

Møde i Miljø- og Teknikudvalget den 4. september 2012

Fraværende:

599. 12/24436 Byggesager: Blomstervænget 1A og 1B, 5610 Assens

Indstilling:

Direktøren for By, Land & Kultur indstiller at:

1. Der gives lovliggørende byggetilladelse til opførelse af tagterrasse og hævet opholdsareal på Blomstervænget 1A.
2. Der gives byggetilladelse til opførelse af tagterrasse, hævet opholdsareal samt 2 kviste på Blomstervænget 1B.

Sagsfremstilling:

Den 4. juni 2012 blev der søgt om følgende byggearbejder på Blomstervænget 1B: Etablering 2 kviste á 4 m², 30 m² tagterrasse på sidebygning, hævet opholdsareal (stueetage) heraf 15 m² overdækket og 49 m² carport samt nedrivning af eksisterende carport/udhus.

Området er omfattet af kommuneplanramme 1.2.B.9, der udlægger området til boligformål, med åben/lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 30 for hver enkelt ejendom, bygningshøjden er fastsat til maksimalt 8,5 m og der må maksimalt bygges i én etage med udnyttet tagetage.

Der er ikke nogen lokalplan gældende for området. Der er tinglyst en deklaration af 25. september 1928, som er uden betydning for de ansøgte tagterrasser, hævede opholdsarealer og kviste.

Planmæssigt er der ikke noget til hinder for de ansøgte tagterrasser, hævede opholdsarealer eller kviste.

I forbindelse med screening af sagen blev det fra administrationens side konstateret, at det ansøgte ikke overholder byggeretten, da der ønskes opført tagterrasse og hævet opholdsareal i skel mod Blomstervænget 1A. Derfor skal sagen jf. Bygningsreglementet 2010 helhedsvurderes.

En helhedsvurdering med efterfølgende afgørelse kan man sende i partshøring. Der blev fra administrationens side vurderet, hvilke ejendomme der skulle partshøres.

Der blev ved screeningen konstateret, at naboejendommen Blomstervænget 1A, havde opført en tagterrasse og et hævet opholdsareal, uden byggetilladelse. Efter kontakt til ejeren af Blomstervænget 1A, modtog administrationen en ansøgning om lovliggørende tilladelse den 21. juni 2012, lydende på: Lovliggørelse af tagterrasse på 27 m² og hævet opholdsareal 9 m² i skel imod Blomstervænget 1B.

Denne byggesag overholder ikke byggeretten og skal tillige helhedsvurderes, og sendes i partshøring.

I forbindelse med partshøringen af de berørte parter, kom der indsigelser fra Præstevænget 6 og 8, som mente de to tagterrasser ville give væsentlige indbliksgener i haver og huse. Der kom ingen bemærkninger fra de direkte naboer, se bilag 1.

Administrationen tog på besigtigelse på Blomstervænget 1A, for at vurdere forholdene, der blev taget billeddokumentation. Se bilag 2.

Efterfølgende blev der lavet en helhedsvurdering af byggeriet på Blomstervænget 1B, se bilag 3. Administrationens vurdering i helhedsvurderingen er, at der ikke er væsentlige indbliksgener til bebyggelsen på Præstevænget 6 og 8.

Der er flere ejendomme i området, der tidligere har fået byggetilladelse til tagterrasse eller altan, herunder har Præstevænget 6 og 8 altan.

Inden sagerne blev færdigbehandlet, henvendte ejerne af Præstevænget 6 og 8 sig til Byrådet, med nogle konkrete henstillinger, se bilag 4. Henstillingerne er modtaget efter at fristen for partshøringerne er udløbet.

Administrationens udkast til svar på henstillingerne fra Præstevænget 6 og 8, se bilag 5.

Byggesagen på Blomstervænget 1A, er endnu ikke helhedsvurderet, men der forventes samme udfald som på Blomstervænget 1B.

Opførelse af ny carport samt nedrivning af eksisterende på Blomstervænget 1B, er blevet udskilt i en særskilt byggesag, og behandles derfor ikke i denne sagsfremstilling.

Lovgrundlag:
Byggeloven, BR10, Planloven

Beslutningskompetence:
Miljø- og Teknikudvalget.

Bilag:

[Bilag 1 Partshøring og bemærkninger.PDF](#)

[Bilag 2 Fotodokumentation.pdf](#)

[Bilag 3 Helhedsvurdering.pdf](#)

[Bilag 4 Brev fra ejerne af Præstevænget 6 og 8.PDF](#)

[Bilag 5 Notat til MTU med svar på spørgsmål fra ejerne af Præstevænget 6 og 8.pdf](#)

[Bilag 6 Tegningsmateriale.PDF](#)

[Bilag 7 Notat vedr den juridiske vurdering af sagen.pdf](#)

Beslutning:

Sagen blev udsat med henblik på yderligere planjuridisk vurdering.