



Punkt 22.

Godkendelse af dispensation vedrørende etagehusbebyggelse på Tinbergens Alle

2015-040715

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der meddeles dispensation fra det tilladte etageareal i henhold til lokalplan 4-4-114, delområde A, hvis en gennemført naboorientering ikke medfører væsentlige indsigelser.

Sagen blev udsat på By- og Landskabsudvalgets møde den 10. august 2017, pkt. 23. Sagen genoptages.

Administrativ bemærkning:

Sagsfremstillingen er ændret i forhold til den 10. august 2017 for at tydeliggøre, at der skal dispenseres fra den nugældende lokalplan.

Beslutning:

Udsat, idet udvalget bemærker, at det skal undersøges, om der er andre løsningsmuligheder.



Sagsbeskrivelse

På baggrund af udvalgets ønske om, at der skulle ses på muligheder for tilkøb af et grundareal på ca. 1630 m², således at bebyggelsesprocenten på 50 kan overholdes, og en vurdering af bebyggelsestætheden for det samlede lokalplanområde har By- og Landskabsforvaltningen siden mødet den 10. august 2017 foretaget følgende:

Bygherre og dennes rådgiver der blevet bedt om at vurdere muligheder for at købe et grundareal. Det har vist sig, at det ikke er muligt at tilkøbe et tilgrænsende grundareal. I henhold til BR15 bilag B.1.1.2, stk. 4 kan der til grundens størrelse ikke medregnes matrikelnumre, der er en del af en samlet fast ejendom, men som ikke grænser op til hinanden. Det rækker derfor ud over formålet med bestemmelsen, at medregne et grundareal til bebyggelsesprocenten, hvis det ikke grænser op til ejendommen.

Lokalplan 4-4-102 var gældende, da der blev meddelt byggetilladelse, og denne lokalplan regulerede byggeretten ved at fastsætte en bebyggelsesprocent på 50. I denne lokalplan var der endvidere mulighed for at indregne en andel af det fælles friareal til grundarealet. Med byggeriets andel af det fælles friareal ville bebyggelsesprocenten være overholdt. Denne lokalplan er efterfølgende blevet erstattet af lokalplan 4-4-114, som regulerer byggeretten for ejendommen ved at fastsætte et maksimalt etageareal på 4560 m² for etagehusbebyggelsen. I den nye lokalplan er det ikke muligt at medregne en andel i de fælles friarealer.

Den opførte bebyggelse har et samlet etageareal på 5316 m², og overskrider dermed byggeretten med i alt 756 m². Overskridelsen skyldes, som tidligere oplyst, at arealet for altangange ved en fejl ikke er medregnet i etagearealet.

Der er foretaget en vurdering af alle byggeretter i lokalplanområdet, og en bebyggelsesprocent vil se således ud:

- Hvis alle byggeretter udnyttes fuldt ud, og område A (etagehuse) ikke har overskredet sit etageareal vil området være udnyttet med en bebyggelsesprocent på 34,4.
- Medregnes den aktuelle sag hvor etagearealet i delområde A er overskredet med 756 m² er området udnyttet med en bebyggelsesprocent på 35,5.

By- og Landskabsforvaltningen vurderer, at overskridelsen af etagearealet for området set som en helhed er af underordnet betydning, når der ses på den samlede udnyttelse af hele lokalplanområdet. Endvidere fremgår det af landinspektørens beregning, at ca. 1000 m² etageareal ikke er udnyttet i de øvrige delområder.

Inden der kan meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, skal der gennemføres en naboorientering. Hvis naboorienteringen medfører væsentlige indsigelser forelægges sagen for udvalget igen.

Sagsfremstilling fra By- og Landskabsudvalgets møde den 10. august 2017, pkt. 23.

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:

By- og Landskabsudvalget 10-08-2017 Dispensation fra bebyggelsesprocenten på etagehusbebyggelse på Tinbergens Alle

1. Oversigtskort

2. Redegørelse til Aalborg Kommune - By- og Landskabsforvaltningen

Billede 1 - Viser etageboligbebyggelsen mod nord som adskiller Alfred Nobels Vej mod boligområdet

Billede 2 - Viser de hvide boliger som er placeret i delområde B. Disse grænser ud til et udstykket parcelhusområde (delområde D)

Billede 3 - viser delområdets opførte boliger, hvor alle er i ét plan

Billede 4 - viser delområde D som er udlagt til parcelhusområde

Billede 5 - viser delområde E