



Dato: 21. marts 2024
Sagsnr.: 2023-016266-7

Administrationsgrundlag for Lokalplan 86

I forbindelse med sagsbehandling af byggesager inden for Lokalplan 86, Søndermarken, har Teknik- og Miljøforvaltningen besluttet at lave et administrationsgrundlag til Lokalplan 86. I administrationsgrundlaget har Kommunen samlet et overblik over, hvad der kan forventes, hvis man ønsker at afvige lokalplanens bestemmelser.

Hvis man ønsker at afvige lokalplanens bestemmelser, skal der indsendes en ansøgning om dispensation fra lokalplanen. Det kan variere, hvad dispensationsansøgningen skal indeholde, alt efter hvad ansøgningen drejer sig om, men som udgangspunkt skal en ansøgning indeholde følgende:

- En beskrivelse af hvad der ønskes dispensation til. Her kan der fremsendes kort, fotos og tegninger, som er relevante for sagen og f.eks. viser forholdene nu og hvilke ændringer der ønskes.
- En begrundelse for, hvorfor der ønskes dispensation.
- Nummer på lokalplanen og de bestemmelser, som der ønskes dispensation fra.
- Eventuel fuldmagt fra ejeren, hvis det er en anden som ejer ejendommen.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra bestemmelserne i lokalplanen, med hjemmel i Planlovens § 19 stk. 1.

En eventuel dispensation kan først gives efter, at kommunen har orienteret de naboer, som vi skønner, dispensationen kan have væsentlig betydning for. Dette er en konkret vurdering fra sag til sag.

Af administrationsgrundlaget fremgår det hvilket grundlag vilkårene for dispensationer vurderes ud fra. Administrationsgrundlaget skal sikre en ensartet sagsbehandling, i et område hvor der tidligere er givet forskellige artet afslag og tilladelser til dispensationer fra lokalplanen.

Lokalplans tekst	Administrationspraksis fremadrettet
§8 Bebyggelses omfang og placering	
stk 2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 % for den enkelte grund	Der kan i delområde 1 og 2 opnås dispensation til 30 %, beregnet efter beregningsreglerne for 2006, dvs. 35 m ² fradrag til sekundær bebyggelse.

stk. 3 Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m i forhold til naboskel og vejskel, som vist på kortbilag 2

Der kan i delområde 1 og 2 opnås dispensation for sekundær bebyggelse tættere end **5 meter** på skel, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- Sekundær bebyggelse i form af garage og carporte kan som udgangspunkt ikke placeres tættere end 2,5 meter fra sti- og naboskel, medmindre der foreligger en særlig begrundelse herfor, og det forudsætter, at Middelfart Kommune finder det nødvendigt pga. grundens udformning.
- Sekundær bebyggelse der placeres tættere på vejskel end 2,5 meter skal højdereguleres efter BR18's bestemmelser (max. 2,5 meter høj)
- Sekundær bebyggelse der placeres mellem 2,5 og 5 meter fra sti- og naboskel skal højdereguleres efter BR18 bestemmelser (afstanden til skel x 1,4)



- Sekundær bebyggelse i form af udhuse, drivhuse, legehuse, kan placeres tættere end 2,5 meter fra sti- og naboskel.
- Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5 m fra vej og fra skel mod nabo og sti være højere end 2,5 m.
- Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger mod sti- og naboskel, på bebyggelse der er placeret nærmere end 2,5 meter til sti- og naboskel.
- De sider, der inden for 5 meter vender mod sti- og naboskel, må ikke udgøre en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.
- Det er en forudsætning at omfanget af den samlede bebyggelse ikke overstiger en bebyggelsesprocent på 30% for den enkelte grund.

Der kan i delområde 1 og 2 opnås dispensation til primær bebyggelse tættere end 5 meter på skel, hvis grundens udformning umuliggør overholdelse af lokalplanens bestemmelse § 8 stk. 3. I de tilfælde vil Middelfart Kommune foretage en konkret vurdering af hvorvidt en overskridelse af afstandskrav for primær bebyggelse til vej-, sti- og naboskel er rimelig og nødvendig for grundens udnyttelse.

§9 Bebyggelses ydre fremtræden stk 1. Tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 45 grader. Solfangeranlæg og lignende kan etableres i maksimalt 25 % af den enkelte tagflade. Fritliggende garager, udhuse og lignende kan udføres med mindre taghældning. stk 6 Tage skal dækkes med vingetegl (uglaserede eller engoberede), cementtagsten, eternit type B7, tagpap, tagpap med skiferstensbelægning eller eternitskifer – dog ikke glaserede tagsten. Tage skal fremtræde i røde, sorte og grå nuancer. Stk. 7, Bygningsfacader skal fremtræde med blanke mursten, som pudset eller vand-skuret mur eller med træbeklædning.	Der kan i delområde 1 og 2 opnås dispensation til tagfladens vinkel under 25 grader. Der kan i delområde 1 og 2 opnås dispensation til solceller der dækker mere end 25% af den enkelte tagflade. Omfanget skal vurderes i hvert enkelt tilfælde. Der kan i delområde 1 og 2 opnås dispensation til pvc og ståltag på sekundær bebyggelse. Der kan opnås dispensation til facade af eternit beklædning på både primær- og sekundærbebyggelse.
--	---

Administrationsgrundlaget skal fungere som et overblik over hvad der kan forventes, hvis der ønskes afvigelser fra lokalplanens bestemmelse, det vil også danne grundlag for de vilkår dispensationerne vurderes ud fra.

Hvis man ønsker bebyggelse der afviger fra lokalplanens bestemmelser, det vil **altid** bero på en konkret vurdering af den aktuelle sag, idet en forvaltning ikke må sætte skøn under regel.

Administrationsgrundlaget vil efter godkendelse blive lagt på kommunens hjemmeside, det kan også rekvireres i Byggesagsafdelingen, eller udleveres i forbindelse med salg af grunde i den kommunale udstykning.

Udkast til administrationsgrundlag fremsendt til naboorientering den 10. januar 2024