

REFERAT Klima-, Miljø- og Planudvalget d. 17-08-2022

Mødedato Onsdag d. 17. august 2022 kl. 14:30

Mødested Fælleden

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering om lovliggørelsessager i nye udstykninger/boligkvarterer.....	4
Underskriftsark; Godkendelse af beslutningsprotokol.....	7

Punkt 160: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A00-81-21

Beslutning

Klima-, Miljø- og Planudvalget vedtog,

- at godkende dagsordenen.

Punkt 161: Orientering om lovliggørelsessager i nye udstykninger/boligkvarterer

02.00.00-A00-6-22

Resume

Der er de sidste 2-3 år opført mange nye enfamiliehuse i nye boligområder i Skanderborg Kommune. På baggrund af henvendelser/klager fra beboere er der foretaget besigtigelser i forskellige boligområder. Der er ved disse besigtigelser konstateret mange overskridelser af bestemmelser i lokalplaner for områderne. Denne sag orienterer om overskridelserne og konsekvenserne af administrationens nødvendige håndtering heraf.

Sagsfremstilling

Alle nye boligområder er omfattet af en lokalplan vedtaget af Byrådet. Lokalplanerne har typisk ud over bestemmelser om byggeriets omfang og placering også bestemmelser vedrørende terrænregulering, hældning på skrænter, bestemmelser vedrørende støttemure, overkørsler (indkørsler) m.m. Når der gives byggetilladelse sikres det, at det ansøgte projekt overholder lokalplanen.

Det er ofte et byggefirma, der søger byggetilladelse på vegne af bygherre/ejer. Byggefirmaet står typisk kun for opførelse af huset. Det er normalt bygherre/ejer, der selv står for etablering af overkørsel og anlæggelse af øvrige flisebelægninger, have m.m.

Vi kan desværre konstatere, at bygherre/ejer i mange tilfælde ikke forholder sig til de godkendte tegninger, som også viser overkørsel og terrænregulering. Bygherre/ejer forholder sig heller ikke altid til bestemmelserne i lokalplanen.

Vi har derfor ved besigtigelser konstateret, at der ved mange nye huse er etableret overkørsler, der er væsentlig bredere end godkendt i byggesagen. Overkørslerne er også i strid med bestemmelserne i lokalplanen. Vi kan også konstatere, at der mange steder er foretaget store terrænreguleringer, der ikke er godkendt, og som strider mod bestemmelserne i lokalplanen. Der er også lavet skrænter og støttemure, der strider mod lokalplanen. Vi kan også konstatere, at der flere steder er opført garager, carporte og udhuse mindre end 50 m², der ikke kræver byggetilladelse, men som stadig skal overholde gældende regler. Det ses flere steder, at reglerne ikke er overholdt.

Bygningsafdelingen tager ikke på egen hånd initiativ til besigtigelser, men opnår typisk kendskab, når en naboer indgiver klager, og/eller henviser til lignende overkørsler og byggerier i området i forbindelse med klager eller byggeansøgninger. Det giver anledning til besigtigelser i de pågældende områder.

De mange beboere i et område, der overholder lokalplanen, har en forventning om, at området indrettes og får et udseende som det, der fremgår af lokalplanen. Det er væsentligt, at bygningsmyndigheden griber ind over for væsentlige forhold i et område, af hensyn til de borgere, der dels selv overholder reglerne og dels har købt en ejendom i en forventning om, at naboerne også overholder reglerne.

Håndhævelse af bestemmelserne (lovliggørelsessager) er meget tidskrævende og udføres af de samme medarbejdere, som behandler byggesager. Disse sager får derfor indflydelse på sagsbehandlingstiden på byggesager.

Ulovlige forhold kan lovliggøres juridisk ved, at der gives en dispensation, eller fysisk ved at det ulovlige forhold ændres/fjernes.

Der bliver givet dispensationer i forbindelse med lovliggørelsessager, men der er også overskridelser, der er så store, at det ikke kan løses med dispensationer. Der er derfor behov for fysisk lovliggørelse. Disse lovliggørelsessager kan være ret indgribende for

den enkelte ejendom, idet haver og belægninger m.m. typisk er færdigetableret, når sagerne opstår.

Der vil på mødet blive fremvist eksempler på forhold, der strider mod bestemmelserne.

Økonomi

Der opkræves gebyr for behandling af byggesager med hjemmel i byggeloven. Der kan ikke opkræves gebyr for lovliggørelsessager med hjemmel i planloven. Det betyder at den samlede økonomi reduceres.

Klimavurdering: Lovliggørelsessager med fysisk lovliggørelse medfører en unødvendig klimabelastning, fordi anlæg, der er etableret, skal laves om.

Lovgrundlag

Der fremgår følgende af planlovens § 51:

Stk. 1 Kommunalbestyrelsen påser overholdelsen af denne lov og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, samt af bestemmelserne i lokalplaner og i de efter § 68, stk. 2, opretholdte vedtægter og planer m.v.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen påser, at påbud og forbud efter denne lov efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser, dispensationer m.v. overholdes.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning.

Dialog og høring

-

Indstilling

Chef for Plan, Teknik og Miljø indstiller,

- at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Slides fra oplæg på Klima-, Miljø- og Planudvalgets møde er vedlagt referatet.

Klima-, Miljø- og Planudvalget vedtog,

- at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning fra Klima-, Miljø- og Planudvalget, den 9. august 2022, pkt. 152:

Klima-, Miljø- og Planudvalget vedtog,

- at udsætte sagen.

Bilag

Oplæg lovliggørelsessager

Punkt 162: Underskriftsark; Godkendelse af beslutningsprotokol

00.01.00-A00-81-21

Sagsfremstilling

Beslutningsprotokollen føres under møderne, og det forudsættes, at beslutningerne afstemmes undervejs i mødet - det kan f.eks. ske ved oplæsning af det protokollerede.

Beslutningsprotokollen godkendes og underskrives ved afslutning af mødet af de tilstedeværende udvalgsmedlemmer. Det sker digitalt ved at anvende knappen "godkendelse" øverst til venstre i First Agenda.

Bemærk, at godkendelse ikke kan fortrydes.

Beslutning

Udvalgsmedlemmerne underskrev protokollen digitalt på mødet.