

Statsforvaltningen, Østergade 41, 6950 Ringkøbing

ISHØJ KOMMUNE
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj

Dato: 12-12-2017

Orientering om afgørelse

Statsforvaltningen har i dag truffet afgørelse vedrørende den klage, som vi har modtaget over kommunens afgørelse om byggetilladelse af 27. januar 2016 vedrørende ejendommen beliggende Engsvinget 8, Ishøj.

Nedenstående afgørelse er sendt til Michael Herborn, Mosevej 9, Ishøj og Søren Thomsen, Mosevej 7, Ishøj.

Med venlig hilsen



Lone Honoré

BYGGELOV

Statsforvaltningen
Storetorv 10
6200 Aabenraa

Sagsnummer: 2016 - 67999
SAGSBEHANDLER:
Lone Honoré

Telefon: 7256 7000
EAN-Nr. 5798000362222
skriv til os via borger.dk
www.statsforvaltningen.dk

ÅBNINGS- OG TELEFONTIDER
findes på
www.statsforvaltningen.dk/kontakt

Dato: 12-12-2017

Afgørelse, sagsnummer 2016-67999.

Dette brev er inddelt i fire punkter:

1. Afgørelse
2. Begrundelse
3. Klagevejledning
4. Love og regler

1. Afgørelse

Vi hjemviser kommunens afgørelse om byggetilladelse af 27. januar 2016 til fornyet behandling i kommunen.

Hjemvisningen af sagen betyder, at den er afsluttet i Statsforvaltningen og sendt tilbage til kommunen. Kommunen skal derfor behandle sagen på ny og træffe en ny afgørelse.

I skal være opmærksomme på, at kommunens nye behandling godt kan føre til samme resultat i sagen.

2. Begrundelse for afgørelsen

Sådan vurderer vi sagen

Vi vurderer, at kommunens afgørelse er behæftet med væsentlig retlig mangel, idet afgørelsen ikke er begrundet i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herom i forvaltningslovens § 24, og at det må føre til en hjemvisning af sagen med henblik på fornyet behandling og afgørelse.

Hvad har været afgørende for resultatet

Statsforvaltningens kompetence

Efter § 23 i byggeloven kan der klages til Statsforvaltningen over kommunalbestyrelsens afgørelser efter byggelovgivningen, når klagen vedrører retlige spørgsmål. Retlige spørgsmål vil sige spørgsmål om anvendelse og fortolkning af byggelovens bestemmelser og de i medfør heraf udstedte forskrifter, skønsudøvelsens lovlighed samt de forvaltningsretlige sagsbehandlingsregler.

Vi må derfor afvise at tage stilling til de forhold i klagen, der vedrører byggeriets overholdelse af lokalplanen for området, herunder også det af jer i klagen anførte om, at de fastlagte koter ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Vi har noteret os, at I tillige har indgivet en klage til Planklagenævnet, der er rette klagemyndighed for så vidt angår spørgsmål, der er reguleret af planlovens bestemmelser, herunder forhold vedrørende lokalplaner.

Sagens baggrund

Det fremgår af sagens akter, at kommunen den 27. januar 2016 har meddelt byggetilladelse til opførelse af et 285 m² enfamiliehus i to planer på ejendommen beliggende Engsvinget 8 i Ishøj. Det fremgår af byggetilladelsen, at den er meddelt med hjemmel i BR10.

I har som ejere af naboejendommene Mosevej 7 og 9, klaget til Statsforvaltningen over, at I ikke er blevet partshørt forud for kommunens afgørelse om byggetilladelse vedrørende det tilrettede byggeprojekt, selvom I blev partshørt over det første projekt. I oplyser, at det byggeri, der er givet tilladelse til, medfører større gener for jer end det, der oprindeligt var søgt om, idet I mister havudsigt og får indbliksgener, som er langt mere indgribende end tidligere.

Herudover har I blandt andet oplyst, at de fastlagte koter strider med bestemmelser herom i lokalplanen, og at byggeriet overskrider det skrå højdegrænseplan for så vidt skorstenen.

Ishøj Kommune har i udtalelsen til Statsforvaltningen den 12. oktober 2016 oplyst, at det første projekt, som kommunen modtog vedrørende Engsvinget 8, overskred både lokalplanens bestemmelser for så vidt angår bebyggelsesprocent og etageantal, samt byggeretten i forbindelse med det skrå højdegrænseplan. Bygningen var desuden projekteret ca. 7 meter tættere på det vestlige skel, hvorfor beboerne på Mosevej 7 og 9 også blev orienteret i det første projekt.

For så vidt angår det tilrettede byggeprojekt, vurderede kommunen, at Mosevej 7 og 9 ikke blev berørt grundet afstanden hen til bygningen. Kommunen oplyser, at der ikke blev partshørt, da det tilrettede byggeri overholder både byggeretten og lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Med hensyn til klagen over skorstenen, har kommunen oplyst, at det ikke er kommunens overbevisning, at skorstenen er af usædvanligt omfang. Kommunen har herved henvist til, at fordi bygningsdelen indeholder tekniske installationer, der i stigende grad er nødvendige for at leve op til kravene for indeklime i nye bygninger, ønsker kommunen, at tekniske anlæg for så vidt muligt skjules og integreres som en del af bygningerne. På den baggrund har kommunen vurderet, at skorstenen er af sædvanligt omfang, jf. BR15, bilag 1, B.1.1.4, stk. 3.

Vi bemærker, at det fremgår af sagens oplysninger, at byggetilladelsen er givet efter BR10.

Vi har på baggrund af sagens oplysninger lagt til grund, at skorstensens højde bryder med det skrå højdegrænseplan i BR10, kap. 2.2.3, stk. 1, hvorefter ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti.

Det følger af beregningsreglerne til BR10, i B.1.1.4, stk. 3, at antenner, hvis øverste punkt ikke er mere end 5,5 m over tagfladen, tagkviste, skorstenspiber, ventilationshætter, gavltrekanter og tagudhæng ikke medregnes ved beregningen af en bygningshøjde, såfremt de er af sædvanligt omfang. Ved fastlæggelse af bebyggelsens højde kan kommunalbestyrelsen endvidere beslutte at se bort fra trappehuse, elevatorskakter, ventilationsanlæg, skilte og lysreklamer. Bestemmelsen ses at være identisk med B.1.14, stk. 3, i BR15, som kommunen har henvist til.

Byggeret og helhedsvurdering

Bestemmelserne i BR10, kap. 2.2, fastlægger byggeretten for de ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne. Kommunen kan således ikke nægte at godkende forhold omkring et byggeri, når disse forhold opfylder de relevante betingelser i kapitlet, f.eks. om bebyggelsesprocenter, etageantal, højde- og afstandsforhold.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte byggeri overholder byggeretten. Ved vurderingen heraf, har kommunen blandt andet anført, at skorstenen efter kommunens opfattelse ikke er af usædvanligt omfang. Vi har lagt til grund, at det dermed er kommunens opfattelse, at der kan ses bort fra, at skorstenen bryder med det skrå højdegrænseplan, jf. BR10, B.1.1.4, stk.3.

Det fremgår af bestemmelsens ordlyd, at skorstenspiber af sædvanligt omfang ikke medregnes ved beregningen af en bygningshøjde.

Kommunen har som begrundelse for, at skorstenen efter kommunens opfattelse er omfattet af den nævnte bestemmelse, og dermed ikke skal medregnes ved beregningen af bygningshøjden, henvist til, at bygningsdelen indeholder tekniske installationer, der i stigende grad er nødvendige for at leve op til kravene for indeklime i nye bygninger, og at det er kommunens ønske, at tekniske anlæg for

så vidt muligt skjules og integreres som en del af bygningerne. På baggrund heraf har kommunen vurderet, at skorstenen kan anses for at være af sædvanligt omfang.

Det følger af forvaltningslovens § 22, at en afgørelse, som meddeles skriftligt skal være ledsaget af en begrundelse.

Det følger videre af forvaltningslovens § 24, at en begrundelse for en afgørelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, i henhold til hvilke afgørelsen er truffet. I det omfang, afgørelsen efter disse regler beror på et administrativt skøn, skal begrundelsen tillige angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen.

Derudover skal begrundelsen endvidere om fornødent indeholde en kort redegørelse for de oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen.

Kommunens begrundelse for, at skorstenen må anses for at være af sædvanligt omfang er efter Statsforvaltningens opfattelse ikke tilstrækkelig i forhold til de krav, som forvaltningsloven stiller til en begrundelse i relation til det ovenfor anførte om angivelse af de faktiske omstændigheder og skønsmæssige hovedhensyn, som kommunen har lagt vægt på ved sin vurdering af, at skorstenen kan undtages fra beregningen i bygningshøjden, jf. bilag 1, B 1.1.4, stk. 3.

Statsforvaltningen har herved lagt vægt på, at kommunen ikke har forholdt sig til den faktiske størrelse af skorstenen, herunder jeres oplysninger om, at der er tale om en massiv skorsten med et usædvanligt stort mål, som Ishøj Kommunes skorstensfejer ikke er bekendt med findes andre steder i kommunen.

Kommunen ses endvidere ikke at have begrundet nærmere, at der for så vidt angår de tekniske installationer, der er indeholdt i skorstenen, er tale om forhold, der kan begrunde, at skorstenen kan undtages fra bygningshøjden, selvom dette ikke fremgår af bestemmelsen.

Det er således efter Statsforvaltningens opfattelse ikke en tilstrækkelig begrundelse for at undtage skorstenen fra bygningshøjden, at kommunen henviser til, at det er kommunens ønske, at tekniske installationer så vidt muligt skal integreres i bygninger.

Vi bemærker i den forbindelse, at en undtagelse efter bestemmelsen i bilag 1. B 1.1.4, stk. 3, således indebærer en begrundet redegørelse for, at det, der undtages, er af sædvanligt omfang, jf. bestemmelsens ordlyd.

På baggrund af ovenstående hjemviser vi kommunens afgørelse om byggetilladelse af 27. januar 2016 til fornyet vurdering af, om skorstenen kan anses for at være af sædvanligt omfang, og der af den grund kan ses bort fra skorstenens overskridelse af det skrå højdegrænseplan i BR10, kap. 2.2.3, stk. 1.

Vi bemærker, at såfremt kommunen kommer til, at byggeriet ikke kan opføres indenfor byggeretten i BR10, kap. 2.2, vil en byggetilladelse forudsætte en helhedsvurdering af byggeriets samlede indvirkning på omgivelserne efter kap. 2.3, og forudgående partshøring af relevante parter i sagen forinden kommunen træffer ny afgørelse.

Kommunens udtalelse

Kommunen har sendt udtalelse den 12. oktober 2016. I har fået kopi heraf.

Hvem har fået kopi af dette brev

Vi har sendt en kopi af dette brev til kommunen og ejeren af ejendommen.



Lone Honoré

3. Klagevejledning

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

Hvis du ønsker Statsforvaltningens afgørelse indbragt for domstolene, skal sagen efter byggelovens § 25 skal du anlægge sag inden 6 måneder fra du har modtaget dette brev.

4. Love og regler

Anvendte retsregler m.v.

Her er de retsregler, som vi har truffet afgørelsen efter. Retsreglernes fulde ordlyd finder du på www.retsinformation.dk.

Byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016

§ 23. Kommunalbestyrelsens afgørelser truffet i henhold til denne lov eller regler fastsat i medfør heraf kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, påklages til statsforvaltningen, jf. dog § 12, stk. 7, § 16 C, stk. 4, § 18 A, stk. 4, og § 25 D, stk. 2.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelser kan i øvrigt ikke påklages til anden administrativ myndighed. Statsforvaltningens afgørelser efter stk. 1 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsens afgørelser kan påklages af afgørelsens adressat og andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald. Danske Handicaporganisationer og medlemsorganisationer heraf er tillige berettiget til at påklage kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende handicapforhold.

Stk. 4. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte bestemmelser om, at påklage ikke kan ske i sager vedrørende bestemmelser af underordnet eller mindre indgribende betydning.

§ 25. Søgsmål til prøvelse af beslutninger, der er truffet af administrationen i henhold til denne lov eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter, skal anlægges inden 6 måneder efter den dag, beslutningen er meddelt den pågældende.

Bygningsreglement

Bygningsreglement 2010

Kap. 2 Bebyggelsesregulerende bestemmelser

2.1 Generelt

Stk.1 En bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne reguleres med hensyn til:

- 1) Grundens størrelse.
- 2) Bebyggelsens afstand til naboskel, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund.
- 3) Bebyggelsens etageantal og højde, herunder bebyggelsens højde i forhold til naboskel, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund.
- 4) Bebyggelsens etageareal og bebyggelsesprocent.
- 5) De ubebyggede arealers indretning.

Stk.2 Beregning af de bebyggelsesregulerende forhold skal ske efter beregningsreglerne i bilag 1.

Stk. 3 Bestemmelserne i kapitel 2 finder ikke anvendelse, hvis en lokalplan eller en byplanvedtægt eller en reguleringsplan efter de tidligere gældende byggelove fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold.

Stk. 4 Beregningsreglerne efter bilag 1 er selvstændigt gældende og kan ikke ændres ved lokalplan, byplanvedtægt eller reguleringsplan.

2.2 Byggeret

2.2.1 Bebyggelsesprocent

Stk. 1 Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger:

- 1) 60 for etageboligbebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil,
- 2) 40 for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse,
- 3) 30 for fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde,
- 4) 15 for sommerhuse i sommerhusområder og
- 5) 45 for anden bebyggelse

Stk. 2 For tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel, etagebebyggelse, erhverv og institutionsbebyggelse, kan kommunalbestyrelsen ved om- og tilbygning på grunde med særlig beliggenhed, der var bebygget før den 1. februar 1977, ikke nægte at godkende en bebyggelsesprocent, der er højere end 50, jf. stk. 3.

Stk.3 Ved grunde med særlig beliggenhed, jf. stk. 2, forstås:

- 1) hjørnegrunde,
- 2) grunde beliggende ved veje med en bredde på 15 m eller derover og
- 3) grunde med en dybde, der ikke overstiger 25 m regnet fra grundens grænse mod vej.

2.2.2 Etageantal og højdeforhold

Stk. 1 Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende en bygningshøjde efter kapitel 2.2, når bebyggelsens højde ved det ansøgte ikke overstiger 2 etager og ingen del af bygningens ydervægge eller tag er hævet mere end 8,5 m over terræn.

2.2.3 Fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse

(Det skrå højdegrænseplan)

Stk.1. Ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold, når betingelserne i nr. 1 og 2 er opfyldt.

- 1) Maksimal højde: $1,4 \times$ afstanden til naboskel og sti.
- 2) Mindste afstand til naboskel, vej og sti: 2,5 m.

Vejledning til 2.2.3

Bestemmelsen omfatter det skrå højdegrænseplan. Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end $1,4 \times$ afstanden til skel mod nabo og sti, jf. dog bilag 1, B 1.1.4, stk. 3

Bilag 1, B 1.1.4, stk.3

Stk. 3. Antenner, hvis øverste punkt ikke er mere end 5,5 m over tagfladen, tagkviste, skorstenspiber, ventilationshætter, gavltrekanter og tagudhæng medregnes ikke ved beregningen af en bygningshøjde, såfremt de af sædvanligt omfang.

Ved fastlæggelsen af bebyggelsens højde kan kommunalbestyrelsen endvidere beslutte at se bort fra trappehuse, elevatorskakter, ventilationsanlæg, skilte og lysreklamer.

2.3 Helhedsvurdering

Stk. 1 Kommunalbestyrelsen fastlægger bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, jf. kapitel 2.1, stk. 1, ved en helhedsvurdering efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kapitel 2.3.2-2.3.5, under hensyn til de generelle kriterier i kapitel 2.3.1.

Stk. 2 Kommunalbestyrelsen foretager alene en helhedsvurdering af bebyggelsesregulerende forhold, der ikke helt eller delvist er reguleret af, eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i kapitel 2.2.

2.3.1 Generelle kriterier

Stk. 1 Ved regulering af et eller flere af de bebyggelsesregulerende forhold i kapitel 2.3.2-2.3.5 skal kommunalbestyrelsen lade følgende forhold indgå i bedømmelsen:

- 1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse.
- 2) Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.
- 3) Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
- 4) Der skal i overensstemmelse med kravene i kapitel 2.4 sikres tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede.
- 5) Der skal i overensstemmelse med kravene i kapitel 2.4 og under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for ejendommens brugere, herunder personer med handicap, og redningsberedskab, og der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer.
- 6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et uplanlagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

2.3.2 Grundens størrelse

Stk. 1 Ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel fastlægges grundens størrelse efter kriterierne i kapitel 2.3.1 og denne bestemmelses stk. 2.

Stk. 2 Der skal fastlægges en grundstørrelse, der ud fra en samlet vurdering, herunder af forholdet mellem eventuel eksisterende bebyggelse og grundstørrelsen, muliggør bebyggelse og udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med kravene i kapitel 2.3 og kapitel 2.4, og giver mulighed for vejadgang i overensstemmelse med vejlovgivningen og sikrer, at de ubebyggede arealer opfylder kravene i dette kapitel.

2.3.3 Afstandsforhold

Stk. 1 Bebyggelsens afstand til naboskel, vej og sti fastlægges efter kriterierne i kapitel 2.3.1 og kravene i stk. 2.

Stk. 2 Ved fastlæggelse af afstande efter stk. 1 skal det i øvrigt sikres, at:

- 1) Tagvand holdes på egen grund.
- 2) Vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

Stk. 3 Er et område overvejende bebygget med sluttet bebyggelse, kan kommunalbestyrelsen bestemme, at ny bebyggelse skal opføres i vej- eller byggelinjen og føres ud i skel mod nabogrundene.

2.3.4 Etageantal og højdeforhold

Stk. 1 Bebyggelsens højde og etageantal fastlægges efter kriterierne i kapitel 2.3.1 med de udvidelser og begrænsninger, der følger af stk. 2.

Stk. 2 Fastlæggelse af bebyggelsens højde og etageantal efter stk. 1 skal ske under hensyntagen til forholdet mellem bebyggelsens højde og afstand til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelse og dennes friarealer samt til vej og sti med henblik på at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener.

2.3.5 Etageareal

Stk. 1 Bebyggelsens etageareal fastsættes efter kriterierne i kapitel 2.3.1 og denne bestemmelses stk. 2.

Stk. 2 Ved fastlæggelse af etageareal til boligformål i eksisterende bebyggelse, herunder eksisterende uudnyttede tagetager, skal kommunalbestyrelsen lægge vægt på, at der tilvejebringes tidssvarende boliger af en rimelig størrelse i forhold til det samlede areal, der søges udnyttet.

Forvaltningsloven, LBK nr. 433 af 22. april 2014.

§ 22. En afgørelse skal, når den meddeles skriftligt, være ledsaget af en begrundelse, medmindre afgørelsen fuldt ud giver den pågældende part medhold.

§ 24. En begrundelse for en afgørelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, i henhold til hvilke afgørelsen er truffet. I det omfang, afgørelsen efter disse regler beror på et administrativt skøn, skal begrundelsen tillige angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen.

Stk. 2. Begrundelsen skal endvidere om fornødent indeholde en kort redegørelse for de oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen.

Stk. 3. Stk. 1, 2. pkt., og stk. 2 gælder ikke i de sager, der er nævnt i § 11, stk. 2. Begrundelsens indhold kan i øvrigt begrænses i det omfang, hvori oplysninger kan undtages fra aktindsigt, jf. §§ 15-15 b.