

REFERAT By-, Erhvervs- og Planudvalget - Historisk d. 05-11-2019

Mødedato	Tirsdag d. 05. november 2019 kl. 17:00
Mødested	Havnestuen
Mødedeltagere	Kenneth Götterup (C), Annette Nyvang (T), Anne Funk (O), Morten Dreyer (O), Helle Barth (V), Ebbe Kyrø (T) (Fravær), Allan Holst (A)

Indholdsfortegnelse

Udstykning af Maglevænget 30 i 2 grunde.....	3
--	---

Punkt 1: Udstykning af Maglevænget 30 i 2 grunde

19/2430

RESUMÉ:

By-, Erhvervs- og Planudvalget skal tage stilling til en ansøgning om dispensation fra lokalplanens minimumsgrundstørrelse til udstykning af to grunde på Maglevænget 30, 2791 Dragør.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller, at By-, Erhvervs- og Planudvalget dispenserer fra Lokalplan 24, § 4.1's om minimumsgrundstørrelse på 700 m² til udstykning af 2 grunde på 614 m² hver.

BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 05-11-2019

Godkendt.

Peter Læssøe (T) var indkaldt som stedfortræder for Ebbe Kyrø (T).

SAGSFREMSTILLING:

Ejer af matrikel nr. 6cm, St. Magleby By, St. Magleby ønsker at nedrive beboelseshus på 87 m² og opdele grunden i 2. Grunden er 1.229 m² samt et vejareal på 192 m². De udstykkede grunde vil hver få et areal på 614 m² samt et vejareal på 96 m².

Dispensationen vil give mulighed for at opføre et nyt beboelseshus på hver ejendom og vil være i omfanget af 86 m² mindre end den mindste grundstørrelse fastsat i lokalplanen – 700 m².

Ansøger begrundet dispensationsansøgningen med, at grunden oprindeligt har været udstykket i to. Samt at den ønskede opdeling ikke vil adskille sig fra alle de tilstødende nabogrunde på begge sider af vejen.

Naboorientering

Ansøgningen har været i nabohøring og administrationen har modtaget 2 indsigelser begrundet med indblik-, støj-, skygge- og visuelle gener, ønske om oplysninger om byggeprojektet, værdiforringelse af naboejendom og overskridelse af den naboretlige tålegrænse.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 24, der i pkt. 4.1 fastsætter at: "*Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².*"

I henhold til de bygningsregulerende bestemmelser må udlæg til vejareal ikke medregnes i grundens størrelse.

Ejendommen er beliggende i Kommuneplanens rammeområde 4.02, delområde B, som vedrørende udstykning henviser til de generelle rammebestemmelser for byfortætning. De generelle rammebestemmelser for byfortætning fastlægger, at *for parceller med en ejendomsstruktur karakteriseret af varierende grundstørrelser under 700 m², kan mindstegrundstørrelsen ved udstykning nedsættes til 600 m² med henblik på opførelse af fritliggende parcelhuse.*

Vurdering

En grundstørrelse på 614 m² er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser for byfortætning og er sædvanlig for området, idet en stor del af parcellerne på Maglevænget har ca. samme størrelse.

På hver af de fremtidige parceller vil der kunne opføres to fritliggende enfamiliehuse, som vil kunne indpasses i områdets bebyggelse.

Det vil ikke være saglig eller proportionel at stille krav om et konkret byggeprojekt for at ligge det til grund for vurderingen af en dispensation fra lokalplanens grundstørrelse, men et evt. byggeprojekt skal i princippet overholde bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser. Evt. indblik-, støj-, skygge- og visuelle gener forventes dog ikke at være atypiske for området.

Indsiger vil få mulighed for at prøve dispensationen og en evt. byggetilladelse for så vidt angår *værdiforringelse* af dens ejendom og overholdelse af den *naboretlige tålegrænse* i domstolene.

På ovenstående baggrund indstiller administrationen, at ansøgningen fremmes ved en dispensation fra lokalplan 24, § 4.1.

LOVE/REGLER:

Planlovens §§ 13 og 19

Bygningsreglement for småhuse 1985

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Ingen bemærkninger.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Dispensationsansøgningen har været i naboorientering fra den 2. til den 23. oktober 2019.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 15. november 2019.

Bilag

Ansøgning vedr. dispensation til udstykning af grunden Maglevænget 30.pdf

Bilag 1 - Udstykningsforslag

Bilag 2 - Matrikelkort

Bilag 3 - Uddrag fra tidligere udstykning

Bilag 4 - Matrikelsammenlægning 1955

Naboorientering

Høringssvar.pdf