

REFERAT Udvalget for Klima og Plan (2022 - 2025) d. 03-07-2025

Mødedato Torsdag d. 03. juli 2025 kl. 09:00

Mødested Teams

Mødedeltagere Jan Kjærsgaard, Nikolaj Enggård Fogh, Kresten Bjerre, Ole Lyngby
Pedersen, Lars Bluhme, Leif Gjørtz Christensen, Louise Kreutzfeldt

Indholdsfortegnelse

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

Punkt 1: Godkendelse af forslag til dagsorden

S2021-27351

Forvaltningen indstiller

At forslag til dagsorden godkendes.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 03-07-2025

Godkendt

Punkt 2: Entreprenørfejl ved sommerhus

S2022-3998

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 meddeles 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 projekttere bygningen i 3 forskudte plan. Tegninger fra byggetilladelsen/dispensationen er vedlagt som bilag 1. og der er desuden vedlagt snittegning hvor de ekstra 30 er tegnet ind med rød streg som bilag 2.

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 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 hævede 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 3, hvor første side er et kortuddrag med forklarende tekst.

Sagen blev 10. juni 2025 behandlet på ekstraordinært udvalgs møde, og udvalget godkendte, at forvaltningen foretog naboorientering i sagen.

Sagen har, efter 1. udvalgsbehandling været i naboorientering, og der er i den forbindelse indgået indsigelse fra Tunøvej 6 og 8. Indsigelse med forvaltningens vurdering af de enkelte punkter i indsigelsen, er vedlagt som bilag 4, hvor forvaltningens vurdering er skrevet med rød tekst.

Bagvedliggende nabo har en privatretslig tinglyst servitut på, at der ikke må opføres bygninger foran, som tager udsigten over havet. Denne nabo har ikke fremsendt indsigelser.

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 forholdsvis 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.

Hvis man kigger på tegningerne, kan man se at facaden mod vest, er ansøgt udført 3 meter over det reelle terræn, hvilket efter forvaltningens vurdering er rimeligt, når der skal være en vis lofthøjde samtidigt med at loft/tagkonstruktion inkl. isolering også skal udføres korrekt. Man har desuden forsøgt at tilpasse sig terrænet ved at lave huset i 3 forskudte plan og lade tagfladen falde med terrænet. Samlet set, er det forvaltningens vurdering, at man har forsøgt at tilpasse huset til det meget skrånende terræn. Forvaltningen kunne i forbindelse med ansøgningen have krævet at man tilpassede sig i højere grad ved, at lave større forskel mellem de indvendige niveauer og lade taget falde mere, men det er forvaltningens vurdering, at forvaltningen også er nødt til at kigge mulighederne for, at sikre anvendeligheden af en bebyggelse når vi samtidig også kigger på indvirkningerne på området og for naboerne. I det konkrete tilfælde falder terrænet i byggefeltet ca. 4-5 meter, og det er vores vurdering, at planloven giver mulighed for dispensationer fordi en lokalplan ikke nødvendigvis indeholder alle scenarier og alle specifikke forhold.

Det er forvaltningens vurdering, at området på "skrænten" ved Rude strand burde have sit eget delområde i lokalplanen, og med egne bestemmelser vedr. højder, da den nuværende lokalplans højdebestemmelser ikke i fornødent omfang tager højde for det meget skrånende terræn. I den forbindelse kan bestemmelserne i lokalplanen gældende for enfamiliehusene på skrænten mod Stampmøllebæk i vestbyen nævnes, som et godt eksempel på hvordan der konkret tages højde for det meget skrånende terræn. Disse betragtninger vil blive en del af arbejdet med den kommende nye lokalplan for sommerhusområderne.

Som nævnt 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.

Det er forvaltningens vurdering, at udsigt og sollys ville kunne blive begrænset i langt højere grad, med evt. beplantning som kommunen ikke har mulighed for at regulere. Dvs. eksisterende forhold vedr. udsigt og sollys er ikke en tilstand man kan forvente er varig.

Det fremgår af luftfotos og tegninger at Tunøvej 6, 6a og 8, stort set ligger på linje langs stranden (styret af strandbyggelinjen). Nr. 6a og 8, ligger ca. i samme niveau. Nr. 6 ligger lavere. Det er forvaltningens vurdering at nr. 6a og nr. 8 skygger stort set lige meget for hinanden hvad angår udsigt.

Muligvis skygger nr. 6a mere for nr. 6, da nr. 6 ligger lavere, men da nr. 6 ligger syd for 6a, vil byggeriet på 6a ikke medføre skyggegener for hvad angår sollys, solens bane taget i betragtning.

Alle 3 sommerhuse har, som det fremgår af tegninger næsten 180 graders udsigt mod havet.

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, proportionalitet 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.

Ift. værdispildsbetragtning og proportionalitet i, at ville kræve taget sænket 30 cm, henviser forvaltningen til tidligere sag i Odder kommune, hvor Odder kommune krævede et tag sænket 13/19 cm og en karnap der var for tæt på skel fjernet. Ejer påklagede sagen til Natur- og Miljøklagenævnet, og fik medhold for hvad angår den del der omhandlede taget.

Nævnet lagde vægt på "proportionalitetsprincippet"

"Nævnet finder imidlertid, at indgrebet som følge af fysisk lovliggørelse af husets kiphøjde vil være i strid med proportionalitetsprincippet.

Nævnet finder, at det har afgørende betydning, at der er tale om en mindre overskridelse på 13 cm i forhold til den maksimalt tilladte højde på 5 meter, og at denne overskridelse må anses for at have ret begrænset betydning for naboer og for områdets karakter. Som følge heraf finder nævnet heller ikke, at kommunen kan kræve fysisk lovliggørelse af facadehøjden, selvom overskridelsen på 19 cm er lidt større, også relativt set i forhold til den maksimalt tilladte facadehøjde på 3 meter. Nævnet finder efter en samlet konkret vurdering, at Odder Kommune ikke kan kræve fysisk lovliggørelse af sommerhusets kiphøjde og facadehøjde".

Nævnsafgørelser danner præcedens og skal vægtes højt i kommunes sagsbehandling, men man kan aldrig helt sammenligne afgørelser fra nævnet, for som det fremgår, er det efter konkret vurdering, og det er jo også 2 forskellige sager, med forskellige beliggenheder og jo også forskellige overskridelser, men grundlæggende er det samme vurdering som forvaltningen har forsøgt at redegøre for - At de 30 cm reelt ikke har betydning for naboer og oplevelsen af området. Afgørelsen fra nævnet er vedhæftet som bilag 5.

Sagens gang

- Udvalget for Klima og Plan den 3. juli 2025

Forvaltningen indstiller

At Udvalget for Klima og Plan godkender, at forvaltningen meddeler dispensation til de ekstra 30 cm højde på taget.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 03-07-2025

Godkendt

Bilag 6 blev fremsendt til udvalget efter dagsordenens offentliggørelse. Bilaget er vedlagt.

Bilag

Bilag 6 til udvalgsbehandling - Kvittering for modtagelse af indsigelse inkl. svar på spørgsmål

Bilag 1 til udvalgsbehandling - Tegninger fra byggetilladelse/dispensation

Bilag 2 til udvalgsbehandling - Længdesnit med de ekstra 30 cm indtegnet.

Bilag 3 til udvalgsbehandling - Tilsynsfotos

Bilag 4 til udvalgsbehandling - Indsigelse med kommentarer fra forvaltningen

Bilag 5 til udvalgsbehandling - Nævnsafgørelse fra tidligere sag i Odder kommune

Punkt 3: Godkendelse af beslutningsprotokol

S2021-27351

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 03-07-2025

Mødet sluttede kl. 9.30

Ingen afbud

Godkendt