

REFERAT Udvalget for Klima og Plan (2022 - 2025) d. 10-06-2025

Mødedato	Tirsdag d. 10. juni 2025 kl. 15:15
Mødested	Mødelokale 1
Mødedeltagere	Jan Kjærsgaard, Nikolaj Enggård Fogh, Leif Gjørtz Christensen, Lars Bluhme, Louise Kreutzfeldt, Ole Lyngby Pedersen, Kresten Bjerre

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Entreprenørfejl ved sommerhus.....	4
Godkendelse af beslutningsprotokol.....	7

Godkendelse af forslag til dagsorden

Forvaltningen indstiller

At forslag til dagsorden godkendes.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 10-06-2025

Godkendt

Entreprenørfejl ved sommerhus

Resumé

Der er i forbindelse med opførelse af byggeriet på Tunøvej 6A, sket en entreprenørfejl, så byggeriet reelt er opført 30 cm højere end hvad der er meddelt dispensation og byggetilladelse til.

Forvaltningen indstiller til, at der foretages ny naboorientering med henblik på yderligere dispensation til de ekstra 30 cm.

Baggrund for sagen

Der er, på grund af det meget skrånende terræn, i forbindelse med byggetilladelse meddelt dispensation fra lokalplanens højdebestemmelser. Dispensationen er på 41 cm for den samlede højde af byggeriet og 28 cm for facadehøjden.

Højderne måles, i det konkrete tilfælde, fra et "niveauplan", som er et udtryk for de gennemsnitlige terrænkoter i byggefeltet. Niveauplaner benyttes som et måleplan i områder med skrånende terræn.

Jf. lokalplanen må sommerhuses øverste punkt af taget være 5 meter over niveauplan og facadehøjden må være 3 meter over niveauplan. Facadehøjden er et udtryk for højden ved tagfoden.

Som det fremgår af tegningerne, er terrænet på grunden meget skrånende, og man har forsøgt, at tilpasse byggeriet efter terrænet ved, at projektore bygningen i 3 forskudte plan. Tegninger fra byggetilladelsen/dispensationen er vedlagt som bilag 1.

Pga. det meget skrånende terræn, har forvaltningen i forbindelse med ansøgningen vurderet, at terrænets beskaffenhed, gør det rimeligt, at der kan meddeles en dispensation fra lokalplanens højdebestemmelser på 41 cm for den samlede bygningshøjde og 28 cm for facadehøjden. Sagen var, i forbindelse med ansøgningen, i naboorientering, og forvaltningen modtog ikke indsigelser vedr. højden.

Der er i forbindelse med opførelse af byggeriet sket en entreprenørfejl så byggeriet reelt er opført 30 cm højere end hvad der er meddelt dispensation og byggetilladelse til.

Øverste gulvniveau er udført 30 cm for højt, og bygningernes ydervægge og tag er udmålt og opført med dette gulvniveau som udgangspunkt.

Dvs. de 2 nederste gulvniveauer er udført i den højde der er meddelt byggetilladelse til. Ligeledes vil de udvendige havede opholdsarealer blive udført i den højde der er meddelt byggetilladelse til.

Det er entreprenøren, der har gjort forvaltningen opmærksom på forholdet. Som det fremgår af vedlagte fotos, er sommerhusets klimaskærm næsten færdig. Tilsynsfotos er vedlagt som bilag 2, hvor første side er et kortuddrag med forklarende tekst.

Bagvedliggende nabo har en privatretslig tinglyst servitut på, at der ikke må opføres bygninger foran, som tager udsigten over havet. Denne nabo har godkendt det der er meddelt byggetilladelse til.

Nu, efter fejlen er opdaget, har bygherre talt med denne nabo, og jf. entreprenørens udtalelser, har naboen godkendt de ekstra 30 cm. Denne nabo vil, sammen med de andre naboer, officielt blive hørt hvis udvalget beslutter, at forvaltningen kan gå videre med yderligere dispensation.

Forvaltningens bemærkninger

I dispensationen har forvaltningen vurderet følgende:

"Der er tale om en grund med meget skrånende terræn, svarende til ca. 3,5 - 4 meter i byggefeltets udstrækning. Det er forvaltningens vurdering, at det i høj grad er forsøgt, at tilpasse bygningen til terrænet. Herunder kan det nævnes, at bygningen indvendigt udføres i 3 niveauer med en forskel på øverste og nederste gulvkote på ca. 1,7 meter og med forholdsvist begrænset lofthøjde for, at begrænse bygningshøjden, og samtidig sikre en vis brugbarhed af bygningen. Det er desuden forvaltningens vurdering, at bygningen ikke medfører skyggegener for naboer, som ikke er forventelige og hvor det i det konkrete tilfælde er søgt begrænset så meget som muligt. Med bygningens grønne tag, og naturfarvet træbeklædning, er det forvaltningens vurdering, at bygningens ydre fremtræden tilpasser sig det der tilstræbes i området med henvisning til lokalplanens redegørelsesdel".

Det er forvaltningens vurdering, at de ekstra 30 cm ikke ændrer denne vurdering.

Som sagt er forholdet kun blevet kendt for forvaltningen fordi entreprenøren har oplyst forvaltningen om forholdet. Dvs. ingen af naboerne har bemærket en uoverensstemmelse mellem det naboerne er blevet hørt om, og der er meddelt byggetilladelse til, og det der er opført.

Forvaltningen har været på tilsyn på byggepladsen, og vurderer, at de ekstra 30 cm ikke har reel betydning ift. hvordan bebyggelsen opleves for naboer mv.

Som det fremgår af ovenstående, er de to nederste gulvniveauer udført i den højde der er meddelt tilladelse til, og udvendige terrasser mv. udføres også i den højde der er meddelt tilladelse til. Da øverste gulvniveau udelukkende indeholder entre, og altså ikke opholdsrum, vil dispensationen ikke medføre indbliksgener udover hvad der er meddelt tilladelse til.

Såfremt Odder kommune ikke er indstillede på, at gå videre med yderligere dispensation, vil ændring af det udførte reelt betyde nedrivning af taget og alle ydervægge og indervægge mv. og efterfølgende genopførelse.

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om en uheldig fejl og, at byggeriet er opført i god tro.

Ud fra en betragtning om værdispild og den klimabelastning det vil medføre, at næsten starte forfra på byggeriet, er det forvaltningens vurdering, at der bør dispenseres til de ekstra 30 cm, da disse ikke medfører væsentligt øgede gener for naboer og ikke væsentligt ændrer på hvordan området opleves.

Sagens gang

- Udvalget for Klima og Plan den 10. juni 2025

Forvaltningen indstiller

At Udvalget for Klima og Plan godkender, at forvaltningen foretager ny naboorientering med henblik på en fornyet dispensation til de ekstra 30 cm højde af bygningen samt et tillæg til byggetilladelsen omhandlende det samme.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 10-06-2025

Godkendt.

Udvalget for Klima og Plan ønsker at understrege, at man ser med stor alvor på denne type dispensationer. I det konkrete tilfælde vælger udvalget at lade forvaltningen foretage en ny

naboorientering, før en eventuel dispensation kan gives.

Godkendelse af beslutningsprotokol

Forvaltningen indstiller

Jf. Kommunestyrelseslovens §20, stk. 3 skal mødets beslutningsprotokol godkendes.

Hvert tilstedeværende udvalgsmedlem skal senest ved mødets afslutning godkende dette punkt digitalt.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 10-06-2025

Mødet sluttede kl. 15.50

Ingen afbud

Godkendt