

REFERAT Kommunalbestyrelsen Lukket d. 22-02-2018

Mødedato Torsdag d. 22. februar 2018 kl. 17:00

Mødested Mødesalen

Mødedeltagere Allan Holst (A), Ann Harnek (T), Anne Funk (O), Annette Nyvang (T) (Fravær), Ebbe Kyrø (T) (Fravær), Eik Dahl Bidstrup (V), Helle Barth (V), Katrine Tholstrup (C), Kenneth Gøtterup (C), Kim Dupont (V), Lisbeth Dam Larsen (A), Morten Dreyer (O), Martin Wood Pedersen (C) (Fravær), Nicolaj Bertel Riber (A), Peter Læssøe (T)

Indholdsfortegnelse

Byggesag Øresunds Alle 67.....	3
--------------------------------	---

Punkt 1: Byggesag Øresunds Alle 67

17/3774

RESUMÉ:

Der foreligger nu et eksternt juridisk notat i sagen om enfamilieshuset Øresunds Alle 67. Kommunalbestyrelsen har bestilt notatet, med henblik på en afdækning af kommunens handlemuligheder ift. lovliggørelse af byggeriet.

INDSTILLING:

Det indstilles, at udvalget beslutter

1. **at** kommunen skal gå videre med krav om en fysisk lovliggørelse af Øresunds Alle 67 (dvs. at huset skal ombygges) og at udvalget, med henblik på en forvaltningsretlig afgørelse og efterfølgende påbud, formulerer hvilke hensyn der vejer tungere, end de værditab som måtte ske for ejer, under hensyn til proportionalitetsprincippet

ELLER

2. **at** der meddeles dispensation fra byplanvedtægt nr. 3, § 4, til det realiserede enfamiliehus, Øresunds Allé 67, i henhold til planlovens § 19, dvs at huset lovliggøres som det fremstår.

BESLUTNING: Kommunalbestyrelsen Lukket den 22-02-2018

Forslag fra T:

At sagen udsættes, indtil der foreligger en afgørelse fra statsforvaltningen.

For stemte: 3 (T)
Imod stemte: 11 (A+C+O+V)
Undlod at stemme:

Faldet.

Forslag fra T:

At forvaltningen, med henblik på en forvaltningsretlig afgørelse og efterfølgende påbud, formulerer hvilke hensyn der vejer tungere, end de værditab som måtte ske for ejer, under hensyn til proportionalitetsprincippet.

For stemte: 3 (T)
Imod stemte: 8 (A+O+V)
Undlod at stemme: 3 (C)

Faldet.

Forslag fra T:

Liste T foreslår, at forvaltningen udarbejder retningslinjer for hvad forvaltningen anser for at være 1½ plans huse. Retningslinjerne sendes i offentlig høring.

For stemte: 3 (T)
Imod stemte: 8 (A+O+V)
Undlod at stemme: 3 (C)

Faldet.

Anbefaling fra ØU:

For stemte: 8 (A+O+V)

Imod stemte: 6 (C+T)

Undlod at stemme:

Godkendt.

Protokoltilføjelse fra T:

Liste T finder ikke, at sagen er fuldt oplyst, og at det er useriøst at give dispensation til byggeriet inden, at verserende klage til Statsforvaltningen er afgjort. Her har klagerne blandt andet oplyst, at indsigtsgenerne er væsentlige og at projektet er ændret i forhold til det godkendte projekt primo 2016.

Jerrick Walløe (C) var indkaldt som stedfortræder for Martin Wood Pedersen (C) og Asger Bastrup (T) var indkaldt som stedfortræder for Annette Nyvang (T).

Ebbe Kyrø (T) var ikke til stede.

BESLUTNING: Økonomiudvalget den 08-02-2018

Ændringsforslag fra T

Liste T forslår at sagen udsættes indtil der foreligger en afgørelse fra statsforvaltningen.

For stemte: 2 (T)

Imod stemte: 4 (A+O+V)

Undlod at stemme: 1 (C)

Faldet

Ændringsforslag fra C

C forslår at sagen og bilag åbnes inden behandling i KB.

For stemte: 1 (C)

Imod stemte: 4 (A+O+V)

Undlod at stemme: 2 (T)

Faldet

AOV fremsatte forslag om dispensation jfr. administrationens ad 2.

For stemte: 5 (A+O+V+Ebbe Kyrø (T))

Imod stemte:

Undlod at stemme: 2 (C+Peter Læssøe (T))

Anbefales over for KB.

Kim Dupont (V) var indkaldt som stedfortræder for Eik Dahl Bidstrup (V).

BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 30-01-2018

Ændringsforslag fra T

Liste T forslår at sagen udsættes indtil der foreligger en afgørelse fra statsforvaltningen.

For stemte: 2 (T)

Imod stemte: 4 (A+O+V)

Undlod at stemme: 1 (C)

Faldet

Ændringsforslag fra C

C forslår at sagen og bilag åbnes inden behandling i ØU/KB.

For stemte: 1 (C)

Imod stemte: 6 (A+O+V+T)

Undlod at stemme:

Faldet

Ændringsforslag fra Anette Nyvang (T):

Idet facaden med to frontispicer mod Øresunds Alle 67 bryder med den hidtidige praksis for byggeri på vejen og får huset til at fremtræde som et 2-planshus, foreslår Anette Nyvang, at ejeren lovliggør byggeriet ved at ændre det, så det ligner facaden på Øresunds Alle 39 ud mod vejen

For stemte: 1 (Anette Nyvang (T))

Imod stemte: 5 (A+C+O+V)

Undlod at stemme: 1 (Ebbe Kyrø (T))

Faldet

AOV fremsatte forslag om dispensation, jfr. administrationens ad 2.

For stemte: 5 (A+O+V+Ebbe Kyrø (T))

Imod stemte: 1 (Anette Nyvang (T))

Undlod at stemme: 1 (C)

Anbefales over for ØU/KB.

SAGSFREMSTILLING:

Dragør Kommunalbestyrelse besluttede den 21. september 2017 at få udarbejdet et juridisk notat fra en ekstern part, der beskriver kommunens handlemuligheder i sagen om lovliggørelse af byggeriet Øresunds Alle 67. Der foreligger nu et juridisk notat fra advokatfirmaet Horten.

Sagens baggrund

Sagen vedrører byggeri af et nyt enfamilieshus. By-, Erhvervs- og Planudvalget besluttede den 12. januar 2016, på en indstilling fra forvaltningen, at godkende et skitseprojekt for et enfamiliehus på Øresunds Allé 67.

Administrationen vurderede dengang, at en egentlig dispensation fra Byplanvedtægt nr. 3 § 4 ikke var nødvendig, idet administrationen skønnede at ejendommen alene fremstod som et 1½ etagers hus og ikke en 2-etagers ejendom, som forudsætter dispensation.

Kommunens afgørelse blev påklaget til Planklagenævnet, der med kendelse af 2. maj 2017, gav klagerne medhold i at afgørelsen skulle være meddelt i form af en dispensation til et 2-etagers hus. Planklagenævnet lagde bl.a. kvistenes størrelse og fremtræden fra bygningens facade til grund.

Planklagenævnet hjemviste på den baggrund sagen til fornyet behandling, hvor kommunen skulle tage stilling til, hvorvidt den ønskede at give dispensation fra byplanvedtægten i henhold til planlovens § 19.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. juni 2017 at undlade at give dispensation og forudsatte dermed en fysisk lovliggørelse af byggeriet.

Ejer har efterfølgende flere gange meddelt, at hun ikke ønsker at bidrage til lovliggørelsen, og henviser til at hun har været i god tro ved opførelsen. Byggeriet er realiseret i sin helhed med afslutning i sommeren 2017, i overensstemmelse med byggetilladelsen fra 2016.

Juridisk vurdering

Dragør Kommune har bedt om en juridisk vurdering af kommunens handlemuligheder i sagen, med besvarelse af disse fire spørgsmål:

- a) Hvilke muligheder har kommunen for at sikre at ejer bidrager til at få udarbejdet nye tegninger til byggetilladelse og derefter gennemfører ændringer i byggeriet, så det kan godkendes som et 1½-planshus?
- b) Hvilke muligheder har kommunen for at skabe fremdrift i sagen, hvis ejer ikke ønsker at bidrage, og når byggelovgivningen siger at ejer skal levere tegninger?
- c) Hvad er den juridiske vurdering af kommunens anvendelse af de enkelte muligheder som måtte blive beskrevet i pkt. a og b, set i forhold til proportionalitetsprincippet?
- d) Hvad er den juridiske vurdering af et muligt erstatningsansvar for kommunen, hhv. enkelte kommunalbestyrelsesmedlemmer ved 1) krav om en fysisk lovliggørelse, og 2) evt. beslutning om en dispensation.

Notatet fra advokatfirmaet Horten er vedlagt som bilag. Af notatet fremgår det, at hvis kommunen går videre med en fysisk lovliggørelse, skal der redegøres for hvilke hensyn der vejer tungere, end de værditab som måtte ske for ejer. Det fremgår ligeledes af notatet, at kommunen kun bør fastholde kravet om fysisk lovliggørelse af ejendommen, hvis omkostningerne herved ikke står i misforhold til overtrædelsen af Byplanvedtægten, herunder hensynet til naboerne.

Det er Hortens vurdering, at ”der er en ikke uvæsentlig risiko for, at kommunen i tilfælde af en retssag vil blive anset for at være erstatningsansvarlig over for ejeren af Øresunds Alle 67” (s. 2).

Redegørelsen om de prioriterede hensyn og dermed kommunens begrundelse set i forhold til proportionalitetsprincippet vil være det som bliver prøvet ved en evt. retssag anlagt af ejer.

Det er forvaltningens anbefaling, at der meddeles dispensation fra byplanvedtægt nr. 3, § 4, til det realiserede enfamiliehus, Øresunds Allé 67, i henhold til planlovens § 19. En dispensation skaber ikke præcedens for kommende byggerier og det er forvaltningens opfattelse at ejer har været i god tro og opført byggeriet i overensstemmelse med den tilladelse som By-, Erhvervs og Planudvalget har godkendt. Forvaltningen har på linje med Horten vurderet at der ikke vil være proportionalitet mellem omkostningerne ved en fysisk lovliggørelse og graden af, hvordan huset fremtræder markant anderledes end andre boliger i kvarteret.

Forvaltningen har til kommunalbestyrelsens behandling i juni 2017 udarbejdet et notat om de formodede konsekvenser af et evt. juridisk efterspil, herunder det personlige ansvar for medlemmer af kommunalbestyrelsen. Notatet er også vedhæftet.

Afgørelsen fra Planklagenævnet samt behandlingen af denne kan ses i dagsorden til kommunalbestyrelsen den 27. juni 2017.

LOVE/REGLER:

Ingen bemærkninger.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Sagen kan have økonomisk konsekvens for kommunen og kommunalbestyrelsens medlemmer personligt, i tilfælde af en retssag.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Ingen bemærkninger.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 30. januar 2018.

Økonomiudvalget den 8. februar 2018.

Kommunalbestyrelsen den 22. februar 2018.

Bilag

Horten_Notat om byggesag Øresunds Alle 67.pdf

Øresunds alle 67_internt juridisk notat_juni 2017.docx