



Punkt 9.

Bispensgade 14, Aalborg – Tilladelse til nedrivning af bygning

2015-044510

By- og Landskabsforvaltningen fremsender til By- og Landskabsudvalgets drøftelse sag om tilladelse til nedrivning af bygning, Bispensgade 14, Aalborg.

Beslutning:

Drøftedes

Mariann Nørgaard var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Udvalget blev orienteret om sagen på mødet den 19. nov. 2015.

Formål

Hans Mølgaard Andersen ønsker en tilladelse til at nedrive ejendommen Bispensgade 14. Bygningen er i dårlig stand, og det er hensigten at bygge en ny etageejendom til erhverv og boliger. By- og Landskabsforvaltningen er gået positivt ind i dialogen med henblik på, at den nye bygning skal være bedre tilpasset den omgivende bebyggelse. Det er almindelig praksis, at nedrivning af en bygning kan påbegyndes, når der foreligger et skitseprojekt, som kommunen har godkendt. Behandlingen af ansøgningen om byggetilladelse kan foretages efterfølgende.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 10-056. Bevaringsværdien for den eksisterende bygning er meget lav, så der er ikke noget krav om bevaring ifølge lokalplanen.

Ifølge lokalplanen må der højst bygges i 3½ etager. Det skitserede projekt er på 5 etager, men den øverste etage er meget lille (afgrænses af forhusene i Bispensgade). Der laves en stor tagterrasse på den øvrige del af 4. etages tag. Bebyggelsesprocenten må ifølge lokalplanen højst være på 265, men det skitserede projekt bliver på ca. 375%. Den nye bygning kommer også delvis til at ligge uden for byggefeltet, da den ikke får helt samme placering som den eksisterende bygning.

Der er foretaget en partshøring, da en gennemførelse af projektet vil kræve, at der meddeles dispensation fra lokalplanen. I den forbindelse har en af naboerne gjort opmærksom på, at der er fejl i det tegningsmateriale kommunen har modtaget og vedlagt partshøringen. Baghuset ved naboejendommen Bispensgade 12 er lavere end det fremgår af tegningerne.

I dialogen med Hans Mølgaard Andersen og hans rådgiver Arki Nord er der fra forvaltningens side blevet lagt vægt på, at den nye bygning tilpasses højderne på nabobygningerne. Med de seneste oplysninger i sagen viser det sig, at det nye baghus vil blive ca. en etage højere en naboens baghus. Dette fremgår af snittegningen i bilagene.

Hans Mølgaard Andersen ønsker at påbegynde nedrivningen af den eksisterende bygning snarest og efterfølgende fortsætte dialogen om den nye bygnings omfang. By- og Landskabsforvaltningen har vurderet, at det kan blive nødvendigt fjerne en etage i skitseprojektet, for at det kan godkendes.

Tilladelse til nedrivning, før der foreligger et godkendt skitseprojekt, vil være en væsentlig ændring af praksis. By- og Landskabsforvaltningen anbefaler, at praksis følges, og at der skal indsendes et revideret skitseforslag til godkendelse, inden nedrivningen kan påbegyndes. Det nye skitseforslag skal vise et projekt, der er i overensstemmelse med den hidtidige dialog, der viser en bygning, som i omfang er tilpasset de omgivende bebyggelser.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser vedr. ny bebyggelse på ejendommen:

1. Rasmus Revsbeck.
2. Ejerforeningen Bispensgade 12 v./ Finn Ballin.

Henvendelserne er behandlet efter emne.

Bygningens omfang:

Indsigelserne forventes imødekommet ved en begrænsning af antallet af etager, hvorved bebyggelsesprocenten også vil blive mindre.

Bygningens placering:

Indsigelser:

Finn Ballin (Ejerforeningen Bispensgade 12) påpeger, at en del af en passage mellem de to ejendomme tilhører Bispensgade 12.

By- og Landskabsforvaltningens vurdering:



Forvaltningen har ikke modtaget eller fundet dokumentation, der bekræfter dette. Matrikelkortet for ejendommen viser derimod, at hele den østlige mur ved baghuset i Bispensgade 12 ligger i skel. Indsigelsen imødekommes ikke, medmindre det kan dokumenteres, at passagen delvis ligger på ejendommen Bispensgade 12.

Bebyggelsens udseende:

Indsigelser:

Det påpeges at tages udformning og altanernes placering ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

By- og Landskabsforvaltningens vurdering:

Lokalplanen indeholder forbud mod placering af tagterrasser mod gaden. Skitseprojektet indeholder altaner mod gaden. Dette vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Indsigelser vedr. tagterrasser mod Bispensgade forventes ikke imødekommet.

Skitseprojektet viser en bygning med flade tage. Da de to nabobygninger har forskellige taghøjder og – hældninger vurderes det, at der ikke nødvendigvis kan opnås en bedre overgang mellem tagene ved at kræve, at den nye bygning får hældning på taget. Derimod kan den nye bygning tilpasses nabobygningerne tagudformninger ved aftrapning efter det princip, der er vist i skitseprojektet. Indsigelserne vedrørende tagudformning forventes derfor ikke imødekommet.

Indbliksgener:

Indsigelser:

Tagterrassen forventes at medføre indbliksgener.

By- og Landskabsforvaltningens vurdering:

Risikoen for indblik vil blive mindre, hvis tagterrassen kommer til at ligge lavere. Der vil desuden blive taget højde for indbliksgener fra både altaner og tagterrasse i vurderingen af et mere detaljeret tegningsmateriale i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse. Indsigelsen vedrørende indbliksgener vil blive imødekommet. Ved bygninger i midtbyen forventes det dog, at naboer kan tolerere en vis grad af indblik.

Lokalplanens principper:

Indsigelser:

Finn Ballin skriver i indsigelsen fra Ejerforeningen Bispensgade 12, at ejerforeningen agter at påklage afgørelsen til Natur- og Miljøklagenævnet, såfremt der meddeles byggetilladelse til et byggeri af det skitserede omfang, med henvisning til at projektet strider imod lokalplanens principper.

By- og Landskabsforvaltningens vurdering:

Generelt er det formåls- og anvendelsesbestemmelserne, der udgør en lokalplans principper. Det skitserede projekt medfører ikke dispensationer fra disse bestemmelser. Hvis den nye bygnings omfang begrænses, vil flere af ejerforeningens indsigelser blive imødekommet.



Bilag:

Bispensgade 14 - Tegningsbilag til parsthøring.pdf

Bispensgade 14 høringsforløb.msg

Lokalplan Bispensgade 14 indsigelse (2).pdf

Principsnit i Bispensgade 12 og 14 - 2015-11-25.pdf