



Garage og terrænregulering

J.nr.: 02.34.02.G01

Sagsnr.: 13/2416

BESLUTNING: BY-, ERHVERVS- OG PLANUDVALGET DEN 12-01-2016

Ad. 1 a.

For stemte: 6 (A+C+O+T+V)

Imod stemte: 1 (I)

Undlod at stemme:

Godkendt.

Ad. 2

Ændringsforslag fra Ole Svendsen (A)

At det retvisende grundlag for terrænreguleringen dokumenteres af en landmåler.

For stemte: 6 (A+C+O+T+V)

Imod stemte: 1 (I)

Undlod at stemme:

Godkendt.

ANBEFALING:

Forvaltningen anbefaler,

1. **at** udvalget beslutter enten

a. at garagens placering i forhold til vejskel godkendes, men at højden reduceres til max 2,5 m i skelbræmmen mod sti,

Eller

b. at garagens placering i forhold til vejskel godkendes, og at højden på 2,95 m i skelbræmmen mod sti godkendes.

2. **at** udvalget beslutter at godkende terrænreguleringen.

SAGSFREMSTILLING:

Der er i 2014 givet byggetilladelse til et nyt enfamiliehus, Strandjægervej 28, som er opført i 2 etager, inden for rammerne af gældende byplanvedtægt og byggelovgivningen i øvrigt.

Efterfølgende er der ansøgt om godkendelse af garage/skur og terrænregulering (bilag).

Begge anlægsarbejder er stort set gennemført.

1. Garage/skur på ca. 35 m² placeret ud mod Strandjægervej



Garagen placeres i ejendommens nordlige hjørne, i vejskel og i skellet til den offentlige sti mellem Strandjægervej og Sdr. Strandvej.

Der ansøges om dispensation fra byggelinje, fastsat i Byplanvedtægt nr. 8, på 1 m fra vejskel, til placering af carporten helt ud til skel mod Strandjægervej, og der ansøges om dispensation til en bygningshøjde på 2,95 m i skelbræmmen mod stien.

I henhold til byggelovgivningen må bebyggelse 2,5 m fra skel mod nabo og sti, ikke overstige 2,5 m i højden. Højden på garagen begrundes i ansøgningen med, at taget er opbygget som et regnvands-opsamlingsystem.

Der har i igennem en årrække blevet givet dispensationer til opførelse af carporte og garager helt ud til vejskel langs Strandjægervej, og i flere tilfælde dispensation til en bygningshøjde på over 2,5 m i skelbræmmen mod nabo. Eksempler herpå fremgår også af ansøgningen.

I dette tilfælde er der det særlige forhold, at naboen mod nordøst udgøres af en offentlig sti, og at garagen kan opleves markant i vej billedet på grund af vejens krumning på den aktuelle strækning.

Der har været gennemført høring af genboen på den anden side af stien, Strandjægervej 26B, der i sit hørings svar bl.a. anfører,

- at garagen findes at skæmme byrummet og antaste områdets åbne karakter,
- at garagen med sin placering forringer oversigtsforholdene for trafik på stien,
- at garagen godt kan placeres tilbagerykket på grunden så vejbyggelinjen respekteres,
- at garagen bør respektere en max højde på 2,5 m.

Vejmyndigheden anfører i sit hørings svar, at det forudsættes, at garagen ikke overskrider skel mod offentligt vej- og stiareal. Placeringen helt ud til vejskel kan accepteres i lighed med andre etablerede carporte og garager ud mod Strandjægervej.

Grundejerforeningen for området er blevet hørt og anfører, af foreningen ikke ser nogle tekniske begrundelser for at imødekomme dispensationsansøgningen.

2. Terrænregulering mellem hus og Sdr. Strandvej

Ansøgningen om terrænregulering omfatter partiel hævnning af terrænet, i gennemsnit med 37 cm, i havearealet mellem bygningen og Sdr. Strandvej. I henhold til angivne koter fra landinspektør er terrænet på sit højeste sted ca. 10 cm lavere end højden på Sdr. Strandvej. For at optage terrænspring i forhold til naboarealer udføres stensætning langs skellet til stien samt stensætning mod naboen mod sydvest. Der foreligger aftale med naboen mod sydvest om denne løsning.

Terrænreguleringen vurderes ikke at medføre gener for naboarealer med hensyn til afledning af regnvand.

Der har været gennemført høring af genboen på den anden side af stien, der i sit hørings svar bl.a. anfører,

- at terrænet på det højeste sted er hævet med ca. 1 m,



- at der tidligere burde være fremsendt ansøgning om godkendelse af terrænregulering,
- at det hævede terræn giver indbliksgener henover stien, da terrænet i den sydøstlige del er højere end stien og haven til Strandjægervej 26B,
- at terrænet burde respektere niveauet for øvrige haver langs Sdr. Strandvej.

Vejmyndigheden for stien anfører, at regnvand skal kunne holdes på egen grund efter terrænregulering. Der må ikke forekomme tilledning af hverken vand eller erosionsmaterialer til offentlige vej- og stiarealer.

Grundejerforeningen for området anfører, af foreningen ikke ser nogle tekniske begrundelser for at imødekomme dispensationsansøgningen.

Ansøger/ejer af Strandjægervej 28 anfører i replik til høringssvarene vedrørende garagen og terrænregulering bl.a.,

- at garagen er placeret indenfor skel og ikke umiddelbart er synlig for beboerne i nr. 26B,
- at genboen ikke er nabo, da den offentlige sti går mellem de to matrikler,
- at terrænreguleringen på sit højeste sted udgør 53 cm i forhold til den offentlige sti, og i øvrigt i den sydøstligste del er tilpasset højden på den offentlige sti og Sdr, Strandvej,
- at håndtering af regnvand kan ske på egen grund.

Høringssvar fra genboen, Strandjægervej 26B, samt ansøgers replik hertil, er samlet i ét bilag.

LOVE/REGLER:

Byggelovgivningens bebyggelsesregulerende bestemmelser samt Byplanvedtægt nr. 8.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 12. januar 2016.

BILAG:

- | | | | |
|---|------|--------------------------------------------------------------|----------|
| 1 | Åben | Strandjægervej 28 - Ansøgning om garage og terrænregulering | 16592/15 |
| 2 | Åben | Strandjægervej 28 - Høringssvar fra genbo og ansøgers replik | 16593/15 |