

**Dispensationer og afslag, samt nedrivningstilladelser med bevaringsværdi 4, som er behandlet i henhold til bemyndigelse fra Plan- og Boligudvalget**

**2. halvår 2019**

| <b>Sag nr.</b> | <b>Adresse</b> | <b>Sag vedrørende</b>  |
|----------------|----------------|--|
| 19/16274       | Bavnagervej 7  | <p>Dispensation</p> <p>Der er ansøgt om dispensation fra Lokalplan 138 §12.3 vedrørende krav om tilslutningspligt til naturgas</p> <p>Byggeriet er opført i henhold til BR15, men lever op til energiramme i henhold til BR18 og derfor kan der dispenseres fra tilslutningskravet.</p> <p>Der er ikke foretaget naboorientering, da forholdet efter administrationens skøn er af underordnet betydning.</p>   |
| 19/13568       | Bastionen 4    | <p>Dispensation</p> <p>Der er søgt om dispensation fra lokalplan 208 §9.4 til at opføre levende hegn på ejendommen. Administrationen lægger vægt på, at grundens placering i forvejen ikke giver mulighed for lokalplanens intentioner om åbenhed, hvorfor en levende hæk ikke vurderes at være i strid med dette.</p> <p>Der er ikke foretaget naboorientering, da forholdet efter administrationens skøn er af underordnet betydning.</p>  |
| 19/13613       | Abelsvej 64    | <p>Dispensation</p> <p>Der er ansøgt om dispensation fra Lokalplan 4, §6.7 vedrørende overskridelse af byggefelt mod Abelsvej 58.</p> <p>Der er tale om opførelse af et nyt udhus, som bliver placeret 2 meter fra skel. Byggefeltets placering er ikke målsat. Men udhuset erstatter en carport der i 1980 fik dispensation til placering 2,5 m fra samme skel. Byggeriet vurderes ikke at være i strid med lokalplanens formål, eller at være til gene for Abelsvej 58 med den ansøgte placering.</p> <p>Der er ikke foretaget naboorientering, da forholdet efter administrationens skøn er af underordnet betydning.</p> |
| 19/9593        | Torvet 3       | <p>Dispensation</p> <p>Der er ansøgt om dispensation til BR18, §260 vedrørende energirammer.</p> <p>Administrationen har lagt vægt på, at der kan meddeles dispensation fra energikravet på 45,6 kWh/m<sup>2</sup> pr år. i henhold til byggelovens §22, da pavillonen bruges til cafe og serveringsområde og ikke beboelse eller fast arbejdspladsområde. Det beregnede energiforbrug for bygningen er 93,2 kWh/m<sup>2</sup> pr år grundet kravet til en transparent bygning, hvor der er et stort glasareal, og det dermed ikke er muligt at overholde krav til varmetab eller det samlede energiforbrug.</p>             |

|          |                |  |
|----------|----------------|--|
|          |                | Der er ikke foretaget naboorientering, da forholdet efter administrationens skøn er af underordnet betydning.  |
| 19/9593  | Torvet 3       | <p>Dispensation</p> <p>Der er ansøgt om dispensationer fra Lokalplan 294 §§7.7, 7.8 og 7.9 vedrørende facader, materialevalg til døre og vinduesrammer, samt taghældning.</p> <p>Administrationen har lagt vægt på, at ændringen på facade og materialevalg ikke har en væsentlig betydning for bygningen som helhed. Bygningen skal stadig fremstå massivt, men i beklædning som beskrevet under § 7.4.</p> <p>I forhold til taghældningen kan der kan meddeles dispensation jf. BR 18 vejledning om fugt og vådrum. Der er også lagt vægt på, at taget synes mindst muligt i området.</p> <p>Med henvisning hertil, ses lokalplan 294 §1 formål om at muliggøre en bygning, som kan indbyde til aktiviteter og ophold inde og ude, at tydeliggøre torvets vestlige afgræsning, at sætte rammerne for et mangfoldigt byliv. fortsat at være overholdt. En forudgående orientering af de omkringboende er derfor vurderet ikke at være nødvendig, jævnfør planlovens § 20, stk. 2.</p> |
| 19/10282 | Søbjergvej 22  | <p>Dispensation</p> <p>Der er søgt om dispensation fra Lokalplan 230, §7.2- §7.3 og 7.6 vedrørende taghældning, placering uden for byggefelt samt mere end 50 m<sup>2</sup> sekundær bygning.</p> <p>Administrationen har lagt vægt på, at der er lignende byggeri i området, og det vurderes derfor at passe ind i bygningsmassen for området.</p> <p>Der er ikke foretaget naboorientering, da forholdet efter administrationens skøn er af underordnet betydning.</p>   |
| 19/11848 | Præstelunden 2 | <p>Dispensation</p> <p>Der er ansøgt dispensation fra lokalplan 106, §§ 6.1 og 6.4. vedrørende bebyggelsesprocent på 25 %. og placering af byggeriet.</p> <p>Det vurderes ikke at boligen, med ansøgte tilbygning, opnår en størrelse som vil medføre forringelse af ude-/opholdsarealerne på ejendommen.</p> <p>Placeringen af tilbygningen 85 cm ud over byggelinjen vurderes ikke at ændre væsentligt ved områdets karakter. De nærmeste byggerier er placeret tilbage i forhold til byggelinjen og dermed fremstår bebyggelsen på denne strækning i forvejen ikke som byggeri placeret på en linje.</p> <p>Der er ikke foretaget naboorientering, da forholdet efter administrationens skøn er af underordnet betydning.</p>   |

|          |                       |   |
|----------|-----------------------|---|
| 19/7416  | Lundsgård Bakke<br>11 | <p>Dispensation</p> <p>Der er ansøgt om dispensation fra lokalplan 204 § 9.1 vedrørende terrænregulering på mere end 1 meter på dele af grunden.</p> <p>Administrationen har lagt vægt på, at der kun er tale om dele af grunden, og at baggrund er et ønske om at kunne etablere jordvarme, samt at holde og håndtere regnvand på egen grund.</p> <p>Sagen har været sendt i naboorientering og der er ikke modtaget nogle bemærkninger.</p>   |
| 10/18124 | Ejlekærgårdsvej<br>30 | <p>Lovliggørende dispensation</p> <p>Der er ansøgt om dispensation fra BR10 kapitel 7.2.1 stk. 4. vedrørende energirammer for nye bygninger.</p> <p>I forbindelse med ansøgningen om dispensation, er det oplyst, at bygningen ikke overholder trykprøvningskravet i BR10. Den aktuelle lækage er målt til 2,295 l/s pr. m<sup>2</sup> i forhold til de tilladte 1,5 l/s pr. m<sup>2</sup></p> <p>Administrationen har lagt vægt på, at de udgifter som det vil pålægge ejer at udbedre forholdet ved konstruktionsmæssige indgreb, ikke er proportionalt, med det ulovlige forhold.</p> <p>Der er ikke foretaget naboorientering, da forholdet efter administrationens skøn er af underordnet betydning.</p>                   |
| 17/15391 | Bataljonen 1          | <p>Lovliggørende dispensation</p> <p>Der er ansøgt om dispensation fra BR15, kapitel 6.4.2 stk. 1 vedrørende lyd. Ved lydmåling er der blevet konstateret en overskridelse af lodret trinlyd på 4 dB målt imellem stuen i lejligheden på 1.sal og stuen i stuelejligheden.</p> <p>Administrationen har lagt vægt på, at de økonomiske konsekvenser, der vil være ved at udføre bygningsmæssige ændringer for at bygningen overholder bygningsreglementets krav til lodret trinlyd, ikke er proportionalt med den mindre overskridelse der er i forhold til kravet.</p> <p>Der er ikke foretaget naboorientering, da forholdet efter administrationens skøn er af underordnet betydning og gældende for pt. ubeboet byggeri.</p> |
| 19/14731 | Ålbæk huse 41         | <p>Dispensation</p> <p>Der er ansøgt om dispensation fra Lokalplan 204 §§ 7.8 og 10.2.vedrørende placering af byggeriet og tilslutningspligt til naturgas.</p> <p>Administrationen har lagt vægt på placeringen af byggeriet i forhold til områdets landskabelige træk og mulighed for bedre udnyttelse af de fremtidige udearealer, samt at byggeriet er opført i henhold til BR18, men lever op til energirammen for BR2020 og derfor muligt at dispensere for tilslutningspligt.</p>   |

|          |                  |  |
|----------|------------------|--|
|          |                  | <p>Dispensation vedrørende placering har været sendt i naboorientering, uden modtagne bemærkninger.</p> <p>Der er ikke foretaget naboorientering i forbindelse med tilslutningspligten, da forholdet efter administrationens skøn er af underordnet betydning.</p>   |
| 19/15945 | Ahorn Alle 5     | <p>Dispensation</p> <p>Der er ansøgt om dispensation fra Lokalplan 24 §§6.1 og 7.2 vedrørende bebyggelsesprocent, og taghældning, og facadematerialer.</p> <p>Administrationen har lagt vægt på at overskridelsen på 4 % vurderes af mindre betydning på en matrikel der anvendes til skole-formål. I forbindelse med facademateriale og taghældning vurderes det at passe ind i området, samt bygningens anvendelse.</p> <p>Der har været foretaget naboorientering, og bemærkningerne ændrer ikke på kommunens vurdering af projektet.</p> |
| 19/17283 | Skovbakken 27    | <p>Dispensation</p> <p>Der er ansøgt om dispensation fra lokalplan 196 §7.1 vedrørende bebyggelsesprocenten.</p> <p>Administrationen har lagt vægt på, at det er en mindre overskridelse på 3,16%, samt at byggeriet er opført i halvanden plan hvorfor grunden ikke ser overbebygget ud, og vurderes ikke at være til gene for naboer.</p> <p>Der har været foretaget naboorientering, og administrationen har ikke modtaget bemærkninger.</p>  |
| 19/19970 | Vandstjernevej 2 | <p>Dispensation</p> <p>Der er ansøgt om dispensation fra lokalplan 215 §7.4 vedrørende facadehøjde ved ensidet taghældning.</p> <p>Administrationen har lagt vægt på, at overskridelsen på 16 cm. er placeret bagerst på grunden, og ikke umiddelbar synlig for naboer og derved ikke til gene og forsat overholder lokalplanens intentioner.</p> <p>Der er ikke foretaget naboorientering, da forholdet efter administrationens skøn er af underordnet betydning.</p>   |
| 17/16691 | Sct Knudsgade 9  | <p>Lovliggørende dispensation</p> <p>Der er ansøgt om dispensation fra lokalplan 276 §8.6 vedrørende materialevalg til vinduer, døre og porte.</p> <p>Administrationen har lagt vægt på, at der kun er tale om et visuelt forhold, og da der er tale om en lovliggørende dispensationsansøgning, vil de udgifter der pålægges ved en fysisk lovliggørelse ikke være proportionalt med det ulovlige forhold.</p>  |

|          |                 |  |
|----------|-----------------|--|
|          |                 | Der er ikke foretaget naboorientering, da forholdet efter administrationens skøn er af underordnet betydning.  |
| 19/15886 | Jyllandsgade 4  | Afslag<br><br>Der er ansøgt om dispensation fra lokalplan 199 §§ 3.1 og 3.2 vedrørende områdets anvendelse.<br><br>Administrationen har lagt vægt på at plangrundlaget konkret beskriver hvilke bygninger der kan benyttes til boligformål, og den ønskede bygning ikke er markeret i lokalplanen.   |
| 19/17010 | Balstrupvej 111 | Afslag<br><br>Der er ansøgt om dispensation fra lokalplan 250 §§ 1 og 3 vedrørende ændring af bygning fra erhverv til beboelse.<br><br>Administrationen har lagt vægt på, at der i plangrundlaget specifikt er beskrevet at området er udlagt til erhvervsformål, med en specificering af hvilke erhvervsformål der er mulige.   |
| 19/18214 | Egemosevej 39   | Afslag<br><br>Der er ansøgt om dispensation fra lokalplan 159 §3.1. vedrørende ændring fra erhverv til yderligere 3 lejligheder, til i alt 7 lejligheder.<br><br>Administrationen har lagt vægt på, at lokalplanen foreskriver at de eksisterende bygninger maksimalt må indrettes til 5 lejligheder.  |
| 19/16595 | Bastionen 10    | Afslag<br><br>Der er ansøgt om dispensation fra lokalplan 208 §9.4 vedrørende etablering af hæk i skel.<br><br>Administrationen har lagt vægt på at kravet om at der ikke må være hæk i skel er til for at understøtte de overordnede landskabstræk i lokalplanens område.<br><br>Administrationen har efterfølgende holdt møde med de borger der er i den del af lokalplanen for drøftelse af mulige løsninger. På borgermødet blev alle opfordret til at søge igen da der efter mødet vil blive ændret praksis i området Administrationen har efterfølgende modtaget 3 dispensationsansøgninger som er under behandling. |
| 19/16932 | Bastionen 8     | Afslag<br><br>Der er ansøgt om dispensation fra lokalplan 208 §9.4 vedrørende etablering af hæk i skel.<br><br>Administrationen har lagt vægt på at kravet om at der ikke må være hæk i skel er til for at understøtte de overordnede landskabstræk i lokalplanens område.<br><br>Administrationen har efterfølgende holdt møde med de borger der er i den del af lokalplanen for drøftelse af mulige løsninger. På borgermødet blev alle opfordret til at søge igen da der efter mødet vil  |

|          |                  |   |
|----------|------------------|---|
|          |                  | blive ændret praksis i området Administrationen har efterfølgende modtaget 3 dispensationsansøgninger som er under behandling   |
| 19/14313 | Abelsvej 46      | <p>Afslag</p> <p>Der er ansøgt om dispensation fra lokalplan 4 §§6.3, 6.7 og 6.8 vedrørende byggefelter, størrelse på byggeri og placering af bygninger.</p> <p>Administrationen har lagt vægt på, at der ikke tidligere er givet lignende dispensationer i forhold til §6.8, og det er derfor vurderet at en dispensation vil bryde med helhedsindtrykket der tilstræbes for området i lokalplanen.</p>  |
| 19/9675  | Klosteralleen 12 | <p>Afslag</p> <p>Der er ansøgt om dispensation fra lokalplan 29 § 7.8 vedrørende materialevalg til døre og vinduer.</p> <p>Administrationen har lagt vægt på, at det er en bevarende lokalplan, hvor der som formål specifikt er angivet stillingtagen til en konkret materialebeskrivelse i træ, hvorfor en ansøgning om træ/alu ikke kan imødekommes.</p>   |
| 19/15961 | Næstvedvej 29    | <p>Afslag</p> <p>Der er ansøgt om dispensation fra lokalplan 31, § 2.1 og 2.3.1 vedrørende opdeling af eksisterende enfamiliehus til 2 familieejendomme, med særskilt ny boligenhed på 1.sal.</p> <p>Administrationen har lagt vægt på, at lokalplanen fastlægger området til anvendelse som erhverv, og at det kun er allerede eksisterende boliger (ved vedtagelse af lokalplanen) som kan bevares.</p> |