

# REFERAT Teknisk Udvalg d. 19-06-2018

**Mødedato**    Tirsdag d. 19. juni 2018 kl. 13:00

**Mødested**    Mødelokale 188

## **Indholdsfortegnelse**

|                                                                      |   |
|----------------------------------------------------------------------|---|
| Dispensation fra lokalplan 1084 Halgård Vest - terrænregulering..... | 3 |
|----------------------------------------------------------------------|---|

# Punkt 1: Dispensation fra lokalplan 1084 Halgård Vest - terrænregulering

01.02.05-P25-38-18

## Sagsfremstilling

KA/DK -TU

Ejer af Under Rødtjørnen 8, 7500 Holstebro har ansøgt om dispensation for lokalplan 1084 Halgård Vest (Bilag 1 og 2 tegningsmateriale). Der søges om dispensation fra lokalplanens § 5 stk. 17: mere synlig sokkel end 40 cm, samt § 8 stk. 1: mere terrænregulering end +/- 50 cm, til et byggeri der næsten er færdigt.

Halgård Vest er et område med grunde til boligbebyggelse i kuperet terræn. Der har tidligere været meddelt dispensation til 10 cm ekstra terrænregulering, således at der er dispenseret op til +/- 60 cm i forhold til naturlig terræn.

Da Under Rødtjørnen 8 ansøgte om byggetilladelse, var ansøgningsmaterialet angivet med et behov for terrænregulering på op til 1,24 meter, og forvaltningen gør opmærksom på, at der ikke dispenseres til mere end +/- 60 cm i dette område.

Bygherre indsender nyt tegningsmateriale, der anfører, at der ikke er behov for terrænregulering på mere end +/- 50 cm. Det skrives i tilladelsen, at det er en forudsætning, at der er gjort korrekt rede for terrænforholdene, da disse oplysninger er afgørende for vurderingen af, om bebyggelsen overholder højdebestemmelserne. Der er den 28. juni 2017 meddelt byggetilladelse.

Da byggeriet er påbegyndt, kommer der henvendelse fra en nabo, som finder det bemærkelsesværdigt, at der er terrænreguleret en del på grunden.

Holstebro Kommune foretager tilsyn og konstaterer nogle forhold, der skal rettes til (Bilag 3 tilsynsskrivelse).

Der sker tilretning af projektet, og forvaltningen gør opmærksom på de maksimale +/- 50 cm terrænregulering. Det aftales, at der skal søges om dispensation for de ekstra 10 cm terrænregulering samt for mere synlig sokkel, hvis dette bliver nødvendigt.

Holstebro Kommune forsikres flere gange fra bygherres rådgiver om, at der er styr på situationen (Bilag 4 sagsoverblik).

I forbindelse med sagens afslutning foretager Holstebro Kommune et opfølgende tilsyn og konstaterer ved en vejledende opmåling, at der er sket væsentlige overskridelser af terrænreguleringen (Bilag 5).

En vejledende udregning viser, at der skal terrænreguleres ca. +1,52 meter for at anvende boligens indgangsparti, samt fra ca. +0,95 meter op til +1,13 meter for at kunne anlægge opkørsel til garagen.

Rundt om boligen findes forskellige niveauer af terrænhøjder, med terrænregulering på op til ca. +0,73 cm inden anlæggelse af fliser (Bilag 6 tilsynsrapport).

Umiddelbart efter tilsynet sender forvaltningen standsningsmeddelelse, hvorefter der foretages partshøring af bygherre for at få deres bemærkninger jf. Forvaltningsloven (Bilag 7 og 8).

Bygherre indsender dispensationsansøgning, og i denne forbindelse foretager forvaltningen partshøring af naboen i Under Rødtjørnen 6, 7500 Holstebro (bilag 9 og 10).

Partshøringssvar fra nabo i nr. 6 har været sendt til kommentering hos ejer (Bilag 11 og 12).

Som byggeriet fremstår på nuværende tidspunkt, er det ikke muligt at anvende garagen og indgangspartiet til boligen på grund af den store forskel på overkant sokkel og på det omkring liggende terræn.

Det er forvaltningens vurdering, at bygherre gennem hele forløbet er blevet gjort bekendt med reglerne for byggeri i området. Herunder at de maksimalt må terrænregulere +/- 50 cm, men at der kan dispenseres med yderligere 10 cm. Ligeledes at den synlige sokkel ikke må være mere end 40 cm. Det er ligeledes vurderet, at reglerne er forstået, da dette fremgår af såvel tegninger som øvrig dialog i sagen

Forvaltningen anbefaler, på baggrund af en samlet vurdering, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Anbefalingen bygger på en konstatering af, at

- byggeriet ikke berører skel mod naboer udover hvad lokalplan 1084 tillader
- overskridelsen af terrænhøjder kun vil være ved boligens indgangsparti og garage
- borthugning af gulve og opbygning af nye vil være forbundet med betydelige omkostninger for bygherre og er ikke proportional

- byggriet i øvrigt holder sig inden for byggeretten i forhold til bygningshøjde og afstand til skel.

## **Instilling**

Det indstilles, at Teknisk udvalg beslutter

- at meddele dispensation til at terrænregulere op til +1,52 meter foran indgangen til boligen
- at meddele dispensation til at terrænregulere op til +1,13 meter foran porten garagen
- at meddele dispensation til at terrænregulere op til +0,60 meter rundt om boligen til overkant flisebelægning.
- at meddele dispensation til mere synlig sokkel end 0,4 meter

## **Beslutning**

Indstilling tiltrådt.

## **Bilag**

Bilag 4 Sagsoverblik - byggesag Under Rødtjørnen 8