



Grundejerforeningen Nivåpark
v. formand Anne Leth
Nivåpark 14
2990 Nivå

Plan
Frode Andersen
Telefon 72565940
plan@fredensborg.dk

Sagsnr. 07/2462
17. februar 2009

Samlet plan for udhuse i Nivåpark

Plan- og Ejendomsudvalget behandlede på sit møde d. 15. januar 2009 Grundejerforeningen Nivåparks forslag til en samlet plan for udhuse i bebyggelsen Nivåpark 1-48.

Selv om begrebet udhuse ikke er nævnt specifikt i lokalplanen, er det kommunens vurdering, at lokalplanens § 3.1 og § 7 og detaljerede bebyggelsesplan tilsammen indeholder en endelig angivelse af byggemulighederne i lokalplanområdet. Opførelse af supplerende udhuse forudsætter således dispensation fra lokalplanen.

Kommunen har ikke mulighed for at give en generel dispensation til hele bebyggelsen, men er forpligtet til at behandle hver sag enkeltvist. Plan- og Ejendomsudvalget har derfor kun kunnet tage stilling til den samlede plan som et grundlag for den konkrete behandling af de enkelte sager.

Plan- og Ejendomsudvalget besluttede følgende:


- At udvalget er sindet at give dispensation fra lokalplanen til den ønskede udvidelse af udhuse ved 40 af foreningens 48 boliger, (herunder muligheden for at bytte om på placeringen af carport og udhus for boligtyper hvor dette er relevant), under forudsætning af, at vejskellet ikke overskrides, og at alle udvidelser udføres med lodret bræddebeklædning 1 på 2 og med samme højde og tagudformning (fladt tag) som de eksisterende udhuse.
- At udvalget ikke er sindet at give dispensation fra lokalplanen til den ønskede placering af fritliggende udhuse ved nr. 6, 7, 18, 19, 30, 31, 42, 43.

Klagevejledning

Da Plan- og Ejendomsudvalget, som nævnt, ikke kan give en generel dispensation, er udvalgets beslutning heller ikke en egentlig afgørelse i Planlovens forstand. De egentlige afgørelser vil blive truffet i forbindelse med den enkelte konkrete ansøgning, og der vil i den forbindelse blive vedlagt klagevejledning.

Med venlig hilsen


Lars Simonsen
Formand
Plan- og Ejendomsudvalget


Thomas Barfoed
Direktør
Miljø og Teknik

Note: Referatet fra mødet (vedlagt) kan opleves som uklart for så vidt angår beslutningen om de fritliggende udhuse, hvilket beklages. Udvalgets stillingtagen til sagen var dog ikke uklar, og fremgår af de to ovenstående punkter.



Sag . Åben Udhuse i G/F Nivåpark - genbehandling

[07/2462] [01.02.05. P25]

Beslutningstema: Udvalget skal tage stilling til, om grundejerforeningen Nivåparks forslag til samlet plan for supplerende udhuse skal godkendes som et grundlag for behandling af ansøgninger om udhuse i bebyggelsen, herunder om resultatet af beboerhøringen giver anledning til at ændre udvalgets tidligere beslutning i sagen.

Sagsfremstilling og økonomi: Nivåpark 1-48 er en tæt-lav boligbebyggelse som er opført efter en samlet plan fastlagt i Lokalplan nr. 14. Til hver bolig hører en carport på ca. 15 m² sammenbygget med et udhus på ca. 5 m².

G/F Nivåpark indsendte i 2007 en samlet plan for supplerende udhuse i bebyggelsen Nivåpark 1-48, med anmodning om, at materialet med tilhørende beskrivelse blev godkendt af kommunen som grundlag for fornyelse/udvidelse af udhuse i bebyggelsen.

Selv om begrebet udhuse ikke er nævnt specifikt i lokalplanen, er det forvaltningens vurdering, at lokalplanens § 3.1 og § 7 og detaljerede bebyggelsesplan tilsammen indeholder en endelig angivelse af byggemulighederne i lokalplanområdet. Opførelse af supplerende udhuse forudsætter således dispensation fra lokalplanen. Kommunen har ikke mulighed for at give en generel dispensation til hele bebyggelsen, men er forpligtet til at behandle hver sag enkeltvist. Et samlet plan kan derfor kun godkendes som et grundlag for den konkrete behandling af de enkelte sager.

Planen gik ud på at 40 af de 48 boliger fik mulighed for at udvide deres eksisterende udhuse (og at 16 af disse huse fik mulighed for at bytte om på placeringen af carport og udhus), mens 8 boliger fik mulighed for at opføre et nyt udhus, enten fritliggende eller i forbindelse med eksisterende carport/udhus. Ved én af de 8 boliger er der allerede uden tilladelse opført et fritliggende udhus.

Det var forvaltningens vurdering, at de eventuelle fritliggende udhuse ud mod fællesarealet var problematiske i forhold til bebyggelses karakter og lokalplanen. Dels er det et grundlæggende princip i bebyggelsen, at carporte og udhuse er "gemt væk" på indersiden af bebyggelsen, ind mod den interne boligvej, dels afveg det ønskede tag (tagpap) både fra de øvrige udhuse og fra boligerne, og forudsætter dispensation fra lokalplanens bestemmelser om taghældning og tagmateriale.

Plan- og Ejendomsudvalget besluttede på sit møde i november 2007 at man var sindet at godkende planen, med den undtagelse, at de 8 boliger ikke skulle have mulighed for at opføre fritliggende udhuse, men alene skulle have mulighed for at opføre udhuse i tilknytning til eksisterende carport/udhuse.

Udvalget besluttede desuden at sagen skulle sendes i høring blandt samtlige beboere.

Høringen blev gennemført i marts 2008. Der indkom hørings svar fra grundejerforeningens bestyrelse og 9 beboere. Kommenteret resumé af hørings svarene er vedlagt som bilag.

Bestyrelsen og 6 af beboerne protesterer mod udvalgets beslutning om at udhuset for de 8 boligers vedkommende skal placeres i forbindelse med eksisterende carport/udhus. Der gøres opmærksom på, at adgangen til 4 af boligerne bliver vanskelig og uhensigtsmæssig, da den så skal ske henover et græsarmet parkeringsareal og at der ved 2 andre boliger står små elskabe i vejen for de nye udhuse. Der henvises også til at udseendet af de sammenbyggede carporte/udhuse vil blive meget massivt.

Af de resterende 3 beboere der har afgivet hørings svar er 2 af dem tilfredse med udvalgets beslutning. Den ene af disse forventer, at udhuse, der ikke overholder betingelserne bliver flyttet, og den anden spørger til om beslutningen medfører at man ikke må opføre en mere tidssvarende carport/udhus med taghældning og tegltag. Den sidste af de 3 beboere mener ikke at planen om at udvide udhusene giver en harmonisk og fremtidssikret løsning.

Efter høringen bad administrationen om en drøftelse med grundejerforeningens bestyrelse om problemerne med adgangsforholdene ved 4 af de 8 boliger. Denne drøftelse blev gennemført i oktober 2008. Efter administrationens opfattelse kunne problemerne med adgang og elskabe løses ved at rykke udhusene et stykke tilbage fra vejarealet. Efterfølgende gjorde bestyrelsen opmærksom på, at man ved den løsning ville komme i konflikt med nogle kloakdæksler.

Sammenfatning:

Resultatet af nabohøringen er, at kun 2 hørings svar stiller spørgsmålstejn ved den del af planen der drejer sig om udvidelse af eksisterende udhuse ved 40 af de 48 boliger.

Med hensyn til de resterende 8 boliger har de oplysninger der er fremkommet i høringen og den efterfølgende dialog med bestyrelsen (vedrørende adgang, elskabe og kloakdæksler) medført, at administrationen ikke kan pege på en ensartet placeringsmulighed for udhuse i forbindelse med eksisterende carport/udhus. Der ville være den mulighed, at 4 af boligerne fik fritliggende udhuse, mens de 4 øvrige fik ensartet placerede udhuse ved eksisterende carport/udhus, men det er administrationens vurdering at det i så fald vil være at foretrække at udhusene konsekvent placeres fritliggende for de 8 boligers vedkommende.

Da udvalget behandlede sagen i november 2007 var der skitseret 3 forskellige tagudformninger på de fritliggende udhuse. Bestyrelsen ønskede en udførelse lig med den som er gennemført på det allerede opførte udhus, dvs. ensidig taghældning og belægning af sort tagpap.

Administrationen vurderede det som vigtigt, at eventuelle fritliggende udhuse fik et tydeligt slægtskab med beboelsesbygningerne, og havde derfor bedt bestyrelsen om at illustrere to alternativer (hhv. ensidig taghældning og saddetag) med samme taghældning og tagmateriale (tegl) som beboelsesbygningerne. Administrationen indstillede dengang, at udvalget godkendte varianten med ensidig taghældning og tegltag. Dette er fortsat administrationens indstilling.

Hvis udvalget følger indstillingen betyder det, at det allerede opførte udhus opfylder kravene til placering, men ikke til udformning, og der skal således efterfølgende tages stilling til lovliggørelse af dette udhus.

- Bevilling:** Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser.
- Retsgrundlag:** Planloven og Lokalplan nr. 14 - boligbebyggelsen Nivåpark.
- Kompetence:** Plan- og Ejendomsudvalget.
- Administrationen indstiller:** At udvalget godkender grundejerforeningen Nivåparks forslag til samlet plan for supplerende udhuse som et grundlag for behandling af ansøgninger om udhuse i bebyggelsen, på følgende vilkår:
- At udvalget er sindet at give dispensation fra lokalplanen til den ønskede udvidelse af udhuse ved 40 af foreningens 48 boliger, (herunder muligheden for at bytte om på placeringen af carport og udhus for boligtyper hvor dette er relevant), under forudsætning af, at vejskellet ikke overskrides, og at alle udvidelser udføres med lodret bræddebeklædning 1 på 2 og med samme højde og tagudformning (fladt tag) som de eksisterende udhuse.
 - At udvalget er sindet at give dispensation fra lokalplanen til den ønskede placering af fritliggende udhuse ved de resterende 8 boliger,
 - At udvalget ikke er sindet at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser om tagudformning og tagmateriale. Men at udvalget i stedet er sindet at give dispensation fra lokalplanen til fritliggende udhuse med ensidig taghældning og samme taghældning og tagmateriale som boligerne, som skitseret. De fritliggende udhuse skal have samme lodrette bræddebeklædning 1 på 2 som udhus-udvidelserne
- Bilag:** Kommenteret resumé af høringssvarene
1 stk. oversigtstplan i farver.
3 stk. tegninger af de alternative udformninger af de fritliggende skure.
- Beslutning i Plan- og** Udvalget vedtog at

**Ejendomsudvalget
den 15-01-2009:**

- At udvalget er sindet at give dispensation fra lokalplanen til den ønskede udvidelse af udhuse ved 40 af foreningens 48 boliger, (herunder muligheden for at bytte om på placeringen af carport og udhus for boligtyper hvor dette er relevant), under forudsætning af, at vejskellet ikke overskrides, og at alle udvidelser udføres med lodret bræddebeklædning 1 på 2 og med samme højde og tagudformning (fladt tag) som de eksisterende udhuse.
- At udvalget ikke meddeler dispensation fra lokalplanen til den ønskede placering af fritliggende udhuse ved nr. 6,7,18,19,30,31,42,43.

At udvalget ikke meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser om tagudformning og tagmateriale. Men at udvalget i stedet er sindet at give dispensation fra lokalplanen til fritliggende udhuse med ensidig taghældning og samme taghældning og tagmateriale som boligerne, som skitseret.