

A Dispensation, Møllevej 2, Varde

Dok.nr.: 1462
Sagsid.: 13/178
Initialer: ivsa
Åben sag

Sagsfremstilling

Ejer af Møllevej 2 i Varde har søgt om dispensation fra lokalplanen til at opføre en 20 m² tilbygning til beboelse i skelbræmmen samt opføre en ny garage i skelbræmmen.

Begge dele er i uoverensstemmelse med bestemmelser i bygningsreglementet BR10 og lokalplanens bestemmelser om Bedre Byggeskik for huse i området. Ansøger foreslår at der etableres et teoretisk skel på nabogrunden (byggeretsligt skel) for at få lov til det ansøgte.

Tilbygningen til beboelsen overskrider det skrå højdegrænseplan, og er i strid med BR10 med hensyn til vinduer, indbliksgener og en dør mod skel. Tilbygningen inkl. garagen vil medføre en forøgelse af den samlede bebyggelseslængde i skelbræmmen, så denne når op på ca. 24 m. I henhold til BR10 må bebyggelse, garager, carporte og lignende i naboskel ikke have en større samlet længde end 12 m. Tilbygningen til beboelsen ønskes opført med fladt tag og et andet tagmateriale end hovedhuset, hvilket er i uoverensstemmelse med lokalplanens bestemmelse, jf. § 7.5.2: "tage skal fremstå som 47-50 graders halv- eller kvartvalmede saddeltage i røde, matte vingeteg,..." , samt med § 7.02 om at "tilbygninger skal tilpasses hovedbygningens arkitektur", se bilag. Bebyggelsen er klassificeret som "middel bevaringsværdi".

Tilbygning af beboelse og garage vil medføre en bebyggelsesprocent på ca. 33,9 %, hvilket er en overskridelse på 3,9 % af den tilladte bebyggelsesprocent som er 30, jf. lokalplanen.

Forvaltningens vurdering

Lokalplanens formål er bl.a. at sikre, at områdets bygninger om- og tilbygges i respekt for husets oprindelige stilart og kvaliteter. Forvaltningen vurderer, at tilbygning og garage involverer så mange uoverensstemmelser med såvel lokalplanen som bygningsreglement, at det ansøgte ikke kan tillades.

Hensigten med et byggeretsligt skel er, at det tages i brug i forbindelse med at en bebyggelse allerede er placeret for tæt på skel, ikke i forbindelse med et påtænkt projekt.

Det er forvaltningens vurdering, at ansøger ved et delvist ændret projekt kan få tilladelse til at opføre både tilbygning og garage.

Retsgrundlag

Lokalplan 23.02.L01 – Sygehuskvarteret.
Bygningsreglement 2010 (BR10).

Økonomi

Ingen



Høring

Der har været foretaget høring hos 2 naboejendomme. Der er ikke kommet bemærkninger.

Bilag:

1	Åben Bilag - Møllevej 2, Varde.pdf	34389/13
2	Åben Høring.pdf	35418/13
3	Åben Ansøgning.pdf	35608/13

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at der gives afslag på det ansøgte, og

at ansøger anbefales, at foretage de af forvaltningen anbefalede ændringer af projektet.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 19-03-2013

Fraværende: Ingen

Udsat.