



Punkt 23.

Godkendelse af dispensation fra bebyggelsesprocenten på etagehusbebyggelse på Tinbergens Alle

2015-040715

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der meddeles dispensation fra bebyggelsesprocenten vedrørende lovliggørelse af etagearealet.

Beslutning:

Udsat



Sagsbeskrivelse

Baggrund

Der blev den 16. november 2015 meddelt byggetilladelse til opførelse af 4 etageejendomme i 3 etager med et bruttoetageareal på i alt 4236 m² på Tinbergens Alle 3, Gistrup.

På ansøgningstidspunktet var lokalplan 4-4-102 "Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet" gældende for ejendommen. Lokalplanen gav blandt andet mulighed for en bebyggelsesprocent på 50 og etageantal på 3 hvoraf den 3. etage maks. måtte udgøre 65% af bygningens grundareal.

Der blev samtidigt meddelt dispensation fra lokalplanen vedrørende etageantallet således, at den 3. etage kunne udnyttes 100% i forhold til bygningens grundareal. Det var en forudsætning for denne dispensation, at den fastsatte bebyggelsesprocent på 50 i lokalplanen ikke blev overskredet. I ansøgningsmaterialet har ansøger dokumenteret, at bebyggelsesprocenten er 47,1 % for byggeriet, og på baggrund af disse oplysninger er der givet byggetilladelse.

I forbindelse med udstedelse af ibrugtagningstilladelse til bebyggelsen sker der indberetning til BBR. Her indberetter ansøger, at bebyggelsens bruttoetageareal er på i alt 5316 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 59,1.

Arkitekten har oplyst, at det er en beregningsfejl, idet arealet for altangangene ved en fejl ikke er medregnet i bruttoetagearealet. Den oplyste og godkendte bebyggelsesprocent på 47,1 er efter en ny beregning opgjort til 59,1. Overskridelsen af bebyggelsesprocenten er at betragte som et ulovligt forhold, idet der er bygget mere end der er givet tilladelse til, og mere end lokalplanen giver mulighed for.

En lovliggørelse af byggeriet kan ske ved en af følgende muligheder:

- En fysisk lovliggørelse ved delvis nedrivning af bebyggelsen. Der skal nedrives 816 m² for at bringe bebyggelsesprocenten ned på 50. Det svarer til, at ca. 15 % af bebyggelsen skal fjernes.

Denne løsning vil få væsentlige økonomiske konsekvenser for ejere, projektudvikler og arkitekt, ligesom det vil have væsentlige menneskelige konsekvenser for de ejere, der er flyttet ind.

- En fysisk lovliggørelse ved at tilkøbe et grundareal på ca. 1630 m², således at bebyggelsesprocenten på 50 kan overholdes.

Ejendommen er mod nord og syd afgrænset af vejarealer og anden bebyggelse. Mod øst er det tilstødende areal udlagt som fælles areal i lokalplanen, og kan derfor ikke indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten. Mod vest er et lokalplanlagt område hvor arealerne er disponeret. Derfor er det ikke muligt at løse problemet ved at tilkøbe et areal i de tilstødende områder.

- En retlig lovliggørelse ved at meddele dispensation fra lokalplanen til en bebyggelsesprocent på 59.

Bebyggelsens ubebyggede arealer (parkering og udendørs opholdsarealer) er indrettet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og giver efter forvaltningens vurdering et velfungerende boligområde, uanset at bebyggelsesprocenten overskrider bestemmelserne i lokalplanen.

Projektudvikler anfører i sin redegørelse for den opståede fejl at de tilgrænsende områder ikke er bebygget så tæt som det oprindeligt var planlagt og at området derfor samlet set har en bebyggelses-tæthed på niveau med det planlagte.

Denne løsning er således den mindst indgribende i forhold til de involverede interessenter.

Uanset hvilken løsning der vælges, skal der gennemføres partshøring/naboorientering inden der kan træffes endelig afgørelse.



Bilag:

Redegørelse vedr. arealberegning fra ejer

Oversigtskort

Redegørelse fra arkitekt

Projektet