



Besvarelse vedrørende boliger i gårdhus, Store Mølle Vej

Medlem af Borgerrepræsentationen Knud Holt Nielsen (Ø) har den 2. september 2022 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

“Vi har i udvalget i dag modtaget denne indsigelse fra en gruppe lejere omkring en verserende byggesag.

Jeg har to spørgsmål i den forbindelse.

1. Kan forvaltningen oplyse om, hvilke begrænsninger den gældende lokalplan lægger for ombygninger og fortætninger af ejendomme i området, og hvilke krav den stiller om adgang til grønne friarealer for beboerne?
2. Såfremt der skal dispenseres fra den gældende lokalplan, hvilke krav om inddragelse er der så om høring blandt eller anden inddragelse af beboerne i området i forbindelse med sagsbehandlingen?”

Svar

Indledningsvist bemærker forvaltningen, at der ikke er tale om en verserende byggesagsansøgning i kommunen.

Den 2. februar og den 21. juni 2022 har forvaltningen modtaget anmodninger om forhåndsdialog om konvertering af den eksisterende hal til boliger. På den baggrund har forvaltningen afholdt møder med bygherre og rådgiver den 14. februar og den 25. august 2022. Hvis bygherre vælger at arbejde videre med projektet, skal de sende en konkret byggeansøgning.

Forvaltningen har ikke per d.d. modtaget en ansøgning om det pågældende projekt.

Forhåndsdialog

En forhåndsdialog er ansøgers mulighed for at få afklaret væsentlige spørgsmål, inden der indsendes en konkret byggeansøgning om større eller særligt udfordrende byggeprojekter. Det betragtes derfor ikke som

23-09-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 13121

Dokumentnummer i F2
54663

Sagsnummer i eDoc
2022-0275903

en egentlig byggesag og der laves derfor ikke udtømmende sagsbehandling.

Forhåndsdialogen er en form for forventningsafstemning med ansøgeren om, hvorvidt der vil være udsigt til, at der vil kunne gives tilladelse og oplyse om, hvor projektet eventuelt har udfordringer. Forvaltningen giver ikke forhåndstilsagn/godkendelser til et projekt.

Hvis ansøger indsender en konkret byggeansøgning efter forhåndsdialogen, vil der blive foretaget konkret sagsbehandling.

Ad 1.

Forvaltningen har som nævnt ikke modtaget en ansøgning om et konkret projekt, og tager derfor udgangspunkt i de overordnede rammer for ejendommen.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 385, "VERMLANDSGADE", der er bekendtgjort den 8. marts 2005. Ejendommen er beliggende i område IIa. I det område skal friarealet i videst muligt omfang anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

Karreen rundt om gårdrummet er udpeget som bevaringsværdig, men hallen i gården er ikke i lokalplanen udpeget som bevaringsværdig

Der er ikke i lokalplanen angivet en bebyggelsesprocent eller friarealprocent for den ansøgte gårdhusbebyggelse i delområde IIA. Derfor vil forvaltningen inddrage kommuneplanens rammer og foretage en helhedsvurdering af projektet, hvis vi modtager en konkret ansøgning.

Kommuneplan 2019

Ejendommen er placeret i et område, der i rammerne i Kommuneplan 2019 (KP19) er fastlagt til boliger (B4-område). Kommuneplanens generelle rammebestemmelser for B4-områder er som følger:

Maks. Bebyggelsesprocent: 150

Maks. bygningshøjde: 24

Friarealprocent, boliger: 40

Friarealprocent, erhverv: 10

Helhedsvurdering

Hvis forvaltningen modtager ansøgning om byggetilladelse til det projekt, der har været afholdt forhåndsdialog om, skal forvaltningen foretage en helhedsvurdering af projektet under hensyn til følgende generelle kriterier i BR18, § 188) samt de bebyggelsesregulerende forhold i §189-195 og de ubebyggede arealers indretning, jf. §393-402, hvor disse forhold ikke reguleres af lokalplanen.

Ad 2.

Generelt om høringer i byggesager

Når forvaltningen behandler en ansøgning om byggetilladelse, kan der som en del af sagsbehandlingen være pligt til at høre de omkringboende om byggeriet. Høringer i byggesager er fastlagt ud fra lovbestemte regler i enten planloven (i forbindelse med dispensationer fra lokalplaner) og/eller forvaltningsloven. I byggesager vil høringerne altid være afgrænsede og enten være en partshøring af enkelte borgere, der er væsentligt eller individuelt berørte af sagen, eller en bredere naboorientering. Hvilken høring der gennemføres, afhænger af sagen. I nogle sager foretages begge høringer.

Alle borgere kan dog, uagtet deres status som høringsberettiget, skrive til forvaltningen, hvis de har noget væsentligt at bidrage med til sagens oplysning. Alle bemærkninger vil indgå i forvaltningens beslutningsgrundlag, hvis der er tale om saglige hensyn, som forvaltningen kan varetage.

Partshøring

Forvaltningen skal i forbindelse med behandlingen af en byggeansøgning vurdere, om det er nødvendigt at foretage en partshøring efter forvaltningslovens § 19. Parter i en byggesag er typisk en mere afgrænset kreds og har i henhold til forvaltningsloven særlige partsrettigheder. Det vil ofte være ejere i de tilgrænsende ejendomme til det pågældende byggeprojekt, som i lovens forstand betragtes som part. Partsstatus er betinget af, at den pågældende person eller virksomhed efter lovens vurdering har en væsentlig, retlig relevant og individuel interesse i sagens afgørelse, og bliver berørt med en vis intensitet af byggeriet, som forvaltningen kan regulere. Hvis forvaltningen giver dispensation fra en lokalplan, som får væsentlig betydning for de omkringboende, skal de også partshøres. Partshøringen bidrager til forvaltningens sagsoplysning og beslutningsgrundlag.

Naboorientering

Hvis der er en lokalplan for området, og forvaltningen vil give dispensation herfra, skal forvaltningen overveje, om der skal foretages en naboorientering efter planloven. Forvaltningen skal fastlægge omfanget af høringskredsen, som ofte vil vedrøre en større kreds end ved partshøringer. Det vil ofte være de omkringboende i kvarteret, som høres om byggeprojektet. Når forvaltningen foretager naboorienteringer, er der også faste høringsparter og interesseorganisationer, som forvaltningen altid hører, fx lokaludvalgene.

Særligt om lejere og andelshavere

Byggeloven værner ejerinteresser, men ikke lejerinteresser, og lejere/brugere/andelshavere vil derfor ikke få tillagt lovmæssig partsstatus og har dermed heller ikke krav på partshøring. Teknik- og Miljøudvalget har besluttet, at der skal foretages udvidede høringer af lejere og andelshavere, hvis ejendommens ejer (udlejer hhv. andelsboligforeningen) er part i byggesagen. Lejere og andelshavere kan derved sende høringssvar og forbedre sagsoplysningen. Dog vil lejere og andelshavere ikke have partsrettigheder efter forvaltningsloven.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoedvalget/politikerspørgsmaal>

Lena Kongsbach

Vicedirektør