

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 25-11-2024

Mødedato Mandag d. 25. november 2024 kl. 19:30

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser..... 3

Godthåbsvej 112 og 118 - Midlertidig råderet over naboejendommens grunde..... 4

Punkt 113: Meddelelser

00.22.04-P35-6-24

Sagsfremstilling

Der er ingen meddelelsepunkter.

Punkt 114: Godthåbsvej 112 og 118 - Midlertidig råderet over naboejendommens grunde

02.01.00-G01-439-23

Resume

I forbindelse med renovering af ejendommen Godthåbsvej 114-116 har ansøger anmodet om at råde over en del af naboejendommens grunde for at opsætte stillads til at kunne istandsætte gavlene på ejendommen. Det har ikke været muligt for ansøger nå til enighed om vilkår for udstedelse af en fuldmagt med naboerne til opstilling af stillads på friarealer og hen over en del af taget hos de to naboejendomme, hvorfor ansøger har anmodet om kommunens tilladelse til at give midlertidig råderet til opstilling af stillads og udføre arbejde fra naboejendommene. Sagen forelægges til udvalgets stillingstagen, da midlertidig råderet over fremmed mands grund kræver politisk vedtagelse jf. Bygningsreglementet § 14.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at meddele tilladelse til midlertidig råderet efter en af kommunen godkendt plan over naboejendommene Godthåbsvej 112 og Godthåbsvej 118, således at der kan opstilles stillads på naboejendommene og udføres facadearbejde på gavlene, idet udvalget bad forvaltningen om, at der blev stillet en frist for arbejdets udførelse.

Indstilling

By-, Kultur og Miljøområdet indstiller

- at der meddeles tilladelse til midlertidig råderet efter en af kommunen godkendt plan over naboejendommene Godthåbsvej 112 og Godthåbsvej 118, således at der kan opstilles stillads på naboejendommene og udføres facadearbejder på gavlene.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 18. november 2024 sagen efter drøftelse, idet sagens bilag 1 ønskedes genbesøgt. Forvaltningen har undersøgt sagen og kan på den baggrund oplyse, at Arbejdsmiljøhuset står inde for bilagets indhold, idet der i øvrigt henvises til nyt bilag 7.

Tidligere sagsfremstilling (18. november 2024)

Ansøger, der udfører renovering, herunder tagudskiftning, vinduesudskiftning og facaderenovering af ejendommen Godthåbsvej 114-116, har ansøgt om tilladelse til at råde over en del af nabogrunden i forbindelse med byggearbejderne på ejendommen.

Ejendommen er placeret i midten af en af rækkerne mod Godthåbsvej, i det karakteristiske Fuglebakke kvarter, og adskiller sig fra naboejendommene ved at være én etage højere, hvorfor der er to gavle på ejendommen, der fremstår delvist synlige og over naboejendommene i skel. Fuger i ejendommens facader skal udskiftes, og der skal i den forbindelse udføres fugefræsning fra stillads med plastinddækning for at undgå spredning af støv. Der anvendes ifølge ansøger sug på det anvendte udstyr. Arbejdet kan jf. notat fra ansøgers håndværker alene udføres fra stillads og ikke fra teleskoplift bl.a. af hensyn til arbejdsmiljøloven og for at sikre mod støvspreddning, når arbejdet skal udføres. Notatet er vedlagt som bilag 1.

Forvaltningen har været i dialog med ejerne af de tre ejendomme, da der har været flere henvendelser om nedfaldne byggematerialer i forbindelse med det arbejde, der allerede er udført på ejendommene, hvilket blandt andet skulle have givet skader på naboejendommene. I den forbindelse har forvaltningen tidligere i år varslet påbud om sikring af byggeriet.

Det fremgår af korrespondancen mellem parterne og forvaltningen, at der tidligere har været en velvillighed fra naboejendommene til at indgå en aftale, men at denne dialog er endt i nabostrid og konflikt, pga. naboernes oplevelse af hhv. mangelfuld kommunikation og arbejdernes udførsel jf. ovenfor.

By-, Kultur- og Miljøområdet har partshørt ejerne af de to naboejendomme om ansøgningen. Partshøringsbrev er vedlagt som bilag 2. Forvaltningen har modtaget to høringssvar (vedlagt som hhv. bilag 3 og 4), som efterfølgende er sendt til udtalelse hos ansøger jf. bilag 5 og 6. Som det fremgår heraf, viser de indkomne bemærkninger fra sagens parter, at der er stor uenighed i opfattelsen af sagsforløbet.

Lovgrundlag

Ifølge bygningsreglementet 2018 § 14 kan Kommunalbestyrelsen (med beføjelse til Klima-, Plan- og Boligudvalget) give en ejer midlertidig tilladelse til råderet over anden mands grund, når det er nødvendigt for, at en ejer kan udføre bygge-, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder på egen ejendom. Benyttelsen af nabogrunden skal ske på en sådan måde, at der sker mindst mulig ulempe. Når arbejdet er forbi, skal den, der har fået tilladelsen snarest muligt bringe nabogrunden i samme stand som før.

Forvaltningens vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at der er tale om nødvendige byggearbejder, som kræver stillads på fremmed mands grund for at kunne udføres på en hensigtsmæssig måde med hensyn til bl.a. arbejdsmiljø og for at sikre, at der ikke sker spredning af støv til det omkringliggende miljø. Parterne har ikke fundet det muligt at opnå en frivillig aftale, da parternes konflikt vedrørende det arbejde, der allerede har fundet sted, ikke muliggør en løsning. Det vurderes derfor, at det er nødvendigt for ansøger at få midlertidig råderet til opsætning af stillads og udføre arbejde fra stillads på anden mands grund. Forvaltningen vurderer endvidere, at der tilladelsen bør gives under forudsætning af, at der fremsendes en plan for, hvordan og hvornår arbejdet skal udføres, samt hvordan man vil sikre dokumentation og kontrol af naboejendommens stand før og efter, at arbejdet er udført.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 18. november 2024, pkt. 110:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles tilladelse til midlertidig råderet efter en af kommunen godkendt plan over naboejendommene Godthåbsvej 112 og Godthåbsvej 118, således at der kan opstilles stillads på naboejendommene og udføres facadearbejder på gavlene.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 18. november 2024, pkt. 110:

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Bilag

Bilag 1 - Notat, arbejdsmiljøhuset, Godthåbsvej 114-116.pdf

Bilag 2 - Partshøring af naboer

Bilag 3 - Partshøringssvar 1

Bilag 4 - Partshøringssvar 2

Bilag 5 - Partshøringssvar sendt til bygherre

Bilag 6 - Bygherres kommentar til partshøringssvar

Bilag 7 til indstilling - udtalelse fra Arbejdsmiljøhuset