



Beslutninger: Ekstraordinært møde i Teknisk Udvalg den 23. november 2000 kl. 16.00 i Raadsalen

Fraværende:

Indhold

134. Midlertidig daginstitution i skole- idrætsområde	188
135. Møllehaven 62, byggeri i strid med lokalplan 47.....	189
Eventuelt.....	191

134. Midlertidig daginstitution i skole- idrætsområde

Sagsnr. 100002455

chje

Indledning

Slangerup Kommune skal opføre en midlertidig daginstitution til ibrugtagning 1. januar 2001. Institutionen skal bruges indtil Børnehuset Mølledammen står færdig.

Oprindeligt var det tanken at bruge pavillonerne ved Kingoskolen, men da byggeriet af skolen først står færdigt til april, er det nødvendigt med en anden løsning. Borger- og virksomhedsudvalget har derfor besluttet at der skal arbejdes for at bygge den midlertidige institution i pavilloner ved siden af indkørslen til Ejegodscentret.

Sagsfremstilling

Hele området ved skole- og idrætsanlæggene er omfattet af lokalplan 13.1. Daginstitutionen skal placeres hovedsageligt i delområde XI, der i lokalplanen er udlagt til formålet, men af hensyn til den fremtidige placering af Arups Hus i samme delområde, er det et ønske at overskride områdeafgrænsningen mod vest og nord, således at en del af daginstitutionens område kommer til at ligge i delområde VI, der er udlagt til idrætsanlæg. Vedlagte kortbilag viser delområdet og det areal hvori det ønskes at placere den midlertidige daginstitution.

Vurdering

Den ønskede placering berører ikke eksisterende boldbaner o.l. I forbindelse med opførelsen af Kingoskolen, blev der meddelt en tilsvarende dispensation. Der blev i den forbindelse kompenseret for tab af boldbaner ved at udlægge et område nord for Jordhøjvej til træningsbaner. Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles en tilsvarende dispensation i dette tilfælde, idet intentionerne med lokalplanen ikke tilsidesættes. Det er tillige forvaltningens vurdering at dispensation kan meddeles uden forudgående naboorientering, jf. planlovens bestemmelser.



Forslag til beslutning

Med baggrund i ovenstående foreslås det, at der meddeles tidsbegrænset dispensation fra lokalplan 13.1 til opførelse af en midlertidig daginstitution som ønsket. Dispensationen gives til udløbet af år 2001.

Teknisk Udvalg den 23. november 2000

Godkendt

135. Møllehaven 62, byggeri i strid med lokalplan 47

Sagsnr. 100002263

chje

Indledning

Slangerup Kommune gav i maj måned byggetilladelse til et enfamiliehus på ejendommen Møllehaven 62. Det har efterfølgende vist sig at byggeriet er i strid med lokalplan 47, § 7.1 om bebyggelsens omfang og placering, hvori bestemmes at byggeriet skal opføres i ét plan med udnyttelig tagetage, ikke må have en større højde end 6,50 m og skal have en taghældning mellem 40 og 50°.

Da Slangerup Kommune har begået en væsentlig fejl ved meddelelse af byggetilladelse, har kommunen pådraget sig et ansvar, hvilket kommunen har erkendt overfor bygherren.

Sagsfremstilling

Det pågældende byggeri er udført med asymmetrisk tværsnit, hvorved facaden til den ene side er i to etager, mens den til den anden side er i én etage med udnyttelig tagetage.

Bygningshøjden er 8,00 m og taghældningen er 38°.

Udvalget har tidligere meddelt dispensation til byggefirmaet Lindboe & Jørgensen ApS til opførelse af huse i én etage med udnyttelig tagetage med en større højde end 6,50 m og en taghældning på 38°. I den forbindelse gav udvalget forvaltningen kompetence til administrativt at meddele lignende dispensationer indenfor lokalplanens delområde II, under forudsætning af at trempelhøjden ikke overstiger 1,00 m og overskridelsen i forhold til 6,50 m blev mindst mulig.

Forvaltningen har annulleret den fejlagtigt givne byggetilladelse og stoppet det pågældende byggeri med den begrundelse, at byggetilladelsen er ugyldig, da der mangler tilladelse i henhold til anden lovgivning – i dette tilfælde planloven som er det lovmæssige grundlag for lokalplanen.

For at der på ny kan udstedes byggetilladelse, skal der enten opnås dispensation fra lokalplanen, eller der skal fremsendes et revideret projekt i overensstemmelse med lokalplanen. Den tidligere givne dispensation til Lindboe og Jørgensen danner præcedens, idet den omfatter et større antal parceller inden for lokalplanområdet. Det vil således ikke være rimeligt at nægte dispensation for så vidt angår højde og taghældning, såfremt et revideret projekt i øvrigt opfylder de tidligere stillede betingelser.



Bygherren har valgt at søge en dispensation til det oprindeligt godkendte projekt, hvilket primært betyder at udvalget skal tage stilling til, om der kan meddeles dispensation til et hus i to etager.

Forvaltningen har iværksat naboorientering. Tilbagemeldingerne vil foreligge ved mødet.

I administrationen af lokalplanen, har kommunen hidtil fortolket principperne om tagmaterialer, taghældninger og etager som bærende for planens gennemførelse. Det har således været fastholdt at der ikke kunne anvendes andre tagmaterialer end røde vingetegl, at ryghuse skal opføres i to etager, samt at taghældninger skal holdes inden for det beskrevne, d.v.s. 20-30° for alle delområder undtagen område II, hvor lokalplanen foreskriver 40-50° og hvor udvalget har givet dispensation til 38°. Ved sidste etape af Mølleengen tæt/lav er en aftrapning til én etage accepteret, hvilket i øvrigt ikke kræver dispensation fra lokalplanen, idet det fremgår af teksten, at det er en mulighed, men ikke et krav, at husene opføres i to etager. Ved salget af Mølledammen, har kommunen stillet som krav i salgsaftalen at ryghusene opføres i to etager, jf. intentionerne der ligger til grund for lokalplanen.

Slangerup Kommune har således administreret lokalplanen på en måde, så ingen er i tvivl om, at intentionerne fra det oprindelige konkurrenceprojekt, der ligger til grund for planen, skal følges.

Vurdering

Med baggrund i ovenstående, er der således ingen tvivl om, at forvaltningen ville have anbefalet udvalget at meddele afslag på en dispensationsansøgning til det pågældende projekt, såfremt man havde været opmærksom på forholdet til lokalplanen i forbindelse med byggesagsbehandlingen, idet huset til den ene side klart fremtræder som et to-etages hus.

Da projektet på nuværende tidspunkt er langt fremme i opførelsen, skal hensynet til de konsekvenser, det vil have for bygherren at afslå dispensation, sammenholdes med værdien af at fastholde lokalplanens intentioner og bestemmelser i det konkrete tilfælde.

Huset er usædvanligt, hvilket ikke i sig selv er i strid med lokalplanen, som netop lægger op til en varieret byggestil inden for nogle enkle rammer udspændt af vilkår om tagmateriale, taghældning og højde. Huset opleves ikke som værende væsentligt højere end de øvrige huse opført i delområdet og ind mod stamvejen opfattes det primært som et 1½ plans hus med en større tagflade end de omkringliggende huse, som til gengæld fremtræder meget ensartede, idet de er præfabrikerede typehuse opført af samme byggefirma. Der er tilstrækkeligt med lys og luft i udstykningen, bebyggelsesprocenten er fastsat til 20 mod de sædvanlige 25% for tilsvarende områder, til at sikre lys, luft og privatliv inden for de rammer byggeloven udstikker.

På grund af sagens særlige omstændigheder vurderes det ikke, at en dispensation til dette projekt vil danne præcedens for nye byggerier i lokalplanområdet.

Forslag til beslutning

Sagen fremlægges til drøftelse.



Teknisk Udvalg den 23. november 2000

Der meddeles dispensation som ansøgt for bygningshøjde, taghældning og etageantal.

Begrundelse:

Bygningshøjde og taghældning:

Der er tidligere meddelt dispensation for bygningshøjde op til 8,5 m og taghældning på 38°

Etageantal:

Projektet er på nuværende tidspunkt langt fremme i opførelsen. Hensynet til de konsekvenser, det vil have for bygherren at afslå dispensation vurderes i det konkrete tilfælde at vægte højere end værdien af at fastholde lokalplanens bestemmelser om etageantal.

Eventuelt

Mødet slut kl.:
kl. 17.10

Cecilie Finsen *Steen*
J. Thomsen *Edly A. Bloch*