

Dato: 26-02-2018

### **Afgørelse, sagsnummer 2016 - 78639**

Statsforvaltningen har behandlet din klage af 20. oktober 2016 over, at Herning kommune den 6. oktober 2016 har tilladt byggeri af en tilbygning på grunden Spinkebjerg 45.

Dette brev er inddelt i fire punkter:

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

#### **1. Afgørelse**

Vi stadfæster kommunens afgørelse. Vi finder, at kommunen ikke har kunnet nægte at udstede tilladelse, da det ansøgte er indenfor byggeretten.

Det betyder, at du ikke får ret i din klage og kommunens afgørelse står ved magt.

#### **2. Begrundelse for afgørelsen**

##### **Baggrunden for sagen**

Du har rettet henvendelse til Statsforvaltningen og klaget over kommunens afgørelse, og oplyst, at der opføres en bygning på næsten 6 meters højde i skel, med henvisning til bygningsreglementets bilag 1, B.1.1.4, stk. 3), og har spurgt Statsforvaltningen, om byggeriet kan godkendes.

Af de modtagne sagsakter fremgår, at du til Herning Kommune har klaget over bygningens højde, at den er dominerende og meget skæmmende for jeres ejendom.

##### **Sådan vurderer vi sagen**

Vi vurderer, at kommunen d. 6. oktober 2016 har truffet en saglig afgørelse om at byggeriet er i overensstemmelse med byggetilladelsen.

##### **Hvad har været afgørende for resultatet**

Vi har lagt vægt på, at det fremgår af sagens oplysninger, at Herning Kommune d. 22. juni 2016 har meddelt byggetilladelse til en tilbygning på naboejendommen Spinkebjerg 45.

Det fremgår videre, at du har rettet henvendelse til kommunen og klaget over bygningens højde og at du oplever den som meget dominerende og at den er placeret for tæt på din ejendom.

På baggrund af din henvendelse har kommunen rettet henvendelse til ejer og bedt om en redegørelse for, om byggeriet er i overensstemmelse med byggetilladelsen.

Ejers rådgiver har efterfølgende indsendt oplysning om byggeriets faktiske mål til Herning Kommune.

Det fremgår af byggetilladelsen, at tilbygningen er indenfor ejendommens byggeret.

Bestemmelserne i BR15, 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.

Reglerne om byggeret for det ansøgte fremgår af BR15 kap 2.2.1-2-2-3. Det fremgår heraf at der for enfamiliehuse gælder en byggeret for bebyggelsesprocent på 30%, 2 etager og max 8,5 m over naturligt terræn, mindst 2,5 m fra skel og max 1,4 x afstand til skel.

Af byggetilladelsen fremgår, at tilbygningen opføres 2,878m/3,165m fra skel, i en højde på 5,570 til kip, og med en bebyggelsesprocent på 20,45%.

Det fremgår af sagens tegninger, at skrå højdegrænseplan skærer i bygningens gavltrekant. Herning Kommune har oplyst, at det i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse og ved kommunens afgørelse af 6. oktober 2016 er vurderet, at byggeriet er indenfor byggeretten, fordi gavltrekanterne er af sædvanligt omfang.

Kommunen har ligeledes henvist hertil i sit foreløbige svar til dig af 26. september 2016, hvori anføres:

"Af tegningsmaterialet fremgår det, at bygningen er placeret mere end, 2,5m fra skel. At bygningshøjden er ca. 5,6m og at det kun er gavltrekanten som overstiger det skrå højdegrænseplan (1,4xafstanden til skel) – hvilket kan godkendes iht. Bygningsreglement 2010, bilag 1.

[...]

I forbindelse med vores sagsbehandling, har vi vurderet at tilbygningen overholder byggeretten.

Du kan læse mere om byggeretten på [www.bygningsreglement.dk](http://www.bygningsreglement.dk) – under kapitel 2.2.

Det med at gavltrekanten ikke er omfattet af det skrå/højdegrænseplan (1,4x afstanden til skel) fremgår af bygningsreglementets bilag 1 (B.1.1.4, stk. 3)."

Af beregningsreglerne fremgår om skrå højdegrænseplan (1,4 x afstand til skel) af B.1.1.4, stk. 3 at bl.a. gavltrekanter ikke medregnes ved beregningen af bygningens højde, hvis de er af sædvanligt omfang.

Gavltrekanter kan således undtages, hvis de af kommunens skønnes at være af sædvanligt omfang.

Herning Kommune har d. 20. februar 2018 supplerende oplyst:

"Herning Kommune, Byggeri har med sagsbehandlingen i forbindelse med byggetilladelsen af 22. juni 2016 og "godkendelsen af afsætning og bygningshøjde" af 6. oktober 2016 vurderet at tilbygningen er omfattet af byggeretten.

Vi har vurderet at gavltrekanten er af sædvanligt omfang og skal derfor ikke medregnes i bygningshøjden, med henvisning til bygningsreglementet bilag 1, B.1.1.4, stk. 3".

Vi vurderer at taget er et almindeligt sadeltag, hvor gavltrekanten er af sædvanligt omfang, fordi den er symmetrisk om en lodret linje bestemt af bygningens rygning (kippen) samt grundlinjen i gavltrekanten er vandret.

Vores vurdering er i tråd med Håndbogen for bygningsmyndigheder, SB148 – Højdemåling. Gavltrekant."

Herning Kommune har således konkret vurderet, at tilbygningens gavltrekant er af sædvanligt omfang, og dermed kan overskride skrå højdegrænseplan.

Da tilbygningen er indenfor ejendommens byggeret, har Herning Kommune ikke kunnet nægte at udstede byggetilladelse jf. BR15 kap 2.2., stk. 1.

Det fremgår, at Herning Kommune på baggrund af din henvendelse har bedt ejer om at dokumentere, at byggeriet er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen.

Herning Kommune har d. 6. oktober 2016 truffet afgørelse om, at byggeriets højde og afsætning er i overensstemmelse med byggetilladelsen.

Kommunen har herved henvist til det fra ejers repræsentant modtagne, og anført, at det med udgangspunkt deri kan konstateres at bygningshøjden og skrå højdegrænseplan overholdes. Det fremgår at højderne tager udgangspunkt i naturligt terræn.

Det fremgår således, at Herning Kommunen på baggrund af partshøring af ejeren har konstateret, at byggeriet er i overensstemmelse med byggetilladelsen.

Statsforvaltningen tiltræder på baggrund af det anførte kommunens afgørelse af 6. oktober 2016.

#### **Kommunens udtalelse**

Kommunen har sendt udtalelse af 21. november 2016 og 20. februar 2018. Du 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.



Trine Brønsgaard

#### **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 anlægges 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](http://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.

*Stk. 2.* Overtrædelse af § 6 D, stk. 2, og de i medfør af § 8, stk. 1, nr. 2-4, og stk. 2 og 3, og § 9 fastsatte regler kan gøres gældende i et civilt søgsmål mod den, der har begået overtrædelsen eller har ansvaret for den ulovlige tilstands opretholdelse. Dette gælder dog ikke søgsmål om lovliggørelse, når dispensationen er meddelt efter reglerne i § 22.

### **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 bygningens højde, 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.

## **Bygningsreglement 2015**

### **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 skel mod nabo, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund.
- 3) Bebyggelsens etageantal og højde, herunder bebyggelsens højde i forhold til skel mod nabo, 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**

*Stk. 1* Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, etageantal, højde og afstandsforhold samt grundens størrelse, når betingelserne i kapitel 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3 er opfyldt med de begrænsninger og udvidelser, der følger af kapitel 2.2.3.2-2.2.3.6.

##### **2.2.1 Bebyggelsesprocent**

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 på til og med 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 Grundens størrelse

Stk. 1 Ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel i forbindelse med grunde til fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse i sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende ejendomme med en grundstørrelse på:

1) mindst 700 m<sup>2</sup> ved fritliggende enfamiliehuse og

2) mindst 1.200 m<sup>2</sup> ved sommerhuse i sommerhusområder, jf. lov om planlægning

Stk. 2 Ved fastsættelse af grundens størrelse efter stk. 1 ses bort fra vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggelinjepålæg til sikring af vejanlæg.

### 2.2.3. Højde- og afstandsforhold

#### 2.2.3.1 Etageantal og højdeforhold generelt

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.

#### 2.2.3.2 Fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse

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 x afstanden til skel mod nabo og sti.

2) Mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti: 2,5 m.

#### 2.2.3.3 Sommerhuse i sommerhusområder

Stk. 1 Ved sommerhuse i sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende en bygnings etageantal, højde og afstandsforhold, når betingelserne i nr. 1-3 er opfyldt.

1) Maksimalt etageantal: 1.

2) Maksimal højde: For tag på 5,0 m og for ydervæg langs mindst en langside på 3,0 m.

3) Mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti: 5,0 m.

#### 2.2.3.4 Garager, carporte og lignende mindre bygninger

Stk. 1 Følgende bygninger skal overholde bestemmelserne i kapitel 2.2.3.1 og 2.2.3.2, men kan dog opføres nærmere skel mod nabo, vej og sti end 2,5 m:

1) Garager og carporte.

2) Overdækkede terrasser, som ikke er hævet over terræn.

3) Drivhuse, skure og lignende mindre bygninger til udhusformål.

4) Lagertanke for fyringsolie og lignende installationer, som er nødvendige til selve bygningens drift.

5) Teknikhuse til elektroniske kommunikationsnet eller tjenester.

Stk. 2 Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5 m fra skel være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

Stk. 3 Opføres bygningen nærmere skel mod nabo og sti end 2,5 m, skal betingelserne i nr. 1- 3 være opfyldt:

1) De sider, der vender mod skel må ikke have en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.

2) Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger imod skel.

3) Tagvand skal holdes inde på egen grund.

Stk. 4 I tilknytning til sommerhuse i sommerhusområder skal bygninger omfattet af stk. 1 overholde bestemmelserne i 2.2.3.3, men kan dog opføres mindst 2,5 m fra skel mod nabo, vej og sti. Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam må inden for en afstand af 2,5 m til 5,0 m fra skel mod nabo, vej og sti være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

Stk. 5 Opføres bygningen indenfor en afstand af 2,5 m og 5,0 m fra skel mod nabo og sti, skal betingelserne i nr. 1 – 3 være opfyldt:

1) De sider, der vender mod skel, må ikke have en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.

2) Der må ikke udføres vinduer, døre eller andre åbninger imod skel.

3) Tagvand skal holdes inde på egen grund.

#### 2.2.3.5 Avls og driftsbygninger

Stk. 1 Avls- og driftsbygninger til land- og skovbrugsejendomme beliggende i landzone, som ikke kræver tilladelse efter lov om planlægning eller anmeldelse, tilladelse eller godkendelse efter lov om miljøgodkendelse mv. af husdyrbrug, må opføres i en højde af indtil 12,5 m.

Stk. 2 Siloer, der opføres som en del af en større bygning af den i stk. 1 omhandlede art, og som har et tværsnit på højst 80 m<sup>2</sup>, må opføres i en højde af indtil 20 m.

Stk. 3 For gartnerier gælder reglerne i stk. 1 også for ejendomme, der ikke har kunnet noteres som landbrugsejendomme i matriklen.

### 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 en samlet helhedsvurdering jf. stk. 1, såfremt der er 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 område.

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 nr. 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 skel mod nabo, 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 nr. 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