

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 19-06-2024

Mødedato Onsdag d. 19. juni 2024 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 1.22

Mødedeltagere Henrik Torning, Hugo Hammel, Maj-Britt Hartvig, Peter Faarbæk, Turan Akbulut, Özdes Durukan, Kurt Scheelsbeck

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
A - Dispensationer fra lokalplan for en boligbebyggelse med rækkehuse og etageboliger i Nærheden.....	4
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget 19.juni 2024.....	7

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/25600

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 19-06-2024

Godkendt.

Punkt 2: A - Dispensationer fra lokalplan for en boligbebyggelse med rækkehuse og etageboliger i Nærheden - PMU

24/9541

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget besluttede på møde den 04-06-2024 at udsætte sagen med henblik på at drøfte tag- og altankonstruktioner med ansøger.

Der er ansøgt om diverse dispensationer fra lokalplan 4.42.22 for en boligbebyggelse med rækkehuse og etageboliger i Nærheden, herunder et ønske om at opføre mindre og hermed også mulighed flere rækkehuse.

Naboer og grundejerforening har modtaget en skriftlig orientering om det ansøgte. Der er ikke modtaget høringssvar.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender de ansøgte dispensationer fra lokalplan 4.42.22, dog fastholdes lokalplanens bestemmelse om, at tage på etagebebyggelsen skal udføres som grønne tage.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2024

Sagen udsat med henblik på at drøfte tag- og altankonstruktioner med udvikler.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 19-06-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Efter en forudgående dialog med ansøger er ansøgningen om dispensationer fra lokalplan 4.42.22, reduceret og tilpasset områdets karakter.



§ 6, Bebyggelsens omfang og placering:

Det søges om dispensation

- fra bestemmelsen om rækkehusenes størrelse således, at de må opføres med en størrelse på min. 90 m² og med en gennemsnitsstørrelse på min. 100 m².

Lokalplanen fastsætter, at det enkelte rækkehuse skal være mellem 110 m² og 155 m², og den gennemsnitlige størrelse skal være min. 120 m².

- til at opføre rækker med sammenbyggede huse på op til 5 huse og med mulighed for at opføre 125 rækkehuse.

Lokalplanen fastsætter, at indenfor den enkelte række skal der ske forskydninger således, at maks. 4 huse må sammenbygges, og at der i alt ikke må bygges mere end 120 rækkehuse.

§ 5.2 Parkering:

Der søges om dispensation fra lokalplanens principper om parkering til at etablere to grønne p-lommer i hhv. det vestlige og det østlige område. Dette vil sikre nærhed til parkeringsmuligheder for de rækkehuse, der er placeret i områder langs Søruten, og vil give mulighed for en højere parkeringsdækning for området, der grænser op mod den nord for beliggende bebyggelse.

§§ 6 og 7 Bebyggelsens ydre fremtræden:

Der søges om dispensation

- til at opføre rækkehuse i 2 plan med sadeltag på op til 45 grader og en samlet højde, der ikke overstiger 10,0 m.

Lokalplanen fastsætter, at saddeltage skal opføres med en taghældning på 30 grader.

- til at opføre etagebebyggelsen med fladt tag med tagpap og uden indeliggende altaner.

Lokalplanen fastsætter, at etagebebyggelsen skal opføres med et skråt, grønt (sedum) tag med en taghældning på 8 grader, og at altanerne til tagboligerne skal være delvist indeliggende.

Administrationen vurderer, at

- De ønskede dispensationerne ikke er modstrid med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser.
- Der er en øget efterspørgsel efter mindre familieboliger.
- 5 huse kan sammenbygges før, der skal foretages en forskydning, uden at bebyggelsens fremtræden ændres.

- Etablering af yderligere p-pladser i to grønne ”lommer” vil sikre nærhed til parkeringspladser for visse af rækkehusene og den nærmeste bebyggelse. Da p-pladserne etableres på to af lokalplanens udlagte arealer til i alt 8 rækkehuse, vil p-arealerne ikke mindske de ubebyggede arealer langs Søruten. Da p-arealerne desuden omgives af beplantning og træer, og arealerne belægges med græsarmering, sikres en grøn fremtræden.
- En taghældning på 45 grader giver en bedre udnyttelse af rækkehusenes 1. sal.
- En etagebebyggelse med flade tage svarer til den øvrige etagebebyggelse i nærområdet og vil derfor ikke fremtræde fremmedartet. Taget bør dog stadig udføres som grønt tag med f.eks. sedum således, at de bæredygtige tiltag fastholdes.

19-06-2024 sagen genoptages

Efter dialog med ansøger anbefaler administrationen fortsat, at der kan opføres op til 125 rækkehuse. Ansøger angiver, at der opføres omkring 122 rækkehuse fordelt som 39 stk. opføres med saddeltag, 67 stk. opføres med fladt tag og 16 stk. opføres med ensidig taghældning, se bilag for den planlagte disponering.

Derudover vil der med vedtagelsen af denne sag blive givet mulighed for dispensation til følgende: mindre lejlighedsstørrelser for rækkehusene, opførelse af 5 sammenbyggede rækkehuse uden forskydning (frem for 4), opførelse af saddeltag på rækkehuse med 45 grader (fremfor 30 grader) og samlet højde under 10 m, etablering af to grønne p-lommer og opførelse af etagebebyggelsen med fladt grønt tag uden indeliggende altaner på den øverste etage.

Bilag

Tegningsbilag, maj 2024

Tagformer på rækkehuse før-efter.pdf

Punkt 3: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget 19.juni 2024

21/25600