

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 06-04-2017

Mødedato Torsdag d. 06. april 2017 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelse 1 Ekstraordinært møde

Indholdsfortegnelse

Opstilling af pavillon på Engelsborgskolen (Beslutning).....	3
Fornyset høring om ændring af bygningshøjder på bilag 3 - Lokalplanforslag 276 for Skovbrynet 2-4	5

Punkt 1: Opstilling af pavillon på Engelsborgskolen (Beslutning)

02.34.02-P19-140-17

Resume

Der søges om at opstille pavillon på Engelsborgskolen. Pavillonen skal bruges til SFO og får et samlet areal på 85 m². Opstillingen vil kræve en dispensation fra den gældende lokalplan samt dispensation fra krav vedrørende niveaufri adgang.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation i forhold til:

1. bygningsreglementets bestemmelser vedrørende niveaufri adgang,
2. lokalplanens bestemmelser,
3. at dispensation meddeles uden forudgående nabohøring.

Sagsfremstilling

Center for Areal og Ejendomme har ansøgt om tilladelse til at opstille pavillon på Engelsborgskolen. Pavillonen forventes at skulle bruges i tre år og får en samlet størrelse på 85 m². Bygningsreglementets midlertidighedsbestemmelser gælder for perioder på op til fem år.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 190. Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse kun må opføres inden for de på kortbilag 2 angivne byggefeltter. Den ansøgte pavillon vil blive placeret udenfor byggefeltterne. Lokalplanen giver dog mulighed for opsætning af redskabsskure, cykelstativer og lignende uden for byggefeltterne.

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles dispensation til den ansøgte, da der er tale om en mindre bygning, der ikke ændrer ved principperne i den bebyggelsesplan, lokalplanen fastlægger. Pavillonen placeres endvidere tæt på de eksisterende bygninger, således at det visuelt ikke ændrer ved helhedsindtrykket (bilag).

Forvaltningen vurderer, at en tilladelse bør gives uden forudgående nabohøring, da dispensationen ikke er væsentlig i forhold til de interesser lokalplanen skal varetage. Der er specielt lagt vægt på, at det visuelt ikke har indflydelse på de omkringliggende ejendomme, idet fx. eksisterende større træer bevares.

Niveaufri adgang

I ansøgningen søges der om dispensation til bygningsreglementets krav om niveaufri adgang til yderdørene. Montering af en rampe, vil optage en stor del af udearealet foran bygningen. Skolen har i øjeblikket ikke behovet for at have en rampe. Såfremt der kommer et behov, vil ansøger etablere niveaufri adgang til bygningen.

Kommunen har sædvanligvis en restriktiv praksis i forhold til dette område. I den konkrete sag, er der tale om en midlertidig bygning på 85 m², Skolen er i forvejen ikke tilpasset gangbesværet, og i så fald der bliver et behov, vil større dele af skolen skulle tilpasses, herunder muligvis den ansøgte pavillon. Forvaltningen vurderer på baggrund af dette, at der kan gives dispensation i forhold til niveaufri adgang.

Lovgrundlag

Lokalplan 190 for Engelsborgskolen i Ulrikkenborg Bydel.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. april 2017

Ad 1-3) Godkendt.

Jørn Moos (V) var fraværende.

Bilag

Situationsplan og ansøgning

Punkt 2: Forny et høring om ændring af bygningshøjder på bilag 3 - Lokalplanforslag 276 for Skovbrynet 2-24 (Beslutning)

01.02.05-P16-9-16

Resume

Lokalplan 276 for Skovbrynet 2-24 har været i offentlig høring. Efter høringsperiodens afslutning har bygherren sendt en anmodning om en præcisering af højden i 4 byggefelter på lokalplanens bilag 3. Sagen fremlægges med henblik på afholdelse af en fornyet høring herom.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der afholdes fornyet høring af 3¹/₂ uges varighed om ændring af højden i 4 byggefelter på lokalplanens bilag 3.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag for Skovbrynet 2-24 har været udsendt i offentlig høring i otte uger fra 5. december 2016 til 29. januar 2017. Ved høringens afslutning havde kommunen modtaget 18 høringssvar, heraf omhandler 10 af henvendelserne bebyggelsens højde.

Den 22. marts 2017 oplyser bygherrens rådgiver, at de er blevet opmærksomme på, at byggefelterne på lokalplanens bilag 3 ikke angiver de højder, der er nødvendige for at kunne gennemføre det ønskede projekt. Bygherren understreger, at husets omfang både i etageantal og højde ikke er større, end vist på de øvrige illustrationer og bilag i lokalplanforslaget. På den baggrund foreslår forvaltningen, at kortbilag 3 rettes. For byggefelt i 1-2 etager ændres bygningshøjden fra 4,5 – 8,5 m til 4,5 - 11,5 m og bygningshøjden for byggefelt i 3-4 etager ændres fra 11,5 - 15 m til 11,5 - 18,5 m. Desuden angives bygningshøjden for byggefelt i 1 etage som 0 - 4,5 m.

En af hovedidéerne med boligbebyggelsen er at etablere opholdsarealer og en offentligt tilgængelig sti på taget med adgang direkte fra terræn. Bebyggelsen er således forudsat at have en jævn stigning. Idet bebyggelsens etageantal og højde ikke er større end vist på de øvrige illustrationer og bilag i lokalplanen, anbefaler forvaltningen, at kortbilag 3 ændres. Forvaltningen vurderer, at ændringerne på bilag 3, hvor angivelse af højden i 4 byggefelter ændres med henholdsvis 3,0 m og 3,5 m er væsentlig, og vil berøre andre end bygherren. I henhold til Planlovens § 27, stk. 2 vurderes ændringerne derfor først at kunne ske, efter der har været afholdt en fornyet høring herom. Forslag til høringsmateriale vedlægges (i alt 4 bilag). Desuden vedlægges bilag med visualiseringer af bebyggelsen set fra Sorgenfri kirkegård, som er udarbejdet på baggrund af indkomne høringssvar, der efterspørger disse.

Planloven indeholder ikke bestemmelser om længden af den tid, som de berørte bør have til at kommentere en påtænkt ændring i en fornyet høring, men i afgørelser er det tidligere afgjort, at en frist på under 2 uger er for lidt. Det foreslås at materialet sendes i høring i 3¹/₂ uge henover påske til de ejere, lejere m.fl., der blev hørt i forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Efter den fornyede høring vil eventuelle høringssvar blive fremlagt sammen med de høringssvar, der er indsendt under den ordinære høring af lokalplanforslaget, med henblik på en endelig vedtagelse af lokalplanen.

Lovgrundlag

Planlovens § 27, stk. 2 om ændringer i forbindelse med endelig vedtagelse af planforslag.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet "Administration".

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. april 2017

Godkendt.

Jørn Moos (V) var fraværende.

Bilag

Nyt Bilag 3 - Hørings materiale - fornyet høring

Visualiseringer - bebyggelsen set fra Sorgenfri Kirkegård