

Sagsfremstilling

En interesseret køber af ejendommen beliggende Fjordengen 3 i Hvide Sande har ansøgt om principiel tilladelse og dispensation i forhold til Lokalplan nr. 87 til opførelse af et nyt enfamiliehus i 2 etager.

Ejendommen er beliggende i et område, der er underlagt bestemmelserne i lokalplan nr. 87. Området er beliggende langs vejen til Hospice i Hvide Sande og i området, der ligger øst for stamvejen og nærmest fjorden. Her må der opføres boligbebyggelse i én etage uden udnyttet tagetage med en maks. højde på 6 m. I området, der ligger vest for stamvejen, må der opføres boligbebyggelse i én etage med udnyttet tagetage i en højde på maks. 8,5 m.

Den konkrete ansøgning er på en grund, der ligger vest for stamvejen, altså i et område, hvor der som nævnt må opføres bebyggelse i 1½ etage.

En bebyggelse i 2 etager vil kunne opføres i en højde på ca. 6,5 m.

Det er administrationens vurdering, at en bebyggelse med udnyttet tagetage (1½ etage) vil kunne opføres på en måde, der giver lige så store nedkigsgener til nabobeboelse som en bebyggelse i 2 etager.

På den pågældende grund vil en bebyggelse i 2 etager ikke medføre, at udsynet over fjorden forringes for nabobeboelser.

Bebyggelse i 2 etager vil imidlertid i visse tilfælde virke mere massivt end bebyggelse i 1½ etage, og en bebyggelse i 2 etager kan være med til at ændre på bebyggelsens karakter i området.

Tidligere var det bestemt i bygningsreglementet, at bebyggelse var omfattet af byggeretten, hvis den opføres i maks. 1 ½ etage, men med revision af bygningsreglementet i 2008 blev dette ændret til, at bebyggelse kan opføres i 2 etager. Derfor giver nye lokalplaner i traditionelle boligområder som regel også mulighed for at opføre bebyggelse i 2 etager.

Der er foretaget høring til samtlige ejere og beboere i området. I den forbindelse er der kommet indsigelser fra 5 naboer. Det bemærkes blandt andet i indsigelserne, at der er mange muligheder for bebyggelse indenfor lokalplanens rammer, samt at en bebyggelse i 2 etager vil ødelægge området.

Sagen blev behandlet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 11. november 2013. Her blev det besluttet at udsætte sagen med henblik på en nærmere vurdering.

Det kan overvejes, om ændringer som det ansøgte ikke kun bør foretages på baggrund af en ny lokalplan for området. I den forbindelse kan oplyses, at der er 8 ubebyggede grunde, der, såfremt der udarbejdes en ny lokalplan, vil have muligheden for at bygge i 2 etager.

De 8 ubebyggede grunde har 4 forskellige ejere, hvoraf kommunen er den ene. Kommunen ejer de 3 ubebyggede grunde mod nord.

Lovgrundlag og juridisk vurdering

Planlovens § 19.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Effektvurdering

En dispensation vil kunne danne præcedens for de øvrige ubebyggede grunde vest og nord for stamvejen.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at der meddeles afslag til den ansøgte dispensation,
2. at det meddeles ansøger, at der, - inden der tages stilling til, om man er indstillet på at tilvejebringe en ny lokalplan for den del af området, hvor der nu kan bygges i 1 ½ etage, - skal foreligge en samlet ansøgning fra de fire grundejere i dette delområde.

Bilag

Kort med delområdet indtegnet, indsigelserne samt foto af et eksempel på et 2-etagers hus.

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget besluttede at give en dispensation, idet det forudsættes, at et byggeri på 2 etager ikke ødelægger helhedsindtrykket.

Niels Rasmussen og Elmo Flaskager var fraværende ved behandling af sagen.