



Arkitekter m.a.a, Claus Francke  
Rungsted Strandvej 94C  
2900 Rungsted Kyst

Dato: 25-02-2016

## **Afslag på ansøgning om udstykning på grunden Matr. nr. 28fæ, Park Allé 312**

### **Afgørelse**

Teknik- og Miljøudvalget meddeler hermed afslag på din ansøgning om dispensation til udstykning på grunden som ansøgt.

### **Sagen**

Teknisk Forvaltning har den 16. december 2015 modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 214 til udstykning af Park Allé 312, matr. nr. 28fæ til fire grunde, hvoraf den ene grund vil være fællesareal for de resterende tre grunde.

Du ønsker at opdele Park Allé 312 i fire enheder, hvoraf enhederne vil være henholdsvis 215m<sup>2</sup>, 170m<sup>2</sup>, 215m<sup>2</sup> og 410m<sup>2</sup> store, og alle vil være 1-plans boliger. Hver af grundene vil have en facade-længde på mindre end 20m.

Du begrundet ønsket om at kunne udstykke i mindre grunde med:

- Der er behov et behov i Brøndby Kommune for at få mindre 1-plans boliger til borgere, der ønske at flytte fra deres større bolig til mindre 1-plans boliger. F.eks. til gang- eller synsbesværede borgere.
- Der er ikke grunde i Brøndby Kommune, hvor der kan opføres små enheder.
- Et alternativ til at imødekomme ansøgningen er, at bygge et enfamilieshus hus på op til 303m<sup>2</sup>, hvilket der er meget lidt behov for i Brøndby Kommune.
- 1-plans boliger vil give mindre indbliksgener i forhold til naboer.
- Projektet minder om et projekt på Brøndbyvester Strandvej 30, hvor 7 boliger af ca. 105m<sup>2</sup> blev udstykket.

Teknisk Forvaltning har haft ansøgningen udsendt i nabohearing, og har modtaget kommentarer fra grundejerforeningen og to naboer.

Grundejerforeningen er i mod projektet, da:

- En udstykning vil medføre en betydelig forandring af matriklen og dermed medføre en betydelig påvirkning af de omkringboede naboer.
- En dispensation til denne udstykning vil på sigt kunne ændre områdets udseende væsentligt, hvilket vil være i modstrid med områdets oprindelige udstykning og karakter.

Sags nr.: 153-2015-47855

Dok.nr.: 153-2016-17906

Cpr./Cvr.nr.

**TEKNISK FORVALTNING • BRØNDBY RÅDHUS**

Park Allé 160, 2605 Brøndby • Tlf.: 4328 2828

Mail: teknik@brondby.dk • www.brondby.dk

Rådhuset er åbent: Mandag til onsdag kl. 9-13, torsdag kl. 13-17.30, fredag kl. 9-12

Telefonerne er åbne: Mandag til onsdag kl. 9-14.30, torsdag kl. 9-17.30, fredag kl. 9-12

Naboerne er i mod projektet, da:

- Der er tale om en markant afvigelse fra lokalplanen. Vesterled er netop udtænkt til, at skulle være et område med én-families huse.
- En eventuel dispensation vil kunne danne præcedens for kommende dispensationsansøgninger om udstykning.
- En accept af flere dispensationer til udstykning vil medføre langt mere støj og trafik til området.
- En udstykning vil medføre indbliksgener til naboen, samt etablere en brandvej/adgangsvej og parkeringsplads langs naboernes baghave, hvilket vil medføre trafik/færdsel fra tre nye boliger.

Grundejerforeningen og naboerne ligger begge til grund, at en dispensation vil fravige de overordnede principper i lokalplanen, hvilket der ikke er hjemmel til.

### **Hjemmel**

Efter planlovens § 19, stk. 1 kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med de overordnede principper i planen.

Ejendommen er omfattet af følgende bestemmelser i lokalplan 214:

§ 4.1: Udstykning/arealopdeling må kun foretages med Kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 4.2: Ingen grunde må udstykkes i mindre enheder end 700m<sup>2</sup> og med en mindre facadelængde end 20m.

### **Begrundelse**

Teknisk Forvaltning vurderer ud fra en helhedsbetragtning, at der ikke skal gives dispensation til det ansøgte. Teknisk Forvaltning har lagt vægt på, at det ansøgte med en grundstørrelse ned til 170m<sup>2</sup> er en væsentlig fravigelse af lokalplanens bestemmelser, om at grundene skal være minimum 700m<sup>2</sup>. En udstykning i overensstemmelse med det ansøgte vil kunne skabe præcedens for lignende udstykninger i Vesterled, hvilket vil kunne ændre områdets udtryk og karakter. Udstykning vil desuden – også set i sammenhæng med etableringen af en kommende letbanestation og –forplads – påvirke de omkringboende naboer i ikke uvæsentlig omfang.

### **Klagevejledning**

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klager over afgørelsen skal indgives inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse.

Vejledning om gebyrordningen, brug af klageportalen mv. kan findes på Natur- og Miljøklageklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk) under "Vilkår for brug af Klageportalen".

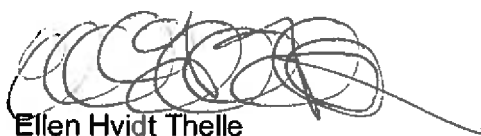
Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunalbestyrelsen efter din mening burde have truffet en anden afgørelse.

Hvis du ønsker at indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Venlig hilsen

  
Vagn Kjær-Hansen

  
Ellen Hvidt Thelle