

Møde i Miljø- og Teknikudvalget den 2. oktober 2012

Fraværende: Arno Termansen (A) ved afbud

607. 12/24436 Byggesager: Blomstervænget 1A og 1B, 5610 Assens

Indstilling:

Direktøren for By, Land & Kultur indstiller at:

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

Sagsfremstilling:

På udvalgsmødet afholdt den 4. september 2012 var nærværende sag til behandling. Udvalget valgte at udsætte sagens realitetsbehandling til mødet den 2. oktober, med henblik på at administrationen skulle tydeliggøre udvalgets reaktionsmuligheder, særligt nedlæggelse af et § 14-forbud, og oplyse sagens planjuridiske aspekter mere indgående.

Resumé af tidligere 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.

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.

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

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

Bebyggelsesprocenten for ejendommene er som følgende:

Nuværende:

Blomstervænget 1A: 30 %

Blomstervænget 1B: 28 %

Fremtidige:

Blomstervænget 1A: 30 %

Blomstervænget 1B: 34 %

Kommunens nuværende praksis i området er, at tagterrasser ikke medregnes til etageantallet, og de kan derfor heller ikke medregnes i disse to sager.

Planforhold:

Blomstervænget 1A og 1B er beliggende i byzone og 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. Der må maksimalt bygges i én etage med udnyttet tagetage og bygningshøjden er fastsat til maksimalt 8,5 m.

Ejendommene er ikke omfattet af nogen lokalplan. Der er tinglyst en deklaration af 25. september 1928, som er uden betydning for det ansøgte.

Der er således ikke noget i den nuværende planlægning for området, der kan regulere eller hindre etablering af tagterrasser mv.

§ 14-forbud:

I Planlovens § 14 står følgende:

Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed.

De forhold, som kan hindres ved en lokalplan, er de samme forhold, som kan reguleres i en lokalplan efter planlovens § 15, stk. 2.

Allerede lovligt etablerede forhold, eller forhold hvortil der er meddelt byggetilladelse, kan ikke hindres ved et forbud efter planlovens § 14.

Omvendt kan ulovligt etablerede forhold, eksempelvis tagterrasser der er opført uden byggetilladelse, hindres (fysisk lovliggøres) via et § 14-forbud.

Såfremt der er andre beboere i området, der søger byggetilladelse i denne periode, skal det i det konkrete tilfælde vurderes, om det forhold, der søges byggetilladelse til, ligeledes ønskes hindret gennem lokalplanen, og at der således skal nedlægges et § 14-forbud.

Nedlæggelse af forbud skal i øvrigt være i overensstemmelse med forvaltningslovens regler om partshøring, varsel, begrundelse mv.

Nedlæggelse af et § 14-forbud betyder, at der inden et år fra udstedelsen af forbuddet, skal offentliggøres et forslag til lokalplan. Lokalplanen og de enkelte bestemmelser skal have en planlægningsmæssig begrundelse for at være lovlige.

Juridiske konsekvenser af et eventuelt § 14-forbud:

Det er administrationens opfattelse, at udvalgets eventuelle beslutning om brug af et § 14-forbud, og et forbud mod tagterrasser og altaner i en kommende lokalplan, vil være juridisk betænkeligt.

Således vil der være en væsentlig risiko for, at en klage over § 14-forbuddet og lokalplanen, vil kunne medføre, at Natur – og Miljøklagenævnet vil underkende Assens Kommunes lokalplan.

Baggrunden for denne vurdering er, at en lokalplan skal være planmæssig begrundet. En klager vil med god grund kunne anføre, at lokalplanen, med dertil hørende forbud mod tagterrasser og altaner, ikke kan være planmæssigt begrundet, da dele af boligområdet i forvejen har tagterrasser og altaner, som kan medfører mindre indbliksgener.

Et centralt spørgsmål i denne problemstilling vil være: Hvorfor skal nogle beboere tåle indbliksgener fra de eksisterende tagterrasser og altaner, mens andre ikke skal?

Endvidere er det administrationens opfattelse, at såfremt udvalget ikke nedlægger et § 14 forbud, bør man af hensyn til lighedsbetragtninger og Assens Kommunes praksis for området udstede de ønskede byggetilladelser.

Prioritering af lokalplanudarbejdelse

I forlængelse af udvalgets drøftelse om udarbejdelse af lokalplan for området, anbefaler administrationen, at vurderingen heraf indgår i en samlet sag om udarbejdelse af lokalplaner. I denne sag forelægges en samlet oversigt over kommende lokalplaner til prioritering, bl.a. med udgangspunkt i Vision 2018.

Lovgrundlag:

Byggeloven, BR10 og Planloven

Bemærkninger:

Planlovens § 12, stk. 3 har følgende ordlyd:

"Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen, er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt."

Forholdet vedrørende tagterrasser, altaner og havede opholdsarealer kan ikke hindres via planlovens § 12, stk. 3, idet kommuneplanrammen for området ikke indeholder bestemmelser vedrørende dette forhold.

Lars Evald Jensen og Peter Nielsen deltager under sagens behandling.

Beslutningskompetence:

Miljø- og Teknikudvalget

Bilag:

[Kort over Altan tagterasse.PDF](#)

Beslutning:

Vedtog at der på grund af indbliksgener meddeles afslag til henholdsvis lovliggørelse og

Behandlingsark



byggetilladelse til ansøgte tagterrasser Blomstervænget 1 A og 1 B.

Der meddeles tilladelse til hævede opholdsarealer på Blomstervænget 1 A og 1 B samt 2 kviste på Blomstervænget 1B.