

Solrød Kommune
Solrød Center 1,
2680 Solrød Strand

Afgørelse om tidsbegrænset dispensation til brug af materielgården på Den Lille Gade 20, 2680 Solrød Strand, som midlertidig bolig for flygtninge

Den 01. juli 2024

Solrød Kommune, Center for By og Bæredygtighed, har den 29. maj 2024 modtaget en ansøgning om midlertidig dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i Lokalplan 391.11. Dette er for at muliggøre fortsat brug af materielgården på Den Lille Gade 20 som midlertidig bolig for flygtninge.

J.nr. S2024-333

Vedr.: Dispensation til
anvendelsesbestemmelse

Mail: byg@solrod.dk

Afgørelse

Der er i dag truffet afgørelse om at meddele en tidsbegrænset dispensation på 5 år, jf. Planlovens § 5u, der vil tillade, at materielgården på Den Lille Gade 20 kan anvendes som midlertidig bolig til at huse nye nyankomne flygtninge fra Ukraine.

Offentliggørelse

Dispensationen er den 1. juli 2024 offentliggjort på Solrød Kommunes hjemmeside.

Vilkår

Dispensationen er givet på betingelse af, at bygningen er sikret på en sådan måde, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand- og konstruktionsmæssige henseender.

Det er et vilkår, at bygningen kun må fungere som opholdssted for nye, nyankomne ukrainske flygtninge.

Endelig forudsættes det, at betingelserne, som blev stillet ved byggetilladelsen omhandlende midlertidig anvendelsesændring til flygtningebolig, meddelt den 6. februar 2017, overholdes, inden bygningen tages i anvendelse. Herunder at der udføres nødvendig brandkarmserstating grundet boligens afstand til naboskel.

Naboorientering

Solrød Kommune har bedt de naboer, som vi vurderer, at ansøgningen kan have betydning for, sende deres bemærkninger til os. Dette er gjort efter lov om planlægning § 5u stk. 6. Sagen har derfor været sendt i naboorientering i perioden fra den 14. til 29. juni 2024.

Bemærkninger fra naboer:

Der er modtaget bemærkninger fra én nabo, hvor det fremgår at:

- Det er blevet bemærket, at der i 2017 blev meddelt midlertidig tilladelse til at ændre anvendelsen af administrationsbygningen til flygtningeboliger på materialegården.

Man-tirs kl. 8-14
Onsdag kl. 10-14
Torsdag kl. 13-17
(Borgerservice kl. 13-18)
Fredag lukket



I forbindelse med denne tilladelse er der ikke redegjort tilstrækkeligt for overholdelsen af byggeloven i forhold til brandsikring af boligen. Det antages derfor, at bygningen ulovligt har været anvendt til boliger i 7 år. Det fremhæves specifikt, at der mangler dokumentation for udført brandkammerstatning mod boligen på Den Lille Gade 20B.

- Det bemærkes, at ifølge planlovens § 5u, er det kun tilladt at ændre anvendelsen af en bygning i op til 7 år samlet, hvilket menes vil blive overskredet.
- Det bemærkes yderligere, at bygningen i fremtiden skal overholde Byggeloven, inklusive de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet BR18. Dette da der skal være et princip om ligestilling i forhold til de love og regler, som kommunen selv skal følge, og dem der gælder for dens borgere.
- Generelt foreslås det, at området bør anvendes til rækkehuse og parcelhuse. Pavilloner anbefales som en midlertidig boligform, da de er økonomisk og energimæssigt fordelagtige og lever op til kravene i BR18.

Begrundelse for dispensation

Ejendommen er underlagt Lokalplan 391.11, hvoraf det fremgår af § 3.3, at området må anvendes til materielgård og mandskabsfaciliteter til vedligeholdelse af veje og grønne områder.

Solrød Kommune har tidligere meddelt dispensation fra lokalplanen med hjemmel i Planlovens § 5u, samt den 6. februar 2017 byggetilladelse til ændret anvendelse af administrationsbygningen på materielgården til midlertidigt opholdssted for flygtninge.

Idet der er kommet et fornyet akut behov for husning af flygtninge i forbindelse med Ukraine-krisen, har Solrød Kommune besluttet at meddele en ny tidsbegrænset dispensation i 5 år, jf. § 5u i Lov om planlægning.

I vores afgørelse har vi lagt særlig vægt på, at der er tale om et akut behov for at genhuse nye nyankomne ukrainske flygtninge. Den pågældende ejendom ligger i et afsides stille område med minimal trafik og støj, og med ejendommenes størrelse og beliggenhed vurderes anvendelsesændringen kun minimalt at påvirke de omkringliggende naboer samt områdets kulturmiljø.

Kræver ikke byggetilladelse

Boligen til de ukrainske flygtninge er omfattet af "Lov om midlertidig opholdstilladelse til personer, der er fordrevet fra Ukraine," hvor det fremgår, at Byggeloven ikke finder anvendelse på eksisterende bygninger og transportable konstruktioner, som tages midlertidigt i brug til indkvartering af fordrevne fra Ukraine.

Det er dog en forudsætning i loven, at bygningerne der anvendes, frembyder tilfredsstillende tryk- og konstruktionsmæssig henseende.



Det er kommunens vurdering, på baggrund af den indsendte ansøgning, at der kan opnås en tilfredsstillende brandsikkerhed, når boligen er bragt i overensstemmelse med brandplanerne, der tilhører byggetilladelsen af 6. februar 2017, samt 'Eksempelsamling om brandsikring af byggeri, 2. reviderede udgave 2016 med tillæg af 1. juli', da denne også var forudsat overholdt ved byggetilladelsen.

Lovgrundlag

Planloven § 5u, hvor det fremgår, at for arealer i byzone og landzone kan kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v. opretholdt efter § 68, stk. 2, jf. dog § 19, stk. 3, til ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og til bygge- eller anlægsarbejder med henblik på etablering af midlertidige opholdssteder til nyankomne flygtninge, jf. integrationslovens § 12, stk. 1. Indeholder en lokalplan eller en plan m.v. opretholdt efter § 68, stk. 2, ikke nærmere regler om et bygge- eller anlægsarbejde, kan kommunalbestyrelsen meddele tilladelse til bygge- eller anlægsarbejdet. Ved afgørelse efter 1. eller 2. pkt. finder § 13, stk. 2, og § 35, stk. 1, ikke anvendelse.

Stk. 6. Dispensationer efter stk. 1 og tilladelser efter stk. 1-3 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen efter reglerne i § 20.

Stk. 7. Dispensationer efter stk. 1 og tilladelser efter stk. 1-3 skal tidsbegrænses og kan højst gives med en varighed på 5 år fra meddelelsen. Kommunalbestyrelsen kan forlænge varigheden af disse dispensationer og tilladelser med op til 2 år. Ved en afgørelse om at forlænge varigheden af en dispensation eller en tilladelse finder reglerne i stk. 6 og 8 tilsvarende anvendelse. Hvis en dispensation eller tilladelse er udløbet i perioden fra den 1. maj 2020 til den 15. juni 2020, kan der meddeles yderligere dispensation eller tilladelse for en periode på op til 2 år regnet fra udløbstidspunktet. Ved en afgørelse om at meddele yderligere dispensation eller tilladelse finder reglerne i stk. 6 og 8 tilsvarende anvendelse.

Stk. 8. Dispensationer efter stk. 1 og tilladelser efter stk. 1-3 skal offentliggøres. Offentliggørelse kan ske udelukkende digitalt. Kommunalbestyrelsen skal endvidere give underretning om afgørelsen til dem, der rettidigt har fremsat bemærkninger efter at være blevet orienteret efter stk. 6.

Gyldighed

Efter Planlovens § 56 stk. 1 bortfalder dispensationen, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år.



Hvis der er spørgsmål

Hvis der er spørgsmål, er I velkommen til at kontakte os på tlf. 5618 2323 inden for kommunens åbningstider, som er mandag og tirsdag kl. 8-14, onsdag kl. 10-14 og torsdag fra kl. 13-17.

Venlig hilsen

Thomas Opal
Byggesagsbehandler



Klagevejledning

I denne vejledning kan du læse om, hvordan du kan klage over den afgørelse, Solrød Kommune har truffet.

Du kan klage over afgørelser, som er truffet efter

- Planloven/lov om planlægning (lokalplaner, byplanvedtægt og deklARATIONER). Denne klage sendes til Planklagenævnet

Klager ift. plan, lokalplan mv.

Hvis du ønsker at klage over en afgørelse truffet efter planloven, lokalplanen, byplanvedtægt eller deklARATION, skal du klage til **Planklagenævnet**. Du skal sende din klage, inden 4 uger fra dags dato.

Ud over dig selv kan andre, der har en væsentlig, individuel interesse eller en retlig interesse i sagens udfald, klage. Derudover er visse landsdækkende foreninger eller organisationer klageberettigede.

Du klager via *Klageportalen*, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på med Mit-ID. Når du har indsendt din klage, bliver den sendt til Solrød Kommune. Når vi har modtaget din klage, ser vi på din sag igen. Hvis vi fastholder afgørelsen, bliver sagen sendt til Planklagenævnet til videre behandling.

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort eller MobilePay i Klageportalen. Hvis du ikke betaler gebyret, bliver klagen afvist. Gebyret bliver betalt tilbage, hvis du får helt eller delvist medhold i din klage, eller hvis klagen afvises, fordi klagefristen er overskredet, klagen ikke er berettiget, eller hvis klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Solrød Kommune, hvor du beskriver, hvorfor du vil fritages for at bruge Klageportalen. Vi vil herefter sende din anmodning til Planklagenævnet, som tager stilling til, om du kan blive fritaget.

Du kan læse mere på naevneneshus.dk under Planklagenævnet.