



Terrænregulering ved Søndre Strandvej, genbehandling

J.nr.: 02.34.02.G01
Sagsnr.:13/2416

RESUMÉ:

Behandling af sag om lovliggørelse af udført terrænregulering i haveareal ved Søndre Strandvej på ejendommen Strandjægervej 28, på baggrund af afsluttet klagesag og fornyet tilrettet ansøgning.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller, at der tages stilling til en af følgende løsningsmuligheder:

1. **at** den foreslåede terrænregulering med delvis sænkning af terrænet i skelbræmmen 2,5 m fra stiskel, godkendes som ansøgt,

Eller
2. **at** den foreslåede terrænregulering ikke godkendes som tilstrækkelig imødekommelse af nabohensyn, samtidig med at det anbefales at fremsende en ansøgning om lovliggørelse, hvor terrænreguleringen følger niveauet for den offentlige sti i hele skelbræmmen 2,5 m fra skel mod sti.

BESLUTNING: BY-, ERHVERVS- OG PLANUDVALGET DEN 06-11-2018

Ad 2

Godkendt.

Kim Dupont (V) var indkaldt som stedfortræder for Helle Barth (V).

SAGSFREMSTILLING:

Plan og Teknik har modtaget en ansøgning om lovliggørelse af en udført terrænregulering på ejendommen Strandjægervej 28.

Sagens forhistorie:

I 2016 behandlede en sag om godkendelse af en regulering af terrænet, i form af en terrænhævning, i havearealet på ejendommen Strandjægervej 28, i grundens sydøstlige hjørne ud til Søndre Strandvej og den offentlige sti langs grundens nordlige skel.

Ved nabohøring fremkom en indsigelse fra genboen, Strandjægervej 26B, med hensyn til oplevede indbliksgener.

Efter behandling i BEPU den 10.5.2016 og i kommunalbestyrelsen den 26.5.2016 blev sagen tilbagesendt til BEPU med henblik på udvalgets besigtigelse af forholdene.



Udvalgets medlemmer besigtigede forholdene i forbindelse med genbehandling af sagen i BEPU den 7.6.2016.

Det blev her overfor kommunalbestyrelsen anbefalet, at den gennemførte terrænregulering ikke godkendes.

Ved møde i kommunalbestyrelsen den 21.6.2016 blev det besluttet ikke at godkende terrænreguleringen, begrundet i indblik i forhold til genboen, samt det forhold, at mere omfattende terrænreguleringer som den aktuelle kan medføre en uheldig udvikling med hensyn til indbliksgener og regnvandsafledning for ejendomme langs Sdr. Strandvej med lavtliggende haver.

Sagsfremstilling mv. fra denne behandling er vedlagt som bilag.

Klagesag:

Kommunens afgørelse, som har hjemmel i byggeloven, blev efterfølgende påklaget til Statsamtet.

Efter at Statsamtet i første omgang hjemviste sagen til yderligere formel begrundelse for afgørelsen, blev truffet en fornyet afgørelse, stadig baseret på kommunalbestyrelsens afgørelse.

Denne udbyggede og fornyede afgørelse af 27.11.2017 er vedlagt som bilag.

Ejeren af Strandjægervej 28 påklagede ikke den fornyede afgørelse.

Ansøgning om lovliggørelse:

Efter gentagne henvendelser til ejer om initiativ til lovliggørelse, fremsendes i april 2018 et første forslag til reduktion af terrænhævningen.

Efter dialog med ansøgers rådgiver fremsendes et revideret forslag til ændring af terrænreguleringen i august 2018.

Dette forslag omfatter en tilpasning af terrænet i forhold til skel mod Sdr. Strandvej samt en delvis afgravning i skelbræmmen langs del offentlige sti til niveau, svarende til bunden af tidligere "trampolin-grav". Herved etableres en sænket terrasse. Del af opfyldningen langs stien opretholdes som højbed, sikret med "stendige" langs stiskellet. Beskrivelse og skitse er vedlagt.

Høring:

Det fremsendte forslag til lovliggørelse blev sendt til høring hos klager/genbo Strandjægervej 26B, der i første omgang foreslog et "mæglingsmøde" med ejeren af Strandjægervej 28.

Ejeren afviste at deltage i et sådant møde og fastholdt sin ansøgning om lovliggørelse.

Med skrivelse af 16.9.2018 fremsender genboen Strandjægervej 26B et høringssvar til den ansøgte lovliggørelse af terrænreguleringen (Bilag).

Det anføres her bl.a., at den skitserede reduktion af terrænhævningen "langt fra vil afhjælpe uacceptable indbliksgener" til haven Strandjægervej 26B.

Der foreslås en løsning med afgravning af terrænet til niveau med stien, 4,5 m ind på grunden.

Ansøger har med e-mail af 9.10.2018 kommenteret høringssvaret (Bilag) og bemærker, at han ikke finder, at ansøgningens forslag medfører "uacceptable indbliksgener", som anført af genboen. Det fremsendte forslag til lovliggørelse af terrænreguleringen fastholdes.



Forvaltningens bemærkninger og vurdering:

Forvaltningens tidligere anbefaling af at godkende den oprindelige terrænregulering var primært begrundet i det forhold, at der forløber en sti mellem de to ejendomme, samt i det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip, om at der skal være et rimeligt forhold mellem det passerede og sagens udfald. Dette betyder at indgrebet/afgørelsen ikke må være uforholdsmæssig indgribende i forhold til det resultat som opnås med afgørelsen.

Dette princip skal også iagttages ved behandling af den aktuelle ansøgning.

Omfanget af terrænreguleringen kan vurderes i forhold til byggelovgivningens bestemmelser om hævede opholdsarealer fx i haver, der i henhold til bygningsreglementet skal holdes min. 2,5 m fra skel.

En kompromisløsning mellem de to nabosynspunkter kunne på denne baggrund bestå i at reducere terrænhævningen langs stien til niveau for stien i hele skelbræmmen 2,5 m fra skel.

Ved evt. efterfølgende ansøgning/godkendelse af småbyggeri i haven, fx i form af lysthus eller lign., skal bygningens højde måles ud fra et niveauplan, der fastsættes med udgangspunkt i det oprindelige terræn.

LOVE/REGLER:

Byggelovens § 12-13 og Bygningsreglement 2010.

Byggelovens § 13 omhandler de hensyn omkring ulemper for omkringliggende grunde, der skal iagttages ved terrænregulering.

Den for området gældende Byplanvedtægt nr. 8 indeholder ikke bestemmelser om terrænregulering.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Ingen bemærkninger.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Forslaget til lovliggørelse har været i høring hos klager/genbo.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 6. november 2018.

BILAG:

- | | | | |
|---|------|--|----------|
| 1 | Åben | Strandjægervej 28 - terrænregulering - oversigtskort | 49232/18 |
| 2 | Åben | Strandjægervej 28 - tidligere BEPU- og KB-behandling | 49233/18 |
| 3 | Åben | Strandjægervej 28 - terrænregulering - fornyet afgørelse | 49234/18 |
| 4 | Åben | Strandjægervej 28 - terrænregulering - ansøgning | 49235/18 |



-
- med skitse
- 5 Åben Strandjægervej 28 - terrænregulering - høringsvar 49236/18
fra genbo
- 6 Åben Strandjægervej 28 - terrænregulering - ansøgers 49237/18
bemærkninger til høringsvar