

Vurdering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i henhold til Bygningsreglement BR15

Dato: 30-05-2018
Sagsnr.: 02.34.02-P25-1-18
Vedrørende: Engsvinget 8

Ifølge Bygningsreglement BR15, kap. 2.1 skal kommunen i den enkelte sag foretage en konkret vurdering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser, dvs. af de ydre forhold for et byggeri, herunder hvor stor byggeriet må være i forhold til grundens størrelse, hvor højt byggeriet må være og hvor på grunden det må placeres. Såfremt en eller flere af nedenstående kriterier er reguleret af en lokalplan eller lignende, træder disse ud af kraft.

Konklusion	
Kommunen har i den konkrete sag besluttet følgende: <i>Beslutningen er taget i henhold til nedenstående vurderingsskema.</i>	Der gives tilladelse til, at skakten kan overskride det skrå højdegrænseplan.

Sagsbeskrivelse	
En kort beskrivelse af byggeriet som vurderingen omhandler.	<p>Engsvinget 8, har fået byggetilladelse samt dispensation til enfamiliehuse i 2 etager. Der er dispenseret fra lokalplan 1.32 til byggeri i 2 etager.</p> <p>Til byggeriet er der bygget en skorsten på ca. 3,5 x 2 m. Skorstenen overskriver det skrå højdegrænseplan. Ved sagsbehandlingen blev det vurderet, at skorstenen er af sædvanligt omfang og at overskridelse af skrå højdegrænseplan derfor betragtes som værende indenfor byggeretten jf. BR15 bilag 1 B.1.1.4 stk. 3.</p> <p>Statsforvaltningen har hjemsendt sagen til genbehandling pga. mangelfuld begrundelse af skorstenen jf. 1 B.1.1.4 stk. 3.</p> <p>Der blev efterfølgende bekendt med, at skorstenen ikke er af den klassiske opfattelse af, hvad en skorsten er fra et åbent ildsted eller et fyr, men fungerer udelukkende som en skakt og indeholder installation fra et gasaftræk og andre tekniske installationer.</p> <p>Ud fra et forsigtighedsprincip og for at sikre naboer og ejer mulighed for at kommentere sagen, er der valgt at sende sagen i parts-høring og efterfølgende lave en helhedsvurdering efter BR15. kap. 2.3.</p> <p>Der er foretaget partshøring af relevante parter og der er modtaget indsigelser fra naboerne.</p>

Kriterier	Vurderingen i den konkrete sag
Generelle (BR15, kap. 2.3.1)	

Kriterier	Vurderingen i den konkrete sag
Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssigt i forhold til bebyggelsens anvendelse. (stk. 1-1)	<p>Teknik og Bygningsudvalget har den 20. januar 2016 dispenseret fra lokalplanen til opførelse af byggeri i 2 etager. Lokalplanen siger at der i området maksimalt må opføres huse i 1½ plan med en højde på 8,5 m. Bebyggelsen med en større skorsten, i dette tilfælde en skakt er i helhed hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse, som er boligformål.</p> <p>Skakten er i sin arkitektoniske helhed og design pænt integreret i bebyggelsen med en god helhedsløsning i forhold til bebyggelsens samlede omfang. Den er ikke voldsom fremtræden i forhold til den resterende del af bebyggelsen. Mindske skakten vil virke underdimensioneret og give et skævt udtryk i forhold til bygningens samlede omfang.</p>
Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området. (stk. 1-2)	Teknik og Bygningsudvalget har den 20. januar 2016 dispenseret fra lokalplanen til opførelse af byggeri i 2 etager. Lokalplanen siger at der i området maksimalt må opføres huse i 1½ plan med en højde på 8,5 m. Bebyggelsen med en større skorsten "skakt" er i helhed hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse, som er boligformål.
Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse. (stk. 1-3)	Skakten har ikke en mere generende skyggepåvirkning i forhold til et byggeri 8,5 m i højden med saddeltag. (skyggediagram er lavet i forbindelse med da der blev givet dispensation til byggeri i 2 etager fra lokalplanens bestemmelse.
Der skal sikres tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede. (stk. 1-4)	Ikke relevant i denne sag.
Der skal 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. (stk. 1-5)	Ikke relevant i denne sag.
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. (stk. 1-6)	Teknik og Bygningsudvalget har den 20. januar 2016 dispenseret fra lokalplanen til opførelse af byggeri i 2 etager. Lokalplanen siger at der i området maksimalt må opføres huse i 1½ plan med en højde på 8,5 m. Til bebyggelsen er der en integreret skorsten "skakt" hvor ventilationsanlæg samt andre tekniske installationer er skjult inde i. Skorstenen er arkitektonisk designet til huset dels for at skjule de tekniske installationer og dels for at give byggeriet det udtryk som det er tilsigtet.
Grundens størrelse (BR15, kap. 2.3.2)	
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. Der skal endvidere sikres mulighed for vejadgang i overensstemmelse med vejlovgivningen samt sikres disponering af de ubebyggede arealer	Ikke relevant i denne sag.
Afstandsforhold (BR15, kap. 2.3.3)	

Kriterier	Vurderingen i den konkrete sag
<p>Det skal sikres at tagvand holdes på egen grund.</p> <p>Det skal sikres at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrund.</p>	<p>Ikke relevant i denne sag.</p>
<p>Højde og etageantal (BR15, kap. 2.3.4)</p>	
<p>Skal fastlægges under hensyntagen til forholdet mellem bebyggelsens højde og afstand til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt nabobebyggelsen og dennes friarealer, vej og sti med henblik på at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener.</p>	<p>Teknik og Bygningsudvalget har den 20. januar 2016 dispenseret fra lokalplan 1.32 til opførelse af et byggeri i 2 etager. Lokalplanen siger at der i området maksimalt må opføres huse i 1½ plan med en højde på 8,5 m. Ejendommen ligger i den sidste række ned til vandet, og en del bygninger i denne række fremstår i 2 etager. Det er tilsigtet, at denne sidste række af ejendomme ned til vandet kan opføres i 2 planer efter konkrete vurderinger fra sag til sag.</p> <p>Det er blevet bekendt med, at skorstenen ikke er af den klassisk opfattelse af hvad en skorsten er fra et åbent ildsted eller et fyr, men fungere udelukkende som en skakt og indeholder installation fra et gasaftræk og andre tekniske installationer.</p> <p>Skakten er opført i træ konstruktion beklædt med granitfliser. Konstruktionen starter som en mindre fremspring på bygningens ene side og videre op og ender i en samlet højde på ca. 8,4 m.</p> <p>Skakten har en bredde på ca. 1,7 m og en længde på ca. 3,8 m. Fra den flade del af taget har den en højde på ca. 2,1 m. Denne del af skakten er isoleret for at undgå lyd gener til omgivelser fra ventilationsanlægget. Service til skakten sker via en service rist placeret på langsiden af skakten. Tilgang til skakten sker fra det hævede opholdsareal der vender mod baghaven via en stige op på den flade del af taget. Skakten fremstår ikke som en yderligere selvstændig etage, men en del af den samlede konstruktion i 2 etager.</p> <p>Skakten overskrider det skrå højdegrænseplan.</p> <p>Jf. B.1.1.4. stk. 3 er den del af skakten som overskrider det skrå højdegrænseplan ikke meget anderledes fra en skorsten bygget på et 1½ plans hus, eller en skorsten, bygget på gavlen eller langsiden af et 1½ plans hus, hvor skorstenen vil overskrider det skrå højdegrænseplan.</p> <p>Skakten er i sin arkitektoniske udseende, design og helhed pænt integreret i bebyggelsen og dermed giver en god helhedsløsning af skakten i forhold til bebyggelsens samlede omfang. Skakten virker ikke generende eller i den forbindelse tager noget mere udsyn i forhold til et byggeri i 1½ plan med en kiphøjde på 8,5 m og med en skorsten placeret på samme sted som den aktuelle skakts placering.</p> <p>Det er hensigtsmæssigt, at de tekniske installationer er samlet og gemt i en skakt i forhold til, at det står synligt på taget og virker generende og grim for omgivelserne. Skakten fremstår ikke som en ekstra etage for sig.</p> <p>Skorstensfejeren har ikke været ude med en udtalelse vedr. skorstenens omfang. Skorstensfejeren er ikke bekendt med sagen.</p>
<p>Etageareal (BR15, kap. 2.3.5)</p>	

Kriterier	Vurderingen i den konkrete sag
<p>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.</p>	<p>Teknik og Bygningsudvalget har den 20. januar 2016 dispenseret fra lokalplan 1.32 til opførelse af et byggeri i 2 etager. Lokalplanen siger at der i området maksimalt må opføres huse i 1½ plan med en højde på 8,5 m.</p> <p>Skakten på bebyggelsens flade del af taget, fremstår ikke som en ekstra etage for sig selv.</p>

Partshøring	
<p>Vurderes det at der er der naboer og/eller organisationer som har væsentlig individuel retslig interesse i byggeriet, således at der skal foretages partshøring i henhold til forvaltningsloven § 19?</p> <p>Vær opmærksom på! Ved vurderinger af handicapbestemmelserne så har Danske Handicaporganisationer (ved kommunens handicapråd) særskilt klageret, jf. byggelovens § 23, stk 3</p>	<p>Der er foretaget partshøring af følgende naboer: Engsvinget 6, 10 og Mosevej 7 og 9.</p> <p>Der er modtaget indsigelser fra Engsvinget 6, Mosevej 7 og 9 som går på, at skorstenen ikke har funktion som en skorsten, at omfanget af den er for stort og at der er skyggepåvirkning.</p>

Relevant udsnit fra høringsvaret, indsigelser fra naboerne:

<p>Engsvinget 6</p>	<p>Der er blevet stillet spørgsmål vedr. skorstenens omfang - hvorvidt den er sædvanlig eller usædvanlig. Vi mener, efter at vi har fået kendskab til, at det store omfang ikke har noget med en skorsten at gøre (gasaftræk), er et usædvanligt omfang. Langt størstedelen af omfanget er ikke en skorsten, men et teknikrum i 3. sals højde, og dermed overskrides byggegrænsen.</p> <p>Desuden mener vi ikke, at det fremsendte skyggediagram er korrekt. Vi har væsentlig mere skygge på de angivne tidspunkter.</p>	<p>Efter en nærmere undersøgelse er det blevet bekendt med at skorstenen fungerer udelukkende som en skakt og indeholder installation fra et gasaftræk og andre tekniske installationer. Skakten overskrider det skrå højdegrænseplan jf. beskrivelsen for hvad der er undtaget i BR15 bilag 1 B.1.1.4 stk. 3.</p> <p>Ud fra et forsigtighedsprincip og sikre naboer og ejer mulighed for at kommenterer sagen, er der valgt at sende sagen i partshøring og efterfølgende lave en helhedsvurdering efter BR15. kap. 2.3.</p> <p>Der blev sendt detaljeret skyggepåvirkning planer med i tidligere høringsbrev, hvor der ikke var bemærkninger til dette.</p> <p>De skyggepåvirkninger der er fra byggeriet er ikke mere end de skyggepåvirkninger som der kommer fra et 1½ plans enfamiliehus med en kiphøjde på 8,5 m.</p>
<p>Mosevej 7</p>	<p>En anden besynderlighed er den nu meget omtalte skorsten.</p> <p>Dette er IKKE en skorsten. Det er et kæmpe ventilationshus der fylder 6,5 m² i plan og 2, m² i højden i alt 13,5 m³.</p> <p>Det har intet med en skorsten at gøre, end ikke funktionen. Der vil aldrig være brug for en skorstensfejer idet der ikke er en skorsten. Men derimod et aftræk fra en gaspejs og afkast for emhætte samt afkast for ventilationsanlæg. Det sidste bevirker at der også skal være en dør ind til dette i øvrigt isolerede rum for servicering.</p> <p>Det er mig ufatteligt at byggesags afdelingen har givet tilladelse til dette. Men også at svaret eller snare undskyldning-</p>	<p>Skakten bruges til at installere tekniske installationer, som indeholder komfortventilation, mekanisk ventilation samt et gasaftræk. Skakten har en servicering på siden så der kan foretages service af installationerne. Der er ikke installeret nogen dør i skorstenen.</p> <p>Installationen er gemt væk i skakten for at få en pænt æstetisk udformning af byggeriet. Alternativ var synlig installationer på den flade del af taget. Normalt ville det være muligt at gemme disse installationer i en tagkonstruktion når der er tale om byggeri i 1½ plan med saddeltag. Der er i dette tilfælde givet dispensation til et byggeri i 2 planer med fladt tag, og derfor ikke</p>

	<p>gen på denne tilladelse er at der er behov for at placere det på tag. Det kunne ligeså godt placeres indendørs i det ellers ret store hus. Og at der skal være en dør ind til teknikrummet, understreger måske også komikken idet det rent praktisk ville være enklere at placere anlægget på en af de to etager i huset.</p>	<p>muligt at "gemme" disse tekniske installationer i en tagkonstruktion. Der er ikke adgang til installationerne fra etagen under. Adgang til skakten sker via en stige fra det hævede opholdsareal der vender mod haven og op på det flade tag. Herfra er der adgang til skakten via en servicerist.</p>
Mosevej 9	<p>Derfor er det kritisabelt at kommunen ikke har foretaget en egentlig ny vurdering, men genbruger de argumenter som er underkendt af statsforvaltning og som statsforvaltningen entydigt har afgjort ikke lever op til lovens krav. At man så også i høringsbrevet lader forstå at det udelukkende er af forsigtighedsprincip at der foretages høring er vi uforstående overfor, da det ikke er et spørgsmål om et skøn fra kommunen, men et krav fra statsforvaltningen jf. ovenstående. Det efterlader os med et indtryk af at forvaltningen har taget stilling til skorstenen på forhånd, men med argumenter som statsforvaltningen har afvist gyldigheden af. Vi skal derfor henlede opmærksomheden på, at der skal foretages en reel helhedsvurdering af byggeriets samlede indvirkning på omgivelserne, det er altså ikke kun skorstenen der skal vurderes, men også de øvrige dispensationer fra lokalplan mv. Det undrer os at der ikke i høringsbrevet nævnes de forskellige dispensationer en byggetilladelse vil kræve. Reelt set fungerer skorstenen som et stort teknikrum og har størrelse af et redskabsrum med noget der minder om en lille dør. Teknikrummet er isoleret og der er altså tale om en reel bygningsdel. Det svarer til at tillade et tredje plan på huset. Der er tale om et aftræk fra en gaspejs, hvilket ingenlunde giver behov for en 2 meter høj skorsten. Der findes</p>	<p>Bygningsreglementet giver lov til byggeri i parcelhusområde i 2 etager.</p> <p>Lokalplanen foreskriver byggeri i 1½ plan og TBU har givet dispensation til, at byggeriet kan opføres i 2 planer.</p> <p>Da skorstenen overskrider den skrå højdegrænseplan og statsforvaltningen ikke mener at der ligger tilstrækkelig redegørelse for skorstenen "skakten" så det kan henledes til bilaget i bygningsreglementet, skal der enten laves en begrundelse for at det kan henledes til bilaget i Bygningsreglementet, eller der skal laves en helhedsvurdering af skorstenen samlede indvirkning . I den forbindelse er det blevet bekendt med, at skorstenen ikke er af den klassiske opfattelse af, hvad en skorsten er fra et åbent ildsted eller et fyr. Skorstenen fungerer udelukkende som en skakt og indeholder installation fra et gasaftræk og andre tekniske installationer. Skakten overskrider det skrå højdegrænseplan jf. beskrivelsen for hvad der er undtaget i BR15 bilag 1 B.1.1.4 stk. 3. Ud fra et forsigtighedsprincip og sikre naboer og ejer mulighed for at kommenterer sagen, er der valgt at sende sagen i partshøring og efterfølgende lave en helhedsvurdering efter BR15. kap. 2.3.</p> <p>Skorstenen "skakten" fungerer som et teknikrum, og der er</p>

	<p>ifølge Ishøjs skorstensfejer ikke andre huse i Ishøj eller nabokommuner med et omfang som skorstenen på Engsvinget. Vi er uforstående overfor at Ishøj Kommune for et hus på 285 m² og 65 m² tagterrasse ikke stiller krav om at finde anden placering til teknikrum end på taget. Placeret på taget giver rummet gener for omgivelserne ved helt unødvendigt at stjæle horisont og udsyn for omgivelserne. Teknikrummet/skorstenen fylder næsten en tredjedel af husets bredde og tager en stor (grim) bid af udsynet til himlen fra nabogrundene. Vi vil appellere til at udvalget ikke giver tilladelse til skorstenen – hverken ift. højden på 2 meter eller bredden på 3,7 meter.</p>	<p>installeret komfort ventilation, udsugning af toiletterne samt gasaftræk. På langsiden af skakten mod haven er der placeret en servicerist i en mørk farve så den falder ind med beklædningen af skakten,</p> <p>Ishøj Skorstensfejer er konfronteret med sagen og skorstensfejeren havde følgende bemærkninger "Vi har ikke været på ejendommen og kender ikke noget til sagen."</p> <p>Der er ikke adgang til skakten fra etagen nedenunder. Adgang til skakten sker fra det hævede opholdsareal der vender mod baghaven med en stige op på det flade tag.</p> <p>Skakten er isoleret for at give endnu mindre lyd gener til omgivelserne fra de tekniske installationer.</p> <p>Det er hensigtsmæssigt, at de tekniske installationer er samlet og gemt i en skakt i forhold til, at det står synligt på taget og virker generende og grim for omgivelserne. Skakten fremstår ikke som en ekstra etage for sig.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Udsnit fra Statsforvaltningens afgørelse:

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.