

Lp 360 – yderligere oplysninger efter politisk behandling

I forbindelse med By- og Planudvalgets behandling af endelig vedtagelse af lokalplan 360 Boliger Ekkodalen, Erritsø den 27. september, blev det besluttet at sagen ønskes yderligere belyst.

Der ønskedes yderligere oplysning omkring nedennævnte forhold;

1. Der er fejl i bebyggelsesprocenten, den er 33 og ikke 28, som PF har angivet.
2. To andre i området har fået afslag efter LP 13 på en bebyggelsesprocent på 26.
3. Terrænregulering bør reguleres, det bliver det i alle andre lokalplaner.
4. 8,5 plejer at være til 1½ plan. 2 etager plejer at være 6,5 m.
5. Er det skrå højdegrænseplan overholdt?
6. Der vil blive problemer med indbliksgener.
7. Denne sag vil skabe præcedens for andre byggerier, der er for tætte og høje.
8. Kravet om terrassering er blevet fjernet, det går ud over kvaliteten i projektet.
9. Overfladevand bliver et problem.
10. Gerne bare 4 huse.
11. Det bliver ikke lækkert. Lemp i stedet lidt i området som helhed, og gør mere ud af de grønne områder.

Forvaltningen har i nedenstående givet svar til de forhold, hvor der foreligger konkret information om eller faglig vurdering af de forhold, der ikke kan gives et fast svar på.

1) Bebyggelsesprocent

Der stilles spørgsmål til, hvorvidt det projekterede tæt-lav byggeri har en bebyggelsesprocent på 28 eller 30.

I lokalplanens bestemmelser er bebyggelsesprocenten for anvendelse til åben-lav boliger fastsat til højst 30 og til tæt-lav bebyggelse fastsat til højst 40.

Et kommende byggeri vil skulle overholde lokalplanens bestemmelser, hvorfor en diskussion om bebyggelsesprocenten for et projekteret tæt-lav byggeri er 28 eller 30 er irrelevant.

2) Andre har fået afslag til bebyggelsesprocent på 26

Der er på baggrund af registrerede sager om dispensation i kortinfo kun en, som har fået afslag på en ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocenten.

Der er givet afslag til en ansøgning om dispensation til opførelse af bebyggelse i 2 plan og en bebyggelsesprocent på 26.

Det skal samtidig oplyses, at gældende lokalplan nr. 13 kun giver mulighed for bebyggelse i en etage med udnyttelig tagetage og en bebyggelsesprocent på 25.

Der er herudover givet en række dispensationer til overskridelse af bebyggelsesprocent, samt overskridelse af byggefelt og facadehøjde i området.

3) Terrænregulering

Det er forvaltningens vurdering, at en bestemmelse om terrænregulering på 0,5 m i området ikke ville være hensigtsmæssig på grund af det store terrænspring på tværs af grunden med et fald på op til 5 meter, samt bygherres ønske om at bygge ind i terrænet, og at en sådan bestemmelse derfor ville afstedkomme ansøgning om dispensation allerede ved lokalplanens vedtagelse.

Der er i stedet fokuseret på, at bebyggelsens højde ikke overstiger kote 16 samt at facader højst kan være 8,5 m. Det er forvaltningens vurdering, at det dobbelte krav til bygningens maksimale højde, vil reducere ønsket til terrænregulering, da terrænregulering er omkostningstungt og ikke vil kunne påvirke byggemuligheden væsentligt.

Det vil dog fortsat være et krav, at der i forhold til terrænregulering nærmere 3 m fra vejskel, skal søges om tilladelse ved vejmyndighed.

4) Højder/etager

Der er i lokalplanen taget udgangspunkt i, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen. I kommuneplanens rammebestemmelser for områder angivet, at den maksimale højde er 2 etager. Der er ikke angivet en maksimal højde i meter i rammebestemmelserne.

I kommuneplanens generelle bestemmelser er endvidere angivet, at det maksimale etageantal for åben-lav og tæt-lav bebyggelse må være to etager og at den maksimale bygningshøjde for disse boligtyper er 8,5 meter med mindre andet er angivet i det enkelte områdes rammebestemmelser.

Lokalplanen foreskriver, bygninger må opføres med maksimalt 2 etager, at ingen bebyggelse må overstige kote 16,00 og at ingen facade må overstige 8,5 m.

Der har i ældre lokalplaner og kommuneplaner været bestemmelser om, at bebyggelse med udnyttet tagetage på være 8,5 m og at bebyggelse i 2 plan må være 6,5 m høj.

Dette betød blandt andet, at bebyggelse med udnyttet tagetage kunne blive højere end bebyggelse med 2 plan og at bebyggelse i to plan skulle opføres med fladt tag eller meget lav taghældning. En byggehøjde på 6,5 meter for bebyggelse i to plan er desuden i konflikt med moderne krav i bygningsreglementet ift. etagehøjde og isolering i tagfladen.

Det er desuden værd at bemærke, at det ansøgte byggeri ikke er i to fulde etager, men i en etage med delvist frilagt kælderetage, idet det ønskes bygget ind i terrænet. Denne form for bebyggelse er også i overensstemmelse med den gældende lokalplan nr. 13.

5) Overholdelse af skrå højdegrænseplan

Forvaltningen vurderer, at projektet som ansøgt overholder bygningsreglementets bestemmelser om det skrå højdegrænseplan.

Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering er imidlertid skrevet således, at der er en forholdsvis stor margen, inden for hvilken projektet kan justeres, og det er muligt, at projektet ikke ville kunne overholde det skrå højdegrænseplan inden for hele denne margen.

Forvaltningen indstiller derfor, at lokalplanens bygningsregulerende bestemmelser skærpes, således at der står:

§ 7.3

Boligbebyggelsen må ikke placeres nærmere naboskel end 8 m, eller nærmere vejskel end 4 m.

§ 7.5

Ingen dele af bebyggelse må overstige kote 16,00 (DVR 90). Bebyggelse må opføres med en facadehøjde på maksimalt 7 m målt fra endeligt terræn. Undtaget herfra er mindre bygninger såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, overdækninger, teknikbygninger, mure, legepladser og lign. som må opføres med en højde på maksimalt 4 m målt i forhold til endeligt terræn.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet fortsat vil kunne justeres inden for disse bestemmelser med en vis margen, dog uden at det påvirker projektets evne til, at overholde det skrå højdegrænseplan.

6) Indbliksgener

Det er forvaltningens vurdering, at det planlagte byggeri ikke vil medføre indbliksgener, da tagterrasserne på garagerne er planlagt i niveauer, der enten svarer til eller ligger maksimalt 0,5m over de nærmeste omkringliggende huse og haver. Der endvidere en afstand på mindst 11m til de nærmeste nabogrunde mod syd, i det den adgangsgivende vej planlægges lagt imellem disse og den kommende bebyggelse.

7) Præcedens

Hvorvidt der i forhold til indkomne ansøgninger gives en anden administrationspraksis, vil være en politisk beslutning.

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplan 360 ikke kan medføre præcedens for ansøgninger om dispensation for bebyggelse omfattet af bpv 37, lokalplan 13 eller lokalplan 71, idet den fastsætter et nyt administrationsgrundlag, som kun er gældende inden for lokalplanens afgrænsning.

8) Terrassering

Det er forvaltningens vurdering, at et krav om terrassering ikke vil højne kvaliteten i byggeriet.

Det vil dog være i bygherrens interesse, at udligningen af terrænet udføres under hensyntagen til afledning af regn- og overfladevand. Det er en forudsætning, at regn- og overfladevand kan håndteres på egen grund.

9) Overfladevand

Det er forvaltningens vurdering, at håndteringen af regnvand i lokalplanområdet ikke giver anledning til udfordringer.

Der er udarbejdet en redegørelse for håndtering af regnvand i lokalplanområdet, som viser, at regnvand/overfladevand kan håndteres på egen grund.

Der kan i visse situationer være udfordringer med afledning af regnvand for området omkring Ekkodalen og Smedegårdsvej. Dette forhold kan dog ikke løses med planlægningen inden for lokalplanområdet.

10) fire huse frem for fem

Det har været en politisk beslutning på baggrund af bygherres ansøgning, at udarbejde en lokalplan for 5 huse på ejendommene Ekkodalen 40 og 70.

Blandt andet størrelsen af ejendommene muliggør etablering af 5 boliger.

11) Ikke lækkert område – lemp lidt for hele området

Hvorvidt det ansøgte projekt er god arkitektur, er naturligvis en subjektiv vurdering. Forvaltningen vurderer dog, at selv om projektet skiller sig ud fra det meste af den omkringliggende bebyggelse, er det arkitektonisk repræsentativt for sin tid og jævnfør ansøgningen ønskes det opført med en forholdsvist høj materiel og arkitektonisk kvalitet.

Det kunne undersøges, om lokalplan 13, på linje med andre ældre lokalplaner i kommunen, med fordel kunne tages op til revision. Dette ville dog forudsætte, at der afsættes en del ressourcer til opgaven, som vil påvirke prioriteringen af de lokalplaner, der allerede afventer udarbejdelse.