

<b>Udvalgsbehandling</b>	
<b>Emne</b>	Forslag til retningslinjer for dispensationsansøgninger planloven og byggeloven
<b>Sagsnr.:</b>	21-016268
<b>Dato</b>	
<b>Administrativ enhed</b>	Center for Teknik og Miljø

Dette bilag angiver rammerne for de delegerationer som er overdraget fra Klima-, Teknik- og Miljøudvalget til administrationen indenfor byggeloven og planloven. Rammerne tager udgangspunkt i bygningsreglement 2018 (BR18) men gælder også for efterfølgende bygningsreglementer.

Højder, længder og afstande måles som angivet i bygningsreglementet.

NB: Kolonnen med bemærkninger fremgår alene af bilaget under den politiske behandling. Kolonnen tages væk når delegationsplanen er endeligt godkendt.

### **Byggeloven:**

Generelt: De maksimale rammer forudsætter, at en helhedsvurdering som angivet i bygningsreglementet sandsynliggør at overskridelsen ikke giver gener for naboer. Der foretages partshøring i henhold til bestemmelserne i **forvaltningsloven**.

#### *Enfamiliehuse:*

Byggeret i BR 18:	Maksimal overskridelse ved administrativ dispensation:	<b>Bemærkninger:</b>
Maksimal højde: 1,4 x afstand til skel mod nabo og sti.	Maks. 0,1 m for en mindre del af bygningen.	
Mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti: 2,5 m.	Maks. 0,1 m for en mindre del af bygningen.	
Bebyggelsesprocent: 30	Der kan uanset grundstørrelse opføres et enfamiliehus på op til 150 m <sup>2</sup> , hvis den enkelte lokalplan ikke forbyder dette.	

#### **Sekundær bebyggelse opført ved skel, såsom garager, carporte og udhuse:**

Byggeret i BR 18:	Maksimal overskridelse ved administrativ dispensation:	<b>Bemærkninger:</b>
Maksimal højde 2,5 m målt fra skel og 2,5 m ind på grunden.	Maksimal overskridelse: Bygningen skal holdes inden for et højdeplan som går fra 2,5 m ved skel til 3,5 m i en afstand på 2,5 m fra skel.	

	De 3,5 m svarer til maks. højde for et enfamiliehus opført 2,5 m fra skel (1,4 x afstand til skel).	
De sider som vender mod naboskel, må ikke have en større samlet længde end 12,0 m.	Maks. 15 m.	

**Midlertidig bygning til overnatning:**

<b>Byggeret i BR 18:</b>	Maksimal overskridelse ved administrativ dispensation:	<b>Bemærkninger:</b>
<i>Mindste afstand til skel på 2,5 meter mod nabo, vej og sti. Maksimal højde 2,5 m målt fra skel og 2,5 m ind på grunden.</i>	<i>Tilladelse til at der administrativt kan tillades placering af midlertidig bygning i en afstand af 1,5 meter fra skel mod nabo, vej og sti, med en maksimal højde på 3,2 meter.</i>	<i>Jf. eksisterende praksis fx til opførelse af en midlertidig beboelsesvogn. Standard beboelsesvogne er ca. 3,2 meter høje.</i>

**Generelt:**

Bygningsreglement 2018:	Maksimal overskridelse ved administrativ dispensation:	<b>Bemærkninger:</b>
Tekniske forhold.	Mindre ikke væsentlige afvigelser i forhold til bygningsreglementets bestemmelser om tekniske forhold. De tekniske bestemmelser vedrører indretning af ventilationsanlæg, afløbsanlæg, varme- og køleanlæg mv.	Jf. eksisterende praksis.

## Planloven:

Generelt: De maksimale rammer forudsætter, at intensioner i en lokalplan eller byplanvedtægt ikke til-sidesættes, og at det vurderes at en overskridelse ikke giver gener for naboer. Der foretages naboori-entering i henhold til bestemmelserne i planloven. Sagerne vurderes fra sag til sag og der foretages naboorientering i henhold til bestemmelserne i planloven

### Lokalplaner og byplanvedtægter:

Emne i plan:	Maksimal overskridelse ved administra-tiv dispensation:	<b>Bemærkninger:</b>
Byggelinjer mod vej som i mange planer er 4,0 m -5,5 m fra vejskel.	Enfamiliehuse: Maks. 0,2 m for en mindre del af byg-ningen.  Garager og carporte og andre småbyg-ninger: Maks. 2,0 m under forudsætning af, at der er parkeringsmulighed for to biler på grunden.  Generelt: Hvis der på samme vej tidligere er givet dispensation kan gives tilsvarende di-spensation, hvis forholdene er sam-menlignelige.	
Byggelinje til garage og carporte som i mange planer er 6,5 m fra vej-skel.	Der kan dispenseres ned til den bygge-linje som gælder for enfamiliehuset, ty-pisk 4,0 m – 5,5 m.	
Bestemmelser om vejbyggelinje til carporte i lokalplaner og deklaratio-ner.	Dispensationsansøgninger om opførelse af carporte, der overskrider vejbyggelin-jen (enten i en lokalplan eller en servi-tut), og hvor det ikke er muligt at finde alternative placeringer, skal behandles i fagudvalget.	Det er fx ikke et muligt al-ternativ, hvis der skal flyt-tes en mur for at få plads til en carport.
Bebyggelsesprocent / udnyttelses-grad. Mange planer angiver en ud-nyttelsesgrad på 0,2 eller 0,25.	Der tillades en bebyggelsesprocent på op til 30. Der kan uanset grundstør-relse opføres et enfamiliehus på op til 150 m <sup>2</sup> , hvis den aktuelle lokalplan ikke forbyder dette.	Konsekvensrettelse

<p>Maksimal størrelse af carporte og udhuse. I bevarende planer for landsbyer kan være angivet en maksimal størrelse af garager og udhuse på 35 m<sup>2</sup>.</p>	<p>I bevarende planer for landsbyer tillades garager, carporte og udhuse på op til 50 m<sup>2</sup></p>	
<p>Facadehøjde er i mange planer maksimalt 3,5 – 4,0 m.</p>	<p>Maksimal overskridelse 0,5 m. Ved bygningsfremspring som trappehuse og mindre facadepartier, maksimal facadeoverskridelse 1,0 m.</p>	
<p>Bygningers udformning, krav til materialer, mv.</p>	<p>Tilladelse til at der i et boligområde dækket af kommuneplanrammen administrativt kan gives dispensationer fra bestemmelser i en tinglyst deklARATION, hvor kommunen er påtaleberettiget, hvis kommunens politiske udvalg tidligere har givet tilsvarende dispensationer for de samme forhold i andre områder af tilsvarende karakter.</p>	<p><b><i>Der er i en række sager i de enkelte lokalplanområder, hvor kommunens politiske udvalg gennem årene givet dispensation til en række forhold i ældre tinglyste deklARATIONER, hvor kommunen er påtaleberettiget. Det forslås, at administrationen såfremt den tinglyste bestemmelse er substantiel ens får delegation til at dispensere for de samme forhold i tilsvarende lokalplanområder</i></b></p>
<p>Bygningens forhold til nabogrund som i nogle planer henviser specifikt til bestemmelserne i ældre bygningsreglementer, herunder bygningsreglementet for købstæderne og landet, kap. 3.</p>	<p>Tilladelse til at der administrativt kan dispenseres til at afstandsforhold til nabogrund behandles efter bestemmelser i den til enhver tid gældende bygningslovgivning.</p>	<p><b><i>En række ældre lokalplaner og byplaner henviser til gamle bestemmelser i ældre bygningsreglementer som ikke er tidssvarende og som er svære for borgere/ ansøgere at sætte sig ind i.</i></b></p> <p><b><i>Eksempelvis i det pågældende reglement fra 1961 er følgende undtaget for krav om</i></b></p>

		<p><b>byggetilladelse: Småbygninger i skel med en længde på maksimalt 8 m, en maksimal størrelse på 25 m<sup>2</sup> og en maksimal højde på 2,4 m.</b></p> <p><b>I den tilsvarende bestemmelse i det nugældende reglement BR18 er undtaget småbygninger med en længde på op til 12 m evt. mod flere skel, og en maksimal højde på 2,5 m.</b></p>
På hver parcel må kun opføres én beboelsesbygning med sædvanlig tilhørende udhus og garage	Tilladelse til at der administrativt kan dispenseres til at der kan opføres andet end udhuse og garager bl.a. carport, hønsehuse, overdækninger og lignende sekundærbebyggelse som angivet bygningsreglementet.	<b>I en række ældre lokalplaner og byplaner, er der bestemmelser der siger at der kun må opføres garage og udhus.</b>
Alle frie sider af bygninger skal fremtræde som facademur.	Facademur er et udefinerbart begreb. "Bygninger" er også for uklart, da det da også gælder udhuse. Tilladelse til at der administrativt kan dispenseres til at bygninger kan opføres med pudsede facader, samt beklædning af træ eller fibercement med træstruktur.	<b>I en række ældre lokalplaner og byplaner, er der bestemmelser der siger at alle bygnings-sider skal fremtræde som facademur. I disse områder er mange af husene opført med træbeklædninger ligesom der er tvivl om hvorvidt bestemmelsen også omfatter udhuse og carporte.</b>
Dispensationer vedrørende taghældninger og materialer i landsbylokalplaner.	Tilladelse til at der administrativt kan dispenseres fra krav til taghældninger og materialer i landsbylokalplaner med nedenstående afvigelser: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afvigelse fra taghældning på maksimalt 5 grader.</li> </ul>	<b>Der er i en række sager løbende blevet givet dispensation til de pågældende forhold i kommunens landsbylokalplaner.</b>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der kan tillades tagdækning af ubehandlet teglsten, naturskiffer, stråtag, hvis det passer i områdets stil. Mindre bygninger som udhuse kan endvidere udføres med ståltag.</li> <li>• Der kan tillades facader af teglsten, filset teglsten, pudsede facader, bindingsværk hvis det passer i områdets stil. Mindre bygninger som udhuse kan udføres af træ.</li> </ul>	
<p>Dispensationer vedrørende midlertidige bygninger</p>	<p>Tilladelse til at der administrativt kan dispenseres til placering af midlertidig bygning 1,5 meter fra skel, med en maksimal højde på 3,2 meter. Derudover kan der administrativt gives dispensation fra lokalplaner og byplaners krav til udformning og materialer.</p>	<p><b><i>Det kan være nødvendigt i forbindelse med opførelse af nyt hus, hvor der ifm. byggeriet f.eks. opføres en midlertidig beboelsesvogn. Standard beboelsesvogne er ca. 3,2 meter høje.</i></b></p>