

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 21-08-2015

Mødedato Fredag d. 21. august 2015 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 6, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Dispensation fra lokalplan nr. 1022 Møllevej/Grønnevej, Aars.....	3
---	---

Punkt 375: Dispensation fra lokalplan nr. 1022 Møllevej/Grønnevej, Aars

Bilag

Bilag 1 Tegningsmateriale revideret projekt.

Bilag 2 Tegningsmateriale på oprindeligt projekt

Bilag 3 Aftale om afbødende foranstaltninger

Bilag 4 Høringssvar fra naboer

Dispensation fra lokalplan nr. 1022 Møllevej/Grønnevej, Aars

Sagsfremstilling

375. Åbent - Dispensation fra lokalplan nr. 1022 Møllevej/Grønnevej, Aars

Sagsnr.: 820-2015-34059

Doknr.: 820-2015-197183

Sagsbeh.: Kristina Ginnerup

Baggrund

Aars Boligforening har søgt om tilladelse til byggeri af rækkehuse på "Højskolebakken" ved Møllevej/Grønnevej i Aars. Boligforeningen ansøger om dispensation fra lokalplan nr. 1022 for så vidt angår placering af parkeringspladser uden for lokalplanens byggefelter.

Ved lokalplanens disponering var ønsket for området, at det skulle bebygges med et antal rækkehuse, der udnyttede grundens skrånende terræn. Bebyggelsen skulle optage dette terræn i fire forskudte etager, hvorved der opstod mulighed for en integreret carport. På den måde optimerer man arealforbruget, og de få fællesarealer optages ikke af parkeringspladser.

Et byggeri der honorerer dette princip, blev der givet byggetilladelse til i februar 2015.

Aars Boligforening, der er bygherre på projektet, har imidlertid måttet revidere projektet, da licitationen viste, at projektet ikke kunne holdes inden for budgettet.

Det reviderede projekt muliggør ikke integrerede carporte, og parkering skal derfor foregå uden for byggefelterne, hvilket forudsætter en dispensation fra lokalplanen.

Sagsfremstilling

Lokalplanens § 6.8 fastlægger bestemmelse om at garager/carporte skal integreres i bebyggelsen og at denne skal holdes inden for de udlagte byggefelter. Implicit heri ligger at parkering skal holdes inden for byggefeltet, idet lokalplanen kun udlægger få gæsteparkeringspladser uden for byggefelterne.

Ved et møde med bygherres entreprenør den 22. juni 2015, med sigte på at opnå byggetilladelse til det reviderede projekt, viste det sig hurtigt, at de nu ønskede parkeringsarealer dermed kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

Med forvaltningens erindring om processen ved lokalplanens tilblivelse og det store naboengagement, vurderede forvaltningen at dispensationen måtte bero på en nabohøring.

Ved underretning om dette forhold til bygherre, blev forvaltningen bekendt med et tidspres for bestilling af betonelementer. Helt ekstraordinært indvilliger forvaltningen derfor i at forsøge at afholde et orienteringsmøde samme aften som erstatning for en ordinær nabohøring. Dette med forbehold for, at der til mødet var deltagelse fra samtlige naboer.

Dette møde blev afholdt den 25. juni 2015, dog ikke med repræsentation af samtlige naboer. De tilstedeværende naboer var dog positive, da bygherre var indstillet på at gå langt i etablering af afbødende foranstaltninger i form af bøgehække og strategisk placerede træer. Derfor indvilligede forvaltningen i endnu et akutmøde med naboer, denne gang til afholdelse den 29. juni 2015.

På det andet akutmøde med naboerne oplyste kommunen om, at forvaltningen ved første byggetilladelse havde

meddelt en administrativ dispensation (uden forudgående nabohøring) til materialevalget på bebyggelsen, således at der kunne anvendes hvidt syret beton som erstatning for hvidt puds.

Allerede ved det første projekt var bygherre klar over, at der skulle reduceres i anlægsudgifterne for at projektet kunne gennemføres, hvorfor forvaltningen var i dialog med bygherres rådgivende arkitekt om det ændrede materialevalg.

I vurderingen indgik det, at den valgte arkitektur sikrede optagelse af grundens terræn i de forskudte etager. Forvaltningen vurderede, at byggeriets form og disponering på grunden ville afbøde for det ændrede materialevalg. Med dispensationen var der en forventning om at dette forhold kunne reducere anlægsprisen så meget, at det ansøgte projekt ville kunne gennemføres.

Lokalplanen giver desuden mulighed for en meget bred repræsentation af materialer: tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, ophængte/monterede facadematerialer/beklædninger som skærmtegl, plademateriale, eternitbeklædning og lignende samt pudsede facader (puds-systemer). Bestemmelsen om materialevalg er dermed så lidt specifikt, at et afslag til en dispensation formentlig ikke ville kunne holde i et søgsmål. Forvaltningen har derfor stillet bygherre i udsigt at dispensationen for materialevalget kan forventes meddelt til det nye projekt.

Oplysningen om dette materialevalg faldt en del af mødedeltagerne for brystet og de blev usikre på kvaliteten af det byggeri, der med denne dispensation muliggøres. Efter mødet har bygherre udsendt eksempler på byggeri, hvor syret hvidt beton er anvendt, til mødets deltagere og øvrige naboer hvor mailadressen er kendt.

På de to dialogmøder med naboerne blev der truffet aftale om en række afbødende foranstaltninger, hvormed de fremmødte naboer gav udtryk for at kunne acceptere de ændrede parkeringsforhold. Disse aftaler indskrives i den endelige byggetilladelse og fremgår af separat bilag. Derudover gav naboerne udtryk for bekymring om placering af affaldscontainere, cykelparkering og udhuse på kun 1 m² til hver bolig.

Heller ikke på det andet møde var der repræsentation fra samtlige naboer, hvorfor forvaltningen den 1. juli 2015 udsendte en ordinær nabohøring angående dispensation til placering af parkeringsarealer uden for byggefeltene. I brevet gøres der opmærksom på den administrative dispensation som forvaltningen agter at give til materialevalget.

Naboorienteringen, der kun omfatter dispensation fra lokalplanens § 6.8 vedrørende parkering, har været gennemført over tre uger i lyset af sommerperioden. Der er indkommet ét samlet høringssvar fra 18 naboejendomme, hvilket fremgår af bilag 4.

Høringssvaret indvilliger i de aftaler, der allerede er truffet om afbødende foranstaltninger og supplerer med et yderligere ønske. Disse afbødende foranstaltninger samt det supplerede ønske fremgår af bilag 3 til dagsordenspunktet.

Høringssvaret hæfter sig særligt ved byggeriets udseende, "der har ændret karakter" og med "brugen af betonfacader bliver et byggeri der langt fra er i harmoni med områdets øvrige byggestil".

Naboerne ønsker en politisk stillingtagen til byudviklingen for området nu, hvor byggeriet er så væsentligt anderledes end først antaget.

Forvaltningen bemærker i øvrigt, at disponeringen af de ubebyggede arealer nødvendiggør, at manøvreareal for parkeringspladserne vil strække sig helt ind til boligernes facade og adgangsareal. Konsekvensen heraf er, at der langs facaden ikke kan efterlades plads til en parkeret cykel, klapvogn og lignende. Der lægges op til et belægningssskifte inden for manøvrearealet, der efterlader en forventning om at der ikke skal køre biler her.

Cykler og lignende henvises til et fællesareal ved siden af parkeringspladserne som udgør ca. 15-20 m² for hver husrække. På dette fællesareal skal der samtidig efterlades plads til affaldscontainere eller molokker i et antal jf. Vesthimmerlands Affaldsplan.

Cykler kan ikke placeres i boligens udhus, da dette kun antager 1 m², hvilket ikke er meget for en fireværelses bolig.

Det skal i øvrigt oplyses, at på baggrund af omtale af det reviderede projekt i dagspressen den 12. april 2015 har forvaltningen den 19. april 2015 modtaget anmodning om aktindsigt i lokalplanen og byggesagen. Da forvaltningen endnu ikke var bekendt med det reviderede projekt, kunne vi ikke give aktindsigt i byggesagen. I det sagen alligevel viste sig at være aktuel og aktindsigten var ønsket af flere parter, blev der afholdt et møde den 18. juni 2015 mellem forvaltningen og underskriverne af aktindsigten. Bygherre deltog også i mødet, dog med kort varsel.

På mødet kunne forvaltningen blot bekræfte, at der endnu ikke var ansøgt om byggetilladelse. Bygherren redegjorde mundtligt for det reviderede projekt og kunne fortælle, at de nye beboere gav udtryk for at være tilfredse med byggeriet. På mødet blev det aftalt, at bygherre hurtigst muligt ville indkalde naboerne til et orienteringsmøde. Dette møde blev afholdt sammen med det første nabohøringsmøde den 25. juni 2015.

Ved behandlingen af dagsordenspunktet vil projektet fra februar kunne præsenteres sammen med det reviderede projekt, lige som en kort gennemgang af området kan danne baggrund for en politisk drøftelse af byudviklingen i området.

Tegningsmateriale til det reviderede projekt fremgår af bilag 1, mens projektet der blev godkendt i februar fremgår af bilag 2.

Lovgrundlag

Planlovens §§ 19 og 20

Sagen afgøres i Teknik- og Miljøudvalget

Økonomi

Udgiftsneutral

Administrationen indstiller

- at projektet i sin helhed diskuteres, herunder borgernes ønske om en politisk drøftelse af byudviklingen i området,
- at der meddeles dispensation til placering af parkeringspladser uden for byggefeltene på baggrund af betingelser om skærmende beplantning mv. inklusiv det supplerende ønsker fremsat ved nabohøringen,
- at der meddeles dispensation til materialevalget, således at der kan anvendes hvidt syret beton.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 10. august 2015

Fraværende: Karen Clausager

Udvalget besluttede, at der ikke skal meddeles dispensation som ansøgt. Udvalget er indstillet på at afholde møde med Aars Boligforeningen, hvis boligforeningen måtte ønske det.

Supplerende sagsfremstilling til Teknik- og Miljøudvalgets ekstraordinære møde den 21. august 2015

Den 21. august afholdes der møde med Aars Boligforening.

På baggrund af mødet besluttede udvalget at genoptage punktet på ekstraordinært Teknik- og Miljøudvalgsmøde den 21. august 2015.

Bilag

Bilag 1 Tegningsmateriale revideret projekt.	820-2015-178747
Bilag 2 Tegningsmateriale på oprindeligt projekt	820-2015-182963
Bilag 3 Aftale om afbødende foranstaltninger	820-2015-182735

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 21. august 2015

Fraværende: Ingen

Udvalget besluttede, at der meddeles dispensation. Samtidig opfordrer udvalget boligforeningen til at ændre materialevalget på gavlen til murværk eller pudset murværk