

Sendt via Digital Post

23. april 2021
20/08958-10

Orientering om afgørelse

Byggeklageenheden har i dag truffet afgørelse i klagesagen om Svendborg Kommunes afgørelse vedrørende Saugskær Allé 8, 5700 Svendborg.

Afgørelsen er vedhæftet denne skrivelse.

Med venlig hilsen

Poul Skaarup Bolvinkel
Fuldmægtig

Byggeklageenheden

NÆVNESES HUS

Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00

CVR-nr. 37 79 55 26

EAN nr. 5798000026070

byg@naevneneshus.dk

www.naevneneshus.dk

Afgørelsen er sendt til:

Klagernes repræsentant
Ejerne af Saugskær Alle 8
Svendborg Kommune – kommunens sagsnr. 2020-1905
Bolig- og Planstyrelsen

23. april 2021

20/08958-10

AFGØRELSE

i klagesag om Svendborg Kommunes tilladelse til byggeri på Saugskær Allé 8, Thurø

Svendborg Kommune meddelte den 22. juli 2020 byggetilladelse til opførelse af et fritliggende enfamiliehus på Saugskær Allé 8, 5700 Svendborg.

Byggeklageenheden modtog den 9. august 2020 en klage over afgørelsen.

Byggeklageenheden kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse fortsat er gældende.

I sagens vurdering har indgået klagen af 9. august 2020, ansøgningen om byggetilladelse af 24. oktober 2019, den annullerede byggetilladelse af 4. november 2019, byggetilladelsen af 22. juli 2020 inklusive godkendte tegninger, ansøgerens redegørelse for byggeriets højdeforhold af 3. august 2020, og kommunens resume og udtalelse af 28. oktober 2020.

Herudover har indgået klagerens henvendelser til kommunen af 15. juli 2020, 16. juli 2020, 19. juli 2020 og 22. juli 2020 samt kommunens besvarelser af 21. juli 2020 og 30. juli 2020.

Byggeklageenhedens bemærkninger og afgørelse

Det fremgår af byggelovens § 23, stk. 1¹, at kommunalbestyrelsens afgørelser truffet i henhold til byggeloven eller regler udstedt i medfør heraf, kan påklages til Nævnenes Hus, for så vidt angår retlige spørgsmål.

Udgangspunkt for måling af højder

Ifølge BR18², § 456, stk. 1, 1. pkt., måles højder fra naturligt terræn.

Er der tale om bebyggelse på en skrånende grund fastsættes ifølge § 456, stk. 1, 2. pkt., et eller flere niveauplaner.

Hertil gælder ifølge § 456, stk. 3, den undtagelse, at bebyggelse på skrånende terræn kan opføres uden fastsættelse af niveauplaner, såfremt højden målt

Byggeklageenheden

NÆVNESES HUS

Toldboden 2

8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00

CVR-nr. 37 79 55 26

byg@naevneneshus.dk

www.naevneneshus.dk

¹ Bekendtgørelse af byggeloven, lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016.

² Bygningsreglement 2018 (gyldighedsperiode 4/7-31/12 2019)

lodret fra terræn ikke overstiger de i §§ 176-186 fastsatte grænser for bebyggelsens højde samt den angivne afstand til skel.

Der er derfor ikke pligt til at fastsætte niveauplan for byggeriet, hvis dette er omfattet af byggeretten målt med udgangspunkt i det naturlige terræn.

Byggeretten

Ifølge BR18, § 168, kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne i §§ 170-186 om bebyggelsesprocent, grundens størrelse, etageantal og højde- og afstandsforhold.

Hvis et byggeri overholder disse bestemmelser, skal kommunalbestyrelsen således meddele tilladelse til byggeriet, uanset hvilke gener dette måtte medføre for ejendommens naboer. Er byggeriet omfattet af byggeretten, skal dette derfor heller ikke helhedsvurderes i henhold til § 188.

For at være omfattet af byggeretten må bebyggelsesprocenten for fritliggende enfamiliehuse ifølge BR18, § 170, stk. 2, nr. 3, ikke overstige 30, mens grundens mindstestørrelse ifølge § 173, nr. 1, skal være 700 m².

Det er yderligere et krav, jf. § 176, at bebyggelsens højde ikke overstiger 2 etager, og at ingen del af bebyggelsens ydervægge eller tag er hævet mere end 8,5 m over terræn.

Endelig er det, jf. § 177, et krav, at bygningshøjde og afstandsforhold skal opfylde betingelserne: 1) maksimal højde: 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti (det skrå højdegrænseplan) og 2) mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti: 2,5 m.

Grundens areal omfatter ifølge BR18, § 454, det areal, der er angivet for det pågældende matrikelnummer. Dette er ifølge Det Digitale Tinglysningsystem 1073 m². Byggeriet opfylder således kravet til grundens mindstestørrelse ifølge § 173, nr. 1.

Bebyggelsesprocenten beregnes ifølge § 453 som etagearealets procentvis andel af grundens areal. For at beregne bebyggelsesprocenten, skal etagearealet således først bestemmes.

Etagearealet for en etage måles i et plan bestemt af oversiden af færdigt gulv til ydersiden af de begrænsende ydervægge, jf. § 455, stk. 5.

Bebyggelsens etageareal findes ifølge § 455, stk. 1, ved at sammenlægge bruttoarealerne af samtlige etager. Der gælder ifølge § 455, stk. 3, dog en række undtagelser til dette, idet bl.a. kældre, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, ikke medregnes.

Garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger og lignende, der opføres i forbindelse med fritliggende enfamiliehuse, medregnes i det omfang det samlede areal af denne bebyggelsestype overstiger 50 m², jf. § 455, stk. 4, nr. 2.

Af byggetilladelsen af 22. juli 2020 fremgår, at byggeriet er godkendt med et etageareal på 251 m², og at bebyggelsesprocenten som følge heraf bliver 23.

Kommunen har således beregnet etagearealet som summen af bruttoarealerne af stueplanet (182 m²) og 1. salen (69 m²), men undladt at tage højde for, at der på grunden samtidig opføres et skur på 17 m² samt en carport på 42 m².

Da summen af etagearealerne af carporten og skuret er 59 m², skal der i overensstemmelse med § 455, stk. 4, nr. 2, lægges 9 m² til bebyggelsens etageareal.

Etagearealet for bebyggelsen er således 260 m², hvorefter bebyggelsesprocenten bliver 24.

Bebyggelsesprocenten er dog fortsat under 30, som ifølge BR18, § 170, stk. 2, nr. 3, er betingelsen for, at et byggeri er omfattet af byggeretten.

Byggeriet opføres i to etager og opfylder dermed betingelsen om maksimalt etageantal.

Ifølge de godkendte tegninger har byggeriet, hvor dette er højest, en højde på 6,639 m over stueplan. Stueplanet er beliggende i kote 10,65, hvorfor byggeriets højeste punkt er beliggende i kote 17,29.

Bygherren fremsendte efter anmodning fra kommunen den 3. august 2020 en redegørelse for byggeriet højdeforhold. Blandt de indsendte dokumenter er et topografisk kort, hvor byggeriet er indtegnet. Det fremgår heraf, at byggeriet i sin helhed, opføres på et areal, hvor det naturlige terræn, er beliggende i et højere niveau end kote 9,25.

Da byggeriets højeste punkt er i kote 17,29, er dets maksimale højde 8,04 m målt fra kote 9,25. Sammenholdes dette med, at hele bebyggelsen opføres på et terræn, der ligger i en højere kote end 9,25 kan det slutes, at ingen del af bebyggelsens ydervægge eller tag er hævet mere end 8,5 m over terræn.

Af det godkendte tegningsmateriale fremgår, at byggeriet, hvor dette ligger nærmest skel, dvs. mod det vestlige skel, er beliggende i en afstand af 4,138 m. Dette opfylder afstandskravet i § 177, nr. 2.

Ved måling af højder medregnes gavltrekanter af normalt omfang ikke, jf. § 456, stk. 4. Gavltrekantens grundlinje bestemmes af skæringspunktet mel-

lem tagfladen og bygningens langsider³. Det er derfor *ikke* korrekt at fastsætte bygningens højde til kote 13,75 som gjort i ansøgerens redegørelse og som lagt til grund af kommunen, da dette er koten i skæringspunktet mellem langsiden og tagkonstruktionens *underside*. Til denne kote skal lægges tagkonstruktionens tykkelse målt lodret.

For at overholde det skrå højdegrænseplan må byggeriet i en afstand på 4,138 m fra det vestlige skel ikke overskride $(4,138 \text{ m} \times 1,4) = 5,79 \text{ m}$. Måles dette fra kote 9,25 må højden ikke overstige kote 15,04.

Forskellen mellem den kote, som ansøgeren og kommunen har lagt til grund, og den maksimalt tilladte kote målt med udgangspunkt i kote 9,25 er $15,04 - 13,75 = 1,29$. Henset til at tagkonstruktionens tykkelse målt lodret ikke overstiger 1,29 m, kan det slutes, at byggeriet på dette punkt overholder det skrå højdegrænseplan.

Den del af byggeriet, der opføres i to etager, er placeret yderligere 4,500 m fra det vestlige skel. Byggeriet må i dette punkt derfor ikke overstige $((4,138 + 4,500) \text{ m} \times 1,4) = 12,09 \text{ m}$ målt fra kote 9,25, dvs. kote 21,34. Da byggeriets højeste punkt er beliggende i kote 17,29 overholder byggeriet også her det skrå højdegrænseplan.

Mod skellet mod nord er byggeriet beliggende i en afstand på 5,073 m. Byggeriet må på dette punkt derfor ikke overstige $(5,073 \text{ m} \times 1,4) = 7,102 \text{ m}$.

Tages der udgangspunkt i kote 9,25 er det ikke mulig ud fra sagens oplysninger at fastslå, om det skrå højdegrænseplan er overholdt, da gavltrekanstens mål ikke er oplyst.

Den nordlige del af byggeriet er dog opført på et areal, hvor det naturlige terræn er beliggende i kote 10,25 eller højere. Såfremt byggeriets højde fra regnet gavltrekansten ikke overstiger kote $(10,25 + 7,102) = 17,352$, vil byggeriet derfor overholde det skrå højdegrænseplan.

Da byggeriets højeste punkt som tidligere nævnt findes i kote 17,29 kan det slutes, at byggeriet også i forhold til det nordlige skel, overholder det skrå højdegrænseplan.

Trods de fejl, der er begået af kommunen under sagens behandling, kan det således konstateres, at byggeriet opfylder betingelserne for at være omfattet af byggeretten.

Svendborg Kommune har dermed været forpligtet til at meddele tilladelse i overensstemmelse med ansøgningen.

Da byggeriets højdeforhold målt med udgangspunkt i det naturlige terræn overholder byggeretten, skal der ikke indlægges niveauplan. Det var derfor

³ Se nærmere i Håndbog for bygningsmyndigheder, SB148.

korrekt, at kommunen annullerede byggetilladelsen af 4. november 2019.

Terrænregulering

Det forhold, at bygningsreglementets krav om tilgængelighed indebærer, at der skal være niveaufri adgang til bygningen, betyder ikke, at byggetilladelsen implicit giver tilladelse til at regulere det omkringliggende terræn til samme niveau som gulvkoten, idet niveaufri adgang kan sikres ved udligninger, der er begrænset til selve adgangsvejen eller ved rampe.

Ifølge byggelovens § 13, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen i bebyggede områder påbyde ændring af en foretagen regulering af en grunds naturlige terræn ved afgravning, påfyldning eller på anden måde, såfremt terrænreguleringen efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omkringliggende grunde.

Hvis naboerne, når terrænet på ejendommen har den udformning, som det varigt skal henligge i, mener, at de som følge af terrænregulering påføres ulempe, kan naboerne anmode kommunen om at bringe byggelovens § 13, stk. 1, i anvendelse.

Ved vurderingen af, om en terrænregulering er til ulempe for de omkringliggende grunde, skal kommunen foretage en konkret skønsmæssig vurdering.

Kommunens afgørelse om at påbyde terrænet ændret eller om at undlade dette, vil i henhold til byggelovens § 23 kunne påklages til Byggeklageenheden af kredsens af klageberettigede, for så vidt angår retlige spørgsmål.

Da Byggeklageenhedens prøvelse er begrænset til at angå retlige spørgsmål, vil Byggeklageenheden ikke kunne tage stilling til, om kommunens anvendelse af en skønsmæssig beføjelse er rimelig eller hensigtsmæssig.

Da byggeriet er omfattet af byggeretten, kan Byggeklageenheden ikke give medhold i klagen. Svendborg Kommunes afgørelse af 22. juli 2020 er dermed fortsat gældende.

Klagevejledning

Byggeklageenhedens afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byggelovens § 23, stk. 1, jf. stk. 2, 2. pkt.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal sagen efter byggelovens § 25, stk. 1 anlægges inden 6 måneder fra modtagelsen af denne afgørelse.

Poul Skaarup Bolvinkel
Fuldmægtig