad angår kvistenes antal i forhold til bebyggelsesprocenten skal bemærkes, at et mindre antal kviste kun vil betyde at etagearealet reduceres marginalt. En sådan reduktion anses for at være ubetydelig i forhold til den ansøgte overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Bilag

Ansøgningsmateriale inklusive udstykningsforslag.pdf

Naboorientering

VS_ Indsigelse til Naboorientering vedr. Kirkegade 8 sagsnr. 18_35652_.pdf

Punkt 4: Eventuelt

18/36337

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 29-01-2019

Intet at bemærke.