

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 04-12-2020

Mødedato Fredag d. 04. december 2020 kl. 10:00

Mødested Virtuelt - Ekstraordinært møde

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Høring - Forslag til planlægning for område med tidligere Dommergård og Politigård i Løgstør.....	5
Redegørelse for de bebyggelsesregulerende bestemmelser på ejendommen.....	9

Punkt 221: Godkendelse af dagsorden

00.22.02-G01-4-19

Punktoplysninger

Sagsnr.: 00.22.02-G01-4-19

Sagsbeh.: Ole Helk

Resume

Godkendelse af dagsorden er et fast punkt på møderne i Teknik- og Miljøudvalget.

Baggrund

Godkendelse af dagsorden.

Forventet konsekvens

Ingen bemærkninger.

Organisering og kommunikation

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Ingen relevant lovgivning.

Økonomi

Udgiftsneutral.

Procesplan

Ingen bemærkninger.

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget.

Administrationen indstiller

- at dagsordenen godkendes.

Beslutning

Fraværende: Lars Andresen

Godkendt.

Punkt 222: Høring - Forslag til planlægning for område med tidligere Dommergård og Politigård i Løgstør

01.02.05-P16-14-20

Punktoplysninger

Sagsnr.: 01.02.05-P16-14-20

Sagsbeh.: Kim Stadsvold

Resume

Byrådet skal beslutte, om lokalplanforslaget og kommuneplantillægget skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Plangrundlaget er udarbejdet på baggrund af, at ejerne af det tidligere Ting- og Arresthus beliggende Blindebomsgade 12A/Fogedgade 1 samt tidligere Dommergård beliggende Rådhusgade 20 i Løgstør ønsker at indrette boliger i bygningerne.

Eksisterende lokalplan nr. 28 fra 1979 samt kommuneplanrammen udlægger området til offentlige formål samt, at de to bygningskomplekser fra 1850'erne ikke må nedrives. I Ting- og Arresthuset var der i en periode frem til 2011 indrettet politigård.

En udarbejdelse af eventuelt nyt plangrundlag for blandt andet de to bygningskomplekser har afventet afklaring af en fremtidig anvendelse af bygningerne, der efter 2011 har været i privat eje.

Der er nu fremkommet et projekt om indretning af henholdsvis 7 og 1 boliger på de to adresser.

Forvaltningen har vurderet, at anvendelsen til boliger samtidig med at det sikres, at bygningernes eksteriør opretholdes i vid udstrækning vil være en god planmæssig løsning. Lokalplanen indeholder derfor også bestemmelser om bygningsbevaring samt at den eksisterende offentlige park syd for bygningerne opretholdes som offentlig bypark.

Plangrundlaget giver også mulighed for, at det nuværende lægehus på Fogedgade 3 kan overgå til boligformål.

Kommuneplantillægget overfører området fra offentlige- til centerformål. Dermed kan bygningerne også anvendes til f.eks. liberale erhverv og kontorer.

Forventet konsekvens

En anden udnyttelse til boligformål samt bevaringsbestemmelser forventes at kunne sikre en bygningsbevaring og forskønnelse af området.

Organisering og kommunikation

Hvis planforslagene sendes i offentlig høring, har alle mulighed for at indsende bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer i planerne.

Planforslaget annonceres på kommunens hjemmeside og via plandata.dk og tilsendes alle indenfor området og de nærmeste naboer.

Lovgrundlag

Planlovens kap. 4, 5 og 6.

Miljøvurderingsloven.

Økonomi

Udgiftsneutral.

Procesplan

Hvis forvaltningens indstilling godkendes, sendes planforslaget i offentlig høring.

Høringsperioden skal som udgangspunkt være 8 uger, men hvis kommunen vurderer det, kan høringsperioden reduceres til 4 uger. I tilfælde hvor lokalplanforslaget er af mindre betydning kan høringsfristen reduceres helt ned til 2 uger. Fristen skal være passende og tillade rimelig tid for offentligheden. I dette tilfælde er høringsperioden fastsat til 4 uger, da planforslagene ikke ændrer ved væsentligt på anvendelse og har bevarende karakter for området.

Herefter behandles eventuelle høringssvar i Byrådet via Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget. Her tages stilling til den endelige vedtagelse af planerne. Forvaltningen indstiller en neddelegering afhængigt af indkomne indsigelser.

Sagen afgøres i

Byrådet via Økonomiudvalget og Teknik- og Miljøudvalget.

Administrationen indstiller

- at forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag vedtages og sendes ud i offentlig høring,
- at den offentlige høringsperiode for planforslagene fastsættes til 4 uger,
- at der ikke gennemføres miljøvurdering, idet planen vurderes ikke at kunne få sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet,
- at forvaltningen bemyndiges til at godkende planforslaget endeligt, såfremt der ikke modtages indsigelser mod planen,
- at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende planforslagene endeligt, såfremt der modtages indsigelser mod planen.

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget, 30. november 2020, pkt. 212:

Fraværende: Uffe Bro

Administrationens indstilling anbefales godkendt.

Supplerende sagsfremstilling til mødet den 4. december 2020:

Bygherre på bebyggelsen i delområde 1a (Dommergården) har fremsendt rettelse til den politisk behandlede lokalplan idet de gennem forhåndstilkendegivelser med tidligere sagsbehandler påpeger, at lokalplanen ikke indeholder aftalte elementer.

Der er tale om lokalplanens bestemmelser om den ydre fremtræden af Dommergården §9, nærmere specificeret omhandlende vinduer, døre, ovenlys og monteret belysning.

Konsekvens af bestemmelser:

- Der gives tilladelse til yderligere 8 nye murhuller til vinduer
- Der gives tilladelse til ændring af 7 murhuller fra vindue til dør
- Der gives tilladelse til yderligere to ovenlys
- Der gives tilladelse til ændring af vinduesopsprokning således at denne fremstår harmonisk
- Krav om udskiftning af belysningsarmaturer ændres fra at gælde hele bebyggelsen, til at være gældende for de enkelte facader.

Forslag til rettelse af lokalplanbestemmelser fremgår af bilag: Tilrettede bestemmelser til lokalplan 1098 §9 dommergården, samt tegningsbilag, der også herefter vil fremgå som bilag i lokalplanen.

Forvaltningen vurderer, at ændringerne til vinduer, ovenlys og døre samlet set vil løfte bebyggelsens arkitektoniske værdi, da der vil blive skabt en mere harmonisk rytme. Samtidig giver det en reel mulighed for at indrette bebyggelsen til sunde, lyse og attraktive boliger, hvilket ikke i samme grad er muligt med den udformning som bebyggelsen har i dag.

Ændringer af vinduesopsprokning vil medføre en større grad samhörighed mellem de enkelte bygningskroppe og bebyggelsen vil i større grad fremstå samlet.

Ved ændring af bestemmelse omkring belysningsarmaturer er det muligt at bevare nuværende og karakteristiske belysningsarmaturer mod Blindebomsgade, der ellers ville skulle udskiftes.

Administrationen indstiller

- at de tilrettede lokalplanbestemmelser godkendes.

Beslutning

Fraværende: Lars Andresen

Administrationens indstilling anbefales godkendt.

Bilag

Screeningsskema

Forslag til kommuneplantillæg KP17-2-016 Centerområde i Løgstør

Politigården, bygningsregistrant

Dommergården, bygningsregistrant

Lokalplan 1098 til TMU

Tilrettede betstemmelser, dommergården

Facader imod Øst og Vest med angivelse af murhuller

Facader imod Nord og Syd med angivelse af murhuller

Facader imod haven med angivelse af murhuller

Punkt 223: Redegørelse for de bebyggelsesregulerende bestemmelser på ejendommen

02.00.00-G01-4140-20

Punktoplysninger

Sagsnr.: 02.00.00-G01-4140-20

Sagsbeh.: Johanne Lundager

Resume

Nye ejere af ejendommen Golfparken 24, Løgstør har bedt om politisk behandling af dispensationer fra lokalplan nr. 119 §6.15 og §8.2 - og dermed anmode om godkendelse til terrænregulering med min. +1,2 meter.

Dog er der retligt tale om frafald af håndhævelse af deklaration, der er lyst på ejendommene efter lokalplanens vedtagelse. Dispensationer søges for at kunne gennemføre deres drømmeprojekt.

Projektet er endnu ikke indsendt som faktisk byggeansøgning, men beror på forhåndsdialog med forvaltningen. Ud over de ansøgte dispensationer fra lokalplan om terræn, handler det også om overskridelse af et beplantningsbælte på ca. 3,6 meter. Deklarationen fastsætter en maksimal terrænkote hvorfra højder måles og denne ønskes frafaldet grundet ønsket om udsigt fra ejendommen.

Baggrund

I foråret har Team-byg en skriftlig forhåndsdialog med ansøger. På det tidspunkt har administrationen ingen tegninger af projektet, men forholder sig udelukkende principielt til de to spørgsmål og tilbagemelding til ansøger lyder som følger;

"Når jeg kigger på luftfoto fra området, kan jeg se at der andre steder i området er gået lidt på kompromis med beplantningsbælterne. Jeg vil gerne vurdere på det, og I skriver at det handler om et par meter, men mon ikke det er mere, så I kan komme omkring jeres bygning, men måske I allerede har taget højde for det spørgsmål, når I selv skriver et par meter. Men en dispensation skal altså være velbegrundet og ikke kun fordi "det er drømmehuset". Jeg er af den klare overbevisning at drømmehuse bliver tegnet til de grund og de forhold som grunden tilbyder. Om der skulle kunne dispenseres fra bygningshøjden, beror på en konkret vurdering. Måske kan der arbejdes med placeringen i terræn eller også er det uklart for arkitekterne hvorfra højder måles. Derfor vil jeg ikke kunne komme det nærmere før jeg ser tegninger på projektet."

I september kontaktes administrationen endnu engang, nu af ejers rådgiver og der medfølger tegninger af projektet. Her fremgår det at byggeriet overskrider beplantningsbæltet med 2,3 meter og med en flugtvej fra et værelse skal der altså holdes yderligere 1,3 meter til beplantningsbæltet. Dette giver samlet en overskridelse på 3,6 meter. Af projektet fremgår det også, at ansøger ikke har forholdt sig til deklarationen, der regulerer højde. Projektet ses på bilag.

Administrationen skriver følgende til rådgiver for ansøger;

"Jeg ser jeres udfordring med højden, men I spænder jo også ben for jer selv i flere henseender. Da I placerer huset så tæt til vejen, vil I få en ret stejl indkørsel. Dette kan med fordel flades ud, ved at trække huset længere mod vest. I honorere kravet til to parkeringspladser da de findes i garagen, men hvor skal besøgende parkere – dette kan kun foregå på vejen. Det er jo nærmest utilfredsstillende. Ved at trække huset længere mod vest kommer I også ned og kan placere jeg mere naturligt i det terræn I har fået givet. Det er forståeligt at jeres disponering af huset forsøger at trække sig op, for at udnytte maksimal udsigt. Men der er intet til hinder for at bevægelsen er omvendt – at man bevæger sig tre skridt ned i køkken/alrum, i stedet for tre skridt op.

Vedr. placering på grunden og behov for dispensation fra lokalplanens krav til beplantningsbælte, så tjener det til projektets samlede løsning at komme ned i højde, sådan at I kan trække bebyggelsen længere mod syd, så den kun holder 2,5 meter til naboskellet. Mod nord og ud i beplantningsbæltet har I en flugtvej fra værelse, hvilket betyder at der uden for huset skal holdes min 1,3 meters afstand til beplantningsbæltet. Det syntes jeg er en ret stor overskridelse og I sælger ikke

jeres købere ærlighed med renderingerne, der ikke viser at beplantningsbæltet skal etableres og at det faktisk kommer meget tæt på den nord/vest vendte terrasse. Jeg syntes I skal give projektet en tur mere, inden vi forholder os til dispensationer – dem I ønsker jer vidner om manglede indsigt i den grund I har disponeret og jeg finder ingen argumentation for at de skal gives et så vidt omfang, som skitseret. Jeg er sikker på at I kan gøre projektet endnu mere lækkert ved at bygge efter den grund og den udsigt I har givet."

Administrationen har siden ovenstående dialog modtaget ønske fra udvalgsformand Uffe Bro om at få sagen bragt til politisk behandling. Dette sker efter henvendelse fra rådgiver på projektet. Anmodning om politisk behandling er bilagt.

Problemstillingen ses som følger og er ikke fuldstændig afklaret, da der kun er fremsendt projektmappe og ikke ansøgt konkret og fuldt oplyst;

Lokalplan nr. 119 § 6.15 - Stuegulvkote må ikke være beliggende mere end 0,3 meter over højeste niveau på vejmidten ud for bygningens facade. Hvor der er tale om skrånende terræn, kan kommunalbestyrelsen dog fastsætte anden gulvkote i henhold til vejens længdeprofil.

Inden for lokalplan nr. 119 har vi praksis for at arbejde med terræn og fastsættelse af koter i den enkelte byggesag, men dette henfører udelukkende til delområde 3 og 4.

I delområde 5 er der efter lokalplanens vedtagelse lyst en privatretlig deklaration, der fastsætter en terrænkote på de enkelte ejendomme. Det må være ud fra denne fastsatte kote, at rådgiver vurderer, at der er behov for dispensation fra lokalplanens § 6.15 (og afledt heraf også § 8.2) på min. 1,2 meter.

I forbindelse med udarbejdelsen af deklarationen for delområde 5 (Golfparken 21-30) ønskede ejer i forbindelse med udstykningen at lyse en deklaration, der fastsætter en terrænkote på hver enkelt ejendom. Terrænkoten anvendes i byggesagsbehandlingen som det sted, hvorfor højder måles. Bygningshøjderne bestemmes dog i lokalplanen (4 meter). De fastsatte terrænkoter har til formål at sikre, at de ejendomme, der ligger længst mod nordøst, ikke skal "graves ualmindelig langt ned i terræn" og dermed komme til at afvande den bagvedliggende golfbane. Samtidig med det, ønskede ejer af grundstykkerne at sikre udsigt herfra, så grundene mod vest blev lagt lidt lavere, end reguleret i lokalplanen. Der er altså tale om en privatretlig deklaration, som ikke er i strid med lokalplanen, men som skal ses som en aftale ejendommejerne imellem. Deklarationen påses i forbindelse med sagsbehandlingen.

Forvaltningen har i forbindelse med denne sag ikke forholdt sig til resultatet og sammenhængen mellem vejkoten, terrænkoten og den mulige bygningshøjde på 4 meter.

Grundene i det aktuelle delområde i lokalplanen formidles af Nybolig, Løgstør og administrationen har været i kontakt med indehaver Louise Lund Grynderup, der bekræfter, at deklarationen er tydelig for nye købere af grundene, da det fremgår af både hjemmeside, i salgsmaterialet og endelig lyst som deklaration på ejendommen.

I byggesagsbehandlingen påses deklarationen, og skal den søges ophævet, skal dette ske i fællesskab af de parter, som deklarationen omfatter og er altså en privat retlig sag.

Det syntes som om ejer og rådgiver har overset deklarationens bestemmelser i forbindelse med disponeringen af deres drømmehus.

Ud over det allerede oplyste, og rådgivers opmærksomhed rettet mod terræn, koter og højder, skal det oplyses at det skitserede projekt ligeledes har behov for dispensation fra Lokalplanens bestemmelser vedr. beplantningsbælter.

Lokalplan nr. 119 fastsætter beplantningsbælter omkring storparcellerne på golfbanen som afskærmende og lægivende. På den aktuelle ejendom er det et 10 meter bredt beplantningsbælte mod nordøst. Der er i området i øvrigt givet dispensationer til overskridelse af læbælterne, dog ikke i disse brede bælter, men de mindre og lavere mod syd og vest. Vurderingen er at en mindre overskridelse af beplantningsbæltet ville kunne imødekommes uden bekostning, men en overskridelse på ca. 3,6 meter vurderes dog at være for vidtgående. Der er samtidig åbenlys bekymring for at ejer ikke i øvrigt vil respektere hegnet, da projektet disponeres med opholdsarealer i form af terrasse i direkte forbindelse med hegne og at visualiseringer viser, hvordan hegnet mere har karakter af spredte soliare træer, end af en karakter som slet ikke er genkendeligt for området.

Forventet konsekvens

Forvaltningen håndhæver deklarationen frem til en ophævelse af heraf fra de påtaleberettigede.

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanens bestemmelser vedr. beplantningsbælter søges opretholdt, dog skal ligeretsprincippet iagttages og der skal derfor kunne meddeles mindre dispensationer i forbindelse med sagsbehandlingen, da dette er sket andre steder inde for samme lokalplan. Disse har dog været i de smalle beplantningsbælter mod syd/vest, der samtidig i lokalplanens illustrationsplan er gengivet som beplantningsbælter med "huller". I det aktuelle projekt vurderes det, at beplantningsbæltet skal respekteres, sådan at bebyggelse skal holdes uden for beplantningsbæltet, men en selve beplantning kan reduceres i en afstand af maksimalt 1,5 meter omkring bygningen.

Organisering og kommunikation

Efter politisk behandling kontaktes rådgiver med information om udvalgets beslutning.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Udgiftsneutral.

Procesplan

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget.

Administrationen indstiller

- at deklARATIONEN påses i sin ordlyd indtil deklARATIONEN måtte blive ophævet af de påtaleberettigede
- at ansøger kan forvente positiv politisk indstilling til, at beplantningsbæltet respekteres for bebyggelse, men kan friholdes i en afstand på 1,5 meter i forbindelse med bebyggelse.

Beslutning

Fraværende: Lars Andresen

Jens Lauritzen forespurgte til inhabilitet grundt familiemæssige relationer.

Udvalget besluttede, at Jens Lauritzen er inhabil.

Teknik- og Miljøudvalget godkendte administrationens indstilling.

Jens Lauritzen deltog ikke i behandling af sagen.

Bilag

Deklaration byggefelt og terrænkote version 2.pdf

Golfparken_24_Løgstør_Projektmappe

Brev til Teknik- og miljøudvalg