**Referat fra mødet i   
By- og Planudvalget**

(Indeholder åbne dagsordenspunkter)

|  |  |
| --- | --- |
| **Mødedato:** | Onsdag den 14. december 2016 |
| **Mødested:** | Meldahls Rådhus – Byens Tingstue |
| **Mødetidspunkt:** | Kl. 12:00 - 15:00 |
| **Medlemmer:** | Formand: Steen Wrist Ørts (A)  Næstformand: Nicolaj Wyke (V)  Christian Bro (A)  Inger Nielsen (O)  Lars Ejby Pedersen (A) |

Indholdsfortegnelse

101 Godkendelse af dagsorden 3

102 Orientering: Igangværende projekter i FredericiaC - Kanalbyen ved Lillebælt 4

103 Servicemål for byggesagsområdet 5

104 Ophævelse af kondemnering 9

105 Dispensation fra lokalplaners bestemmelser om lavenergi 11

106 Lukket - Orientering 13

# 101 Godkendelse af dagsorden

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Sagsnr.: | Sagen afgøres i: By- og Planudvalget |

Økonomiske konsekvenser:

Vurdering:

Indstillinger:

Fagafdelingen indstiller

Bilag:

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-12-2016:

Godkendt.

Sagsbeskrivelse:

**Sagsbeskrivelse:**

# 102 Orientering: Igangværende projekter i FredericiaC - Kanalbyen ved Lillebælt

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Sagsnr.:16/7639 | Sagen afgøres i: By- og Planudvalget |

Sagsresumé:

Orientering om status på igangværende FredericiaC projekter.

**Sagsbeskrivelse:**

By- og Planudvalget har i sit kommissorium fastlagt, at der hvert kvartal skal orienteres om status på igangværende aktiviteter og projekter i Kanalbyen.

På udvalgsmødet vil der blive orienteret om status på byggeri i Oldenborggadekvarteret og Søndervoldgadekvarteret, parkeringsløsninger samt på udvikling af Gl. Havn til gæstesejlere.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Vurdering:

Ingen.

Indstillinger:

Teknik & Miljø indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Bilag:

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-12-2016:

Indstillingen blev tiltrådt.

# 103 Servicemål for byggesagsområdet

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Sagsnr.:16/7492 | Sagen afgøres i: By- og Planudvalget |

Sagsresumé:

Regeringen og Kommunernes Landsforening har indgået en aftale vedrørende fælles servicemål. Med ”servicemålsaftalen” er der sat konkrete mål for sagsbehandlingstiden på bl.a. byggetilladelser. Senest hvert år i januar skal kommunens servicemål for byggesagsområdet fremgå af kommunens hjemmeside. Servicemålene skal derfor besluttes nu. Teknik & Miljø foreslår, at de nye nationale servicemål erstatter tidligere vedtagne servicemål, og at disse suppleres med lokale servicemål for byggetyper, der ikke er nationalt reguleret.

**Sagsbeskrivelse:**

Regeringen og Kommunernes Landsforening er enige om at nedbringe sagsbehandlingstiderne for erhvervsrettede myndighedsopgaver. Dette skal bl.a. sikres gennem fastlæggelse af servicemål og øget regelforenkling og en styrket vejledningsindsats.

I forlængelse af ”Aftale om kommunernes økonomi for 2015” har Kommunernes Landsforening og regeringen lavet en aftale om nationale servicemål for byggesagsområdet, der trådte i kraft 1. juli 2016. Servicemålene beregnes fra ansøgningen er fuldt oplyst, og indtil der gives byggetilladelse. Det er disse mål, som kommunerne fremadrettet måles efter.

De nationale servicemål er følgende:

|  |  |
| --- | --- |
| Simple konstruktioner | 40 dage |
| Enfamiliehuse | 40 dage |
| Industri- og lagerbygninger | 50 dage |
| Etagebyggeri, erhverv | 55 dage |
| Etagebyggeri, bolig | 60 dage |

Alle dage er kalenderdage. Ud over tiden til sagsbehandling efter byggeloven medregnes den tid, der medgår til behandling af sagen efter anden lovgivning (f.eks. planloven, jordforureningsloven og naturbeskyttelsesloven). Servicemålene er det gennemsnitlige antal dage for sagsbehandling inden for den enkelte kategori. Der regnes fra fuldt oplyst ansøgning og til meddelelse af byggetilladelsen. Ved ”fuldt oplyst ansøgning” forstås, at ansøgningen ikke umiddelbart mangler oplysninger fra ansøger for at kunne afgøres og ikke kræver en ny lokalplan eller en landzonetilladelse. I de nationale servicemål er der et begreb, der hedder autovisitation. Autovisitation medfører, at sagen tælles som fuldt oplyst ansøgning uden at være det. Autovisitation sker, når en sag samlet set har været på kommunens bord i 21 dage.

Ud over ovenstående mål, er der i bygningsreglementet krav til behandling af anmeldelsessager på maksimalt 14 dage. Heri indgår ikke den tid, der medgår til sagsbehandling efter anden lovgivning.

Det daværende By- og Teknikudvalg vedtog den 28. oktober 2014 følgende mål for byggesagsbehandling i Fredericia Kommune, som der siden er blevet styret efter:

*Følgende byggesager behandles uden for ferieperioder indenfor 4 uger:*

* *Tilladelse til nye enfamilieshuse, der overholder byggeretten.*
* *Tilladelse til opsætning af skilte.*
* *Tilladelser til kontor, butik, produktion og lager (af mindre omfang).*
* *Tilladelse til opsætning af solcelleanlæg.*
* *Tilladelser der vedrører Bevaringsfonden for Fæstningsbyen Fredericia.*

*Det forudsættes, at ansøgningen er fyldestgørende ved modtagelsen, at sagen ikke kræver tilladelse efter anden lovgivning, dispensation, eller andet, der nødvendiggør udsendelse i ekstern høring.*

*Målsætningen er, at øvrige sager behandles indenfor 8 uger**.*

Disse mål omfatter ikke sagsbehandling efter anden lovgivning, og de angiver ikke en gennemsnitlig sagsbehandlingstid for en kategori, men den maksimale byggesagsbehandlingstid for den enkelte sag. Målene vedrører den periode, der går fra, at en ansøgning gennem forudgående screening(er) er blevet konstateret umiddelbart klar til selve byggesagsbehandlingen, og til meddelelse af byggetilladelsen.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Vurdering:

Det er svært at sammenligne de to typer servicemål, idet det nationale servicemål måler på gennemsnit inden for de udvalgte kategorier, og inkl. sagsbehandling efter anden lovgivning. Mens det tidligere udvalgs lokale servicemål angiver sagsbehandlingstiden for den enkelte sag, men uden sagsbehandling efter anden lovgivning. I nogle tilfælde vil den af By- og Teknikudvalget fastlagte målsætning derfor være skrappere end det nye nationale servicemål. I andre tilfælde vil det være modsat.

Fredericia Kommune skal fremadrettet arbejde for at opfylde den nationale målsætning og fortsat leve op til kravet til sagsbehandlingstid for anmeldelser iht. bygningsreglementet. Det anbefales, at der for de berørte sagstyper ikke fastlægges lokale servicemål, der er mere ambitiøse på nuværende tidspunkt. I givet fald er lokale servicemål således alene relevante for byggetyper, der ikke er omfattet af de nationale servicemål.

Med følgende lokale servicemål vil alle servicemål fremtidigt blive beregnet på samme måde:

|  |  |
| --- | --- |
| Opsætning af skilte | Svarende til nationalt servicemål for den bygningstype skiltet opsættes på |
| Opsætning af solcelleanlæg | Svarende til nationalt servicemål for den bygningstype solcellerne opsættes på eller i forbindelse med |
| Øvrige byggetyper, herunder legepladser, støttemure mv. | 70 dage |
| Lovliggørelsessager inden for alle byggetyper | 70 dage |

Alle dage er kalenderdage. Ud over tiden til sagsbehandling efter byggeloven medregnes den tid, der medgår til behandling af sagen efter anden lovgivning (f.eks. planloven, jordforureningsloven og naturbeskyttelsesloven). Servicemålene er det gennemsnitlige antal dage for sagsbehandling inden for den enkelte kategori. Der regnes fra fuldt oplyst ansøgning og til meddelelse af byggetilladelsen. Ved ”fuldt oplyst ansøgning” forstås, at ansøgningen ikke umiddelbart mangler oplysninger fra ansøger for at kunne afgøres og ikke kræver en ny lokalplan eller en landzonetilladelse.

Målsætningen er, at alle ansøgninger så vidt muligt behandles inden for servicemålet. Der vil imidlertid være ansøgninger, der pga. væsentlig sagsbehandling efter anden lovgivning vil have længere sagsbehandlingstid.

For at den enkelte ansøger kan få den bedst mulige information, vil Teknik & Miljø løbende forholde sig til de forskellige servicemål og vurdere, om det er hensigtsmæssigt at informere på hjemmesiden. Dette kan eksempelvis være, hvis enkelte mål ikke overholdes i en periode, eller hvis nogle byggetyper har væsentlig kortere sagsbehandlingstid. Hvis der informeres på hjemmesiden, vil By- og Planudvalget blive orienteret.

Hidtil er byggeansøgninger blevet behandlet i den rækkefølge, hvori de har foreligget fuldt oplyst. Da den nye nationale målsætning angiver gennemsnitlige sagsbehandlingstider for de enkelte byggetyper, vil det være formålstjenesteligt, at nogle byggeansøgninger behandles hurtigt for dermed at sænke den gennemsnitlige sagsbehandlingstid. Sager, der kunne behandles meget hurtigt, kunne f.eks. være ansøgninger, der er fyldestgørende ved første indsendelse, eller sager, der er affødt af et helt særligt behov hos ansøgerne, f.eks. ansøgninger om tilladelse til genopførelse af et nedbrændt hus. Det vurderes samtidig, at der med denne mulighed vil kunne arbejdes med at få sager, der er ukomplicerede i forhold til følgelovgivningen m.m., hurtigt behandlet.

Indstillinger:

Teknik & Miljø indstiller,

1.   at der fastlægges følgende servicemål for byggesagsbehandlingen i Fredericia Kommune:

|  |  |
| --- | --- |
| Simple konstruktioner | 40 dage |
| Enfamiliehuse | 40 dage |
| Industri- og lagerbygninger | 50 dage |
| Etagebyggeri, erhverv | 55 dage |
| Etagebyggeri, bolig | 60 dage |
| Anmeldelser | 2 uger ekskl. anden lovgivning |
| Opsætning af skilte | Svarende til nationalt servicemål for den bygningstype skiltet opsættes på |
| Opsætning af solcelleanlæg | Svarende til nationalt servicemål for den bygningstype solcellerne opsættes på eller i forbindelse med |
| Øvrige byggetyper, herunder legepladser, støttemure mv. | 70 dage |
| Lovliggørelsessager inden for alle byggetyper | 70 dage |

Alle dage er kalenderdage. Ud over tiden til sagsbehandling efter byggeloven medregnes den tid, der medgår til behandling af sagen efter anden lovgivning (f.eks. planloven, jordforureningsloven og naturbeskyttelsesloven). Servicemålene er det gennemsnitlige antal dage for sagsbehandling inden for den enkelte kategori. Der regnes fra fuldt oplyst ansøgning og til meddelelse af byggetilladelsen. Ved ”fuldt oplyst ansøgning” forstås, at ansøgningen ikke umiddelbart mangler oplysninger fra ansøger for at kunne afgøres og ikke kræver en ny lokalplan eller en landzonetilladelse.

2.   at Byg & BBR får mulighed for at justere rækkefølgen af byggeansøgninger, så servicemålene bedst muligt kan overholdes.

Bilag:

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-12-2016:

Indstillingen blev tiltrådt.

# 104 Ophævelse af kondemnering

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Sagsnr.:15/11018 | Sagen afgøres i: By- og Planudvalget |

Sagsresumé:

By- og Planudvalget besluttede den 29. april 2015 at nedlægge forbud mod beboelse i (kondemnering af) boligen Jyllandsgade 41, 2. tv. på grund af skimmelsvamp. Ejendommens ejer har efterfølgende renoveret boligen og anmodet om ophævelse af forbuddet mod beboelse. På den baggrund anbefaler Teknik og Miljø, at forbuddet mod beboelse i boligen ophæves.

**Sagsbeskrivelse:**

By- og Planudvalget besluttede den 29. april 2015 at nedlægge forbud mod beboelse i (kondemnering af) boligen Jyllandsgade 41, 2. tv. på grund af skimmelsvamp.

Ejendommens ejer startede en dialog med Teknik & Miljø i december 2015 omkring en renoveringsplan for boligen. I februar 2016 accepterede Teknik & Miljø den endelige renoveringsplan.

Ejendommens ejer har efter renovering af boligen anmodet kommunen om at ophæve forbuddet mod beboelse.

På foranledning af ejendommens ejer besigtigede Teknik & Miljø boligen den 20. oktober 2016 sammen med ejers rådgiver, Dansk Bygningsanalyse A/S. Formålet med besigtigelsen var at afklare kvalitetssikringsomfanget af renoveringen.

Dansk Bygningsanalyse A/S har den 8. november 2016 udfærdiget en rapport, der dokumenterer, at skimmelsaneringen er udført tilfredsstillende.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Vurdering:

På baggrund af rapporten fra Dansk Bygningsanalyse A/S vurderes det, at effektiviteten af den udførte skimmelsvampeafrensning er tilfredsstillende, jf. gældende krav og retningslinjer.

Det vurderes derfor, at der ikke længere er grundlag for at opretholde forbuddet mod beboelse i boligen.

Indstillinger:

Teknik og Miljø indstiller, at forbuddet mod beboelse i boligen ophæves.

Bilag:

Åben - Rapport vedr. Jyllandsgade 41, 2. tv., 7000 Fredericia - B-11227 Rapport - Jyllandsgade 41, 2 tv., 7000 Fredericia.pdf

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-12-2016:

Indstillingen blev tiltrådt.

# 105 Dispensation fra lokalplaners bestemmelser om lavenergi

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Sagsnr.:16/6904 | Sagen afgøres i: By- og Planudvalget |

Sagsresumé:

Siden 1. januar 2015 har det ikke været muligt at regulere bygningers energiklasse i nye lokalplaner. Energiforbruget kan nu alene reguleres af bygningsreglementet. Fredericia Kommune har – på baggrund af krav om lav-energibyggeri indført med Kommuneplan 2009 – en del lokalplaner med skærpede energikrav. Teknik & Miljø anbefaler, at der som udgangspunkt og efter en konkret vurdering frem over dispenseres fra sådanne lokalplaners krav om lavenergi i de tilfælde, hvor byggeriet opfylder mindstekravene i det gældende bygningsreglement. Mindstekravene er i de seneste år blevet meget stramme.

**Sagsbeskrivelse:**

Tidligere har det været muligt at optage bestemmelser i lokalplaner om, at byggeri kun måtte opføres som lavenergibyggeri. Ud fra ønsket om bæredygtighed, herunder energibesparelser, blev krav om lavenergibyggeri indført i Kommuneplan 2009-21 og dermed også i efterfølgende lokalplaner. Kravet blev formuleret som en stramning af mindstekravet i bygningsreglementet, som på tidspunkt var ca. dobbelte af mindstekravet i dag. Det skærpede energikrav findes i en del gældende lokalplaner.

Planloven blev ændret pr. 1. januar 2015 på baggrund af den statslige ”Aftale om vækstpakke” fra juni 2014, således at det ikke længere var muligt at regulere bygningers energiklasse i en lokalplan. Energiforbruget kan nu alene reguleres af bygningsreglementet.

Bygningsreglementets energikrav er løbende blevet skærpet. Reglementet indeholder et mindstekrav og en lavenergiklasse, hvor kravet er ca. 25 % lavere end mindstekravet. Lavenergiklassen er frivillig, medmindre en lokalplan stiller krav om det.

Ved ikrafttræden 1. juli 2016 af det gældende Bygningsreglement 2015 er energikravene strammet yderligere. Det tidligere krav til lavenergibyggeri svarer tilnærmelsesvist til nuværende mindstekrav.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Vurdering:

Det er Teknik & Miljøs vurdering, at grænsen for, hvad der på energiområdet er muligt med tilgængelig teknologi, og som samfundsøkonomisk kan betale sig, på nuværende tidspunkt er ved at være nået. Samtidig er der et statsligt ønske om, at man ikke begrænser vækst for byggeri ved at skærpe krav i forhold til bygningsreglementets mindstekrav.

Krav om lavenergi efter Bygningsreglement 2015, som benævnes bygningsklasse 2020, kan være en udfordring i almindeligt byggeri. Derfor får kommunen mange henvendelser om mulighederne for dispensation fra lokalplanernes krav om lavenergibyggeri. Hvis der dispenseres, skal byggeriet i stedet overholde Bygningsreglementets mindstekrav.

Der må ikke gives generel dispensation fra en lokalplan, det skal afgøres i hvert enkelt tilfælde.

Indstillinger:

Teknik & Miljø indstiller, at der som udgangspunkt og efter en konkret vurdering frem over dispenseres fra lokalplaners krav om lavenergi i de tilfælde, hvor byggeriet opfylder det gældende bygningsreglements mindstekrav.

Bilag:

Beslutning i By- og Planudvalget den 14-12-2016:

Indstillingen blev tiltrådt.

# 106 Lukket - Orientering

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Sagsnr.:16/54 | Sagen afgøres i: By- og Planudvalget |

**Underskriftsside**

Steen Wrist Ørts

Nicolaj Wyke

Lars Ejby Pedersen

Christian Bro

Inger Nielsen