

REFERAT Udvalget for Teknik og Miljø 2022-2025 d. 19-06-2025

Mødedato Torsdag d. 19. juni 2025 kl. 19:00

Mødested Videomøde over Webex

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Vestergade 34, Hobro - ansøgning om dispensation fra krav om elevator i beboelsesbygning.....	4
Orienteringssager.....	7
Eventuelt.....	8
Lukket: Underskriftsark.....	9

Punkt 101: Godkendelse af dagsorden

85.02.02-G01-5-17

Forventet sagsgang

UTM

Beslutning

Godkendt.

Punkt 102: Vestergade 34, Hobro - ansøgning om dispensation fra krav om elevator i beboelsesbygning

02.34.02-P19-1043-23

Forventet sagsgang

UTM

Anledning

Ejeren af Vestergade 34 i Hobro fik i 2024 byggetilladelse til ombygning af bygningen fra erhvervsbygning til boliger. I byggetilladelsen indgik etablering af en elevator i overensstemmelse med Bygningsreglementets krav om tilgængelighed.

Ejeren har i forbindelse med ombygningen imidlertid ændret projektet, så der ikke er blevet etableret en elevator som angivet i byggeansøgningen. Efterfølgende har ejeren ansøgt om dispensation fra kravet om etablering af elevator.

Udvalgsformand Henrik Sloth har ønsket at fremme behandlingen af sagen i et ekstraordinært udvalgsmøde, fordi ejeren ønsker en hurtig dispensation og ibrugtagningstilladelse.

Udvalget for Teknik og Miljø skal tage stilling til, om der skal meddeles dispensation fra Bygningsreglementets krav om etablering af elevator.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Udvalget for Teknik og Miljø:

1. At der meddeles dispensation på betingelse af, at der etableres en minielelevator eller en løfteplatform

Sagsfremstilling

Indledning

Ejendommen på Vestergade 34 i Hobro fik 12. juni 2024 byggetilladelse til ombygning af ejendommen fra erhverv til seks lejligheder. I ansøgningsmaterialet fremgik det, at der vil blive etableret en elevator op igennem reposerne i trapperummet i overensstemmelse med Bygningsreglementets krav om tilgængelighed.

Imidlertid påbegynder bygherre uden videre et helt andet projekt, hvor elevator bliver erstattet af større lejligheder. Det er i sig selv ulovligt.

Først 15. maj 2025 efter ombygning kontakter bygherrerådgiveren fagenheden for Teknik og Miljø, da han af bygherre er blevet oplyst, at det angiveligt ikke har været muligt at etablere den lovmæssige elevator pga. statikken i bygningen. Rådgiver oplyser, at bygherre i stedet vil søge om dispensation til, at der kan etableres en løfteplatform i trappeopgangen.

19. maj 2025 sender rådgiveren en kort dispensationsansøgning (se bilag), hvor det bl.a. fremgår, at en registrering af det bærende og afstivende system i reposerne angiver, at det ikke er muligt at etablere en elevator eller elevatorlift, der føres gennem dækket. Endvidere mener bygherre, at der ikke har været stillet krav om elevator i et andet ombygningsprojekt, han har haft på Lynghøj i Hobro. Der stilles i stedet forslag om, at der etableres en stolelift. Desuden henvises der til, at der ikke kan etableres et udvendigt elevatorårn, da bygningen er udpeget som bevaringsværdig i den gældende lokalplan.

Dispensationen behandles i fagenheden i perioden 20.-22. maj. Her afvises et udvendigt elevatorårn, da det vil være i mod lokalplanens formål om at sikre den bevaringsværdige bebyggelses udvendige udseende.

Da reposerne i trappeopgangen sidder mellem to bærende vægge, vurderer fagenheden, at der ikke umiddelbart burde være de store problemer i at løse statikken. Fagenheden efterlyser derfor, at bygherre skal indsende en statisk redegørelse med beregninger, som kan synliggøre påstanden om, at det statisk ikke er muligt at etablere en elevator i bygningen.

22. maj 2025 indsender rådgiver i stedet en færdigmelding af projektet. Her fremgår det af tegningsmaterialet, at projektet er blevet ændret allerede 22. august 2024, hvor elevatoren er taget ud af projektet, og arealet i stedet er inddraget til større lejligheder. Fagenheden kontakter rådgiver og beder om en bedre begrundet dispensationsansøgning og medsende en statisk redegørelse.

26. maj 2025 sender rådgiveren et tillæg til dispensationsansøgningen (se bilag). Her fremgår det blandt andet, at da kælderens kun er delvist udgravet, blev det vurderet at det ville være meget vanskeligt at etablere fundament til elevator. Der foreligger endnu ikke statisk dokumentation.

Bygningsreglementets (BR18) regler

I henhold til Bygningsreglement 2018 (BR18) § 37, stk. 2, har ansøger pligt til at oplyse kommunen, hvis der undervejs sker ændringer i byggearbejdet, som ikke er i overensstemmelse med byggetilladelsen. Dette fremgår også i første linje af byggetilladelsen til projektet på Vestergade 34.

I BR18 § 242 fremgår det, at formålet med elevatorer i bygninger er at sikre, at brugerne ved egen hjælp har adgang til bygningens etager og kan komme til bygningens funktioner. Elevator er afgørende for bygningens tilgængelighed dermed en væsentlig forudsætning for byggetilladelsen.

I forhold til bygherres henvisning til anden sag på Lynghøj kan fagenheden oplyse, at ombygninger af eksisterende boliger ikke er omfattet af kravet om etablering af elevator i henhold til BR18 § 247. Ejendommen på Vestergade har tidligere været en erhvervsjendom, som ved ændret anvendelse til nye boliger skal overholde tilgængelighedskravene.

I henhold til BR18 §244 skal elevatorer designes og udføres som type 2 elevator. En type 2 elevator stiller bl.a. specifikke krav til elevatorens dimensioner (1,4 meter x 1,1 meter).

Det fremgår af BR18's vejledning om elevatorer, at kommunen efter en konkret vurdering kan vælge at dispensere for bestemmelserne i bygningsreglementet og f.eks. tillade en minielelevator eller løfteplatform i stedet for en almindelig elevator (type 2). Dispensationen skal dog være foreneligt med de hensyn, der ligger bag den konkrete bestemmelse der dispenseres fra.

Forudsætninger for dispensation

I henhold til vejledningen kan kommunen vælge at dispensere fra kravet om etablering af almindelig elevator, så længe det ikke går ud over hensynet, som der dispenseres fra. Dette betyder at hvis der dispenseres fra kravet om en almindelig elevator, så skal det samtidig sikres, at brugerne forsat ved egen hjælp har adgang til bygningens etager.

Den foreslået løsning om en stolelift vurderes ikke at opfylde denne forudsætning, da f.eks. en kørestolsbruger ikke vil kunne få sin kørestol med op og ned i stoleliften. Forudsætningen kan i stedet løses ved etablering af minielelevator eller en løfteplatform.

Fagenheden ville således have givet afslag på dispensationsansøgningen, hvis bygherre havde søgt om en stolelift inden ændringen blev foretaget. I stedet ville fagenheden have bedt om statisk redegørelse til at underbygge, at det ikke er muligt. Hvis det kunne dokumenteres, ville fagenheden have været indstillet på en dispensation til en minielelevator, da det efter fagenhedens vurdering ville kunne etableres samme sted som den projekterede elevator.

Praksis

Mariagerfjord Kommune har ikke tidligere givet dispensation fra kravet om etablering af elevator, da der ikke tidligere har været ansøgninger om det. Denne sag vil således danne præcedens for fremtidige lignende projekter i kommunen.

Fagenheden har kontaktet Randers Kommune, som har en praksis om kun at dispensere fra kravet om etablering af almindelige elevatorer ved ombygninger, hvor det enten ikke er statisk muligt, eller hvor bygningen er bevaringsværdig, og det vil ændre bygningens udvendige udtryk. I disse tilfælde dispenseres der som udgangspunkt til, at der kan etableres minielelevator eller løfteplatforme. Kun i få tilfælde har Randers Kommune måtte fravige kravet helt, f.eks. ved ombygning af den gamle dommergård i Randers, hvor en løsning ikke var mulig uden for store indgreb i den bevarelsesværdige bygning. Randers Kommune inddrager ikke økonomiske forhold i vurderingerne.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Mariagerfjord Kommune.

Beslutning

Et flertal i udvalget besluttede, at der skal dispenseres således den etablerede stolelift-løsning godkendes. Flertallet begrundet sin beslutning ud fra en vurdering af, at en løsning med løfteplatform eller minielelevator ikke er markant bedre end stolelift. Derforuden begrundet flertallet beslutningen med, at de to øverste lejligheder i forvejen ikke er kørestolsvenlige.

For beslutningen stemte: Henrik Sloth (V), Niels Erik Poulsen (V), Jørgen Hammer Sørensen (O) og Niels Peter Christoffersen (A).

Imod beslutningen stemte: Jane Grøn (A), Rikke Fonnesbæk (A) og Simon Linde (C) idet bygherre har valgt at ændre projektet i strid med den godkendte byggetilladelse, at de ikke finder det dokumenteret, at en elevator ikke kan etableres og at man i øvrigt ville se positivt på en ansøgning om dispensation til etablering af udendørs elevator.

Bilag

Diispensationsansøgning elevator

Tillæg til dispensationsansøgning.pdf

Punkt 103: Orienteringssager

00.01.00-G01-16-22

Forventet sagsgang

UTM

Anledning

Generel orientering til udvalget.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Udvalget for Teknik og Miljø:

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Der var orientering om:

- Udfordring i forhold til etablering af el-ladestandere i Øster Hurup, hvor der er uenighed med el-leverandøren om de betingelser for transformerstationens udseende, som udvalget tidligere har truffet beslutning om. Der vil som minimum gå seks måneder fra en beslutning/aftale om placering/udseende til løsningen kan etableres. Udvalget finder det hensigtsmæssigt, at der arbejdes videre med alternativ placering langs skel indenfor beplantning på hjørnet af matrikel 1be. Dette skal forhandles med brugerne af den tidligere spejderhytte. Såfremt denne løsning lykkes kan det accepteres at transformerstationen udføres i stålbeklædning. Der fremlægges dagsordenspunkt senere.

Fraværende: Niels Erik Poulsen (V) og Jane Grøn (A)

Punkt 104: Eventuelt

00.01.00-G01-16-22

Forventet sagsgang

UTM

Beslutning

Intet

Punkt 105: Lukket: Underskriftsark

85.02.02-G01-5-17

Mødet sluttede kl. 20.15.