



Nodo Arkitekter

Teknik & Miljø
Rådhusgade 3
8300 Odder

Dispensation vedr. ændret vejadgang til delområde 3 og del af delområde 2 samt ændret materialevalg i delområde 3 – Lokalplan nr. 1109 for Præstelunden

05-05-2022
Sags Id. S2020-29494

Nodo arkitekter har tidligere ansøgt om dispensation fra grundstørrelsen, ændret materialevalg samt ændret placering af støjvoldden/støjskærm. Det tidligere projekt var i høring hos alle inden for lokalplanområde 1109, idet forvaltningen vurderede, at alle ejendomme skulle høres, fordi der kom flere boliger og hermed også mere trafik i området. Denne høring fandt sted fra den 16. februar 2021 til den 2. marts 2021.

Sagsbeh.
Jette Lehrmann Harlund
Tlf. 8780 3462
jette.harlund@odder.dk

Dok id. D2022-43505

Side 1/5

Der indgik herefter mange indsigelser mod mindre grundstørrelser. Forvaltningen anbefalede derfor Nodo arkitekter at genoverveje indretningen af området i forhold til gældende lokalplan, inden sagen blev forelagt til politisk behandling. Af de mange indsigelser var der bemærkninger til ændret materialevalg fra 8 indsigere.

Nodo arkitekter har herefter fremsendt en ny bebyggelsesplan den 28. januar 2022. Den nye bebyggelsesplan følger dog ikke den vejadgang, der er angivet i lokalplan 1109, da der er terrænmæssige udfordringer i området. Derudover giver den viste placering i Lokalplan nr. 1109 også trafiksikkerhedsmæssige udfordringer, da boligvejens tilslutning til stamvejen er for tæt på udkørsel til Houvej. Den nye bebyggelsesplan viser derfor en ændret vejadgang til 14 parcelhusgrunde i delområde 3.

Denne bebyggelsesplan har været i høring hos de 6 nærmeste naboer, da forvaltningen vurderede, at en ændret vejadgang/vejtilslutning ikke berører, de øvrige ejendomme inden for lokalplanområdet. Der er indgået 2 indsigelser mod ændret vejadgang/vejtilslutning. Denne høring fandt sted fra den 1. marts 2022 til den 14. marts 2022.

Sagen blev herefter behandlet på møde i Udvalget for Klima og Plan den 5.4.2022.

Afgørelsen

Udvalget for Klima og Plan meddeler hermed dispensation fra Lokalplan 1109 punkt 8.2 vedr. ændret materialevalg i delområde 3.

Bebyggelsens ydre fremtræden inden for delområde 3 kan herefter enten udføres efter lokalplanens punkt 8.1 eller punkt 8.2.

Herudover meddeler Udvalget for Klima og Plan dispensation fra Lokalplan nr. 1109 punkt 5.2 til placering af vej C-D, idet vej C-D kan placeres med beliggenhed som vist på vedhæftede bebyggelsesplan. Der stilles vilkår om, at der etableres en afskærmende beplantning mod de eksisterende ejendomme, Præstelunden 31 og 33 som vist på bebyggelsesplanen. Afskærmende beplantning skal godkendes af forvaltningen.

Udvalget for Klima og Plan besluttede desuden, at projekt for støjskærm skal forelægges til politisk godkendelse, idet udvalget ikke ønsker, at de eksisterende træer fældes.

Baggrund for afgørelsen

Vedr. ændret vejadgang

Nodo Arkitekter har efter dialog med forvaltningen indsendt vedhæftede bebyggelsesplan, hvor boligvejen er placeret over for skel mellem de to matrikler i delområde 1. Denne placering er valgt for at imødegå gener fra billygter. Udvalget for Klima og Plan har besluttet, at der stilles vilkår om, at der etableres en afskærmende beplantning som vist på den vedhæftede skitse, samt at der stilles vilkår om, at forvaltningen skal godkende, hvilken beplantning det skal være.

Vedr. ændret materialevalg

Af lokalplan nr. 1109 punkt 8.2 fremgår det, at bebyggelse i delområde 3 skal opføres i træbeklædning. Nodo arkitekter ønsker, at der dispenseres fra denne bestemmelse og gives mulighed for, at størstedelen af den enkelte bebyggelse kan opføres i blank eller vandskuret teglstensmurværk, som de øvrige delområder efter Lokalplanens punkt 8.1. Udvalget for Klima og Plan har besluttet at ønsket imødekommes, så bebyggelsens ydre fremtræden inden for delområde 3 både kan udføres efter punkt 8.1 eller punkt 8.2.

Regelhenvi sning

Lov om planlægning:

§ 19. *Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. dog §§ 5 u og 40.*

§ 20. *Dispensationer efter § 19 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til:*

- 1) ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,
- 2) naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd, og
- 3) de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. §

59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger.

Vedlagt er klagevejledning.

Med venlig hilsen



Jette Lehrmann Harlund
Teamkoordinator i Team Plan
Byplanarkitekt

Klagevejledning iht. Planloven

Klagefrist

Du kan klage over kommunens afgørelse til Planklagenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Klage til Planklagenævnet over en administrativ afgørelse skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Hvad kan man klage over

Der kan kun klages over retlige spørgsmål – dvs. at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis du mener, at reglerne er fortolket forkert eller at kompetence- eller procedurereglerne ikke er overholdt.

Hvem kan klage og hvordan klager man

Klageberettigede er enhver, der har en retlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger, der har til formål at beskytte natur og miljø eller har væsentlige brugerinteresser i arealanvendelse, jf. planlovens § 59, stk. 1 og 2.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal dette ske ved anvendelse af digital selvbetjening på Klageportalen, der findes link på www.naevneneshus.dk

Ved modtagelse af en klage påser sekretariatet, at klager er klageberettiget, at klagefristen er overholdt, og at klagen vedrører spørgsmål, som er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, som ikke er indgivet ved digital selvbetjening, med mindre der foreligger særlige forhold, der gør, at klager ikke må forventes at kunne anvende digital selvbetjening.

Gebyr for klager

For behandling af klager, der indbringes for nævnet, herunder anmodninger om genoptagelse, betaler klager et gebyr. Gebyrets størrelse differentieres, alt efter om klager er en borger eller en virksomhed/organisation. Du kan finde de aktuelle gebyrstørrelser på www.naevneneshus.dk

Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold i klagen, eller klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Opsættende virkning

Indgivelse af rettidig klage til Planklagenævnet har som udgangspunkt ikke opsættende virkning.

Søgsmål

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet, medmindre andet følger af den lovgivning, som afgørelsen er truffet efter.

Vil du vide mere

For yderligere hjælp og information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus - www.naevneneshus.dk