

REFERAT Teknik-, miljø- og klimaudvalget d. 06-10-2020

Mødedato Tirsdag d. 06. oktober 2020 kl. 16:30

Mødested salen, Folkets Hus

Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse af forslag til lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 261 (TMK).....	3
Underskriftsside (TMK).....	5

Punkt 136: Endelig vedtagelse af forslag til lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 261 (TMK)

01.02.05-P16-4-20

Resume

Der er meddelt tilladelse til udstykning af otte mindre parcelhuse i boligområdet ved Strandbjerggård. Ejer har et konkret ønske om at anvende betontagsten som tagmateriale. Områdets gældende lokalplan giver ikke mulighed for dette, og det forudsætter en ændring i plangrundlaget, der giver mulighed for dette tagmateriale.

Teknik-, miljø- og klimaudvalget har vedtaget (13. august 2020, punkt 112) at sende forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 261 i offentlig høring.

Tillægget har været i høring fra den 19. august 2020 til den 2. september 2020.

Der er indkommet syv bemærkninger.

Administrationen indstiller,

at tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 261 vedtages endeligt.

Sagsfremstilling

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 261 for boligområdet ved Strandbjerggård (bilag 1) inddeler det eksisterende delområde I i to delområder. Formålet med opdelingen af delområdet er at give mulighed for cement- og betontagsten i et mindre område inden for lokalplanområdet. I foråret meddelte administrationen dispensation fra udstykningsplanen til udstykning af otte mindre parcelhusgrunde.

I forbindelse med opførelse af boligerne er der et ønske om at opføre dem med betontagsten som tagmateriale. Administrationen vurderer, at området, der udstykkes til mindre parcelhusgrunde, har en anden karakter end den øvrige bebyggelse, og muligheden for andet tagmateriale vil bidrage til ønsket om at tiltrække andre beboere til området, som understøtter byrådets målsætning om at skabe blandede boligområder med et varieret boligudbud i henhold til Kommuneplan 2020.

På baggrund af en konkret henvendelse besluttede teknik-, og miljø- og klimaudvalget (2. marts 2006, punkt 27) at meddele afslag på ansøgning om dispensation til betontagsten i forbindelse med opførelse af et énfamiliehus. Begrundelsen for afgørelsen var, at udvalget ønskede at fastholde materialer af høj arkitektonisk karakter i området, og at der skal anvendes ægte materialer. Udvalget fastholdt på den baggrund lokalplanens bestemmelser om, at der må anvendes tegl og ikke stål, beton og lignende materialer.

Derudover har der været en række henvendelser i forbindelse med andre byggeprojekter om muligheden for at få dispensation til andet tagmateriale som betontagsten. I de tilfælde er det blevet ansøget oplyst, at der ikke vil kunne forventes dispensation til betontagsten.

Tillægget til lokalplan nr. 261 har været i offentlig høring i 2 uger fra den 19. august til 2. september 2020. I perioden er der indkommet syv høringssvar til planforslaget. Herudover er der modtaget ét høringssvar uden for høringsperioden. Høringssvarene fremgår af bilag 2.

Af høringssvarene fremgår et ønske om at bibeholde de eksisterende bestemmelser i lokalplan nr. 261, da man ønsker at bevare boligområdets karakter med bebyggelse af materialer af høj kvalitet. Lokalplan nr. 261 er blevet håndhævet restriktivt, og tidligere henvendelser om andet tagmateriale end det angivet i lokalplanens bestemmelser er blevet afvist. På den baggrund er der blandt flere af høringssvarene en utilfredshed med, at der gives lov til et andet tagmateriale for en mindre del af lokalplanområdet.

Byrådet har til enhver tid mulighed for at ændre et gældende plangrundlag. I forbindelse med opførelse af eksisterende parcelhuse inden for lokalplanområdet er lokalplanens bestemmelser om materialevalg blevet håndhævet, hvilket, på trods af et varieret udtryk, har skabt en helhed. Samtidig er det administrationens vurdering, at bebyggelsen bestående af otte mindre parcelhusgrunde, som ligger i den vestligste del af lokalplanområdet, vil blive opfattet som en anden type bebyggelse end den resterende. Placeringen i den vestligste del af lokalplanområdet medfører, at et andet tagmateriale, end der er anvendt i den øvrige del af lokalplanområdet, ikke vil bryde den eksisterende karakter.

Udvalget kan beslutte, at lokalplantillæggets bestemmelser skal gælde for hele boligområdet Strandbjerggårdparken. Hvis udvalget træffer beslutning om dette, skal planforslaget sendes i fornyet høring, da det er en væsentlig ændring af det eksisterende forslag til lokalplantillæg (bilag 1). Ved at give mulighed for tagmaterialer som cement og beton i boligområdet vil områdets karakter kunne ændres, når der opføres nyt, eller når tage på eksisterende boliger udskiftes over tid. Herudover skal det vurderes, om det er rimeligt at lempe lokalplanens bestemmelser om materialevalg i et området, som overordnet set er fuldt udbygget.

Beslutning

Godkendt som indstillet.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til tillæg nr. 1

Bilag 2 - Hvidbog

Punkt 137: Underskriftsside (TMK)

00.22.04-G01-3-19

Beslutning

-