

Statsforvaltningen, Østergade 41, 6950 Ringkøbing

Herning kommune
Torvet 5
7400 Herning

Dato:10-11-2017

BYGGELOV

Orientering om afgørelse

Vi har skrevet til Søren Ekmann, vedrørende ejendommen beliggende Olufsgade 5, 7400 Herning, kommunens j.nr. 02.34.02-P19-204-16.

Statsforvaltningen
Storetorv 10
6200 Aabenraa

Med venlig hilsen



Lone Honoré

Sagsnummer: 2016 - 50035
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: 10-11-2017

Afgørelse, sagsnummer 2016 - 50035

Dette brev er inddelt i fire punkter:

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

1. Afgørelse

Vi stadfæster kommunens afgørelse.

Det betyder, at du ikke har fået ret i din klage.

2. Begrundelse for afgørelsen

Sådan vurderer vi sagen

Vi vurderer, at kommunen ikke har lagt vægt på ulovlige eller usaglige kriterier ved sin skønmæssige afgørelse om at give tilladelse til den ansøgte carport efter helhedsvurderingen i BR10, kap 2.3.

Hvad har været afgørende for resultatet

Det fremgår af sagens oplysninger, at Herning Kommune den 3. juni 2016 har givet byggetilladelse til opførelse af en carport på ejendommen beliggende Olufsgade 5 i Herning.

Det fremgår også, at der er tale om carport, der ikke er omfattet af byggeretten i BR10, kap. 2.2., idet carporten ønskes opført med dobbelt saddetag, som vil medføre at bygningens højde i skelbræmmen vil blive 3 m mod tilladeligt 2,5 m inden for byggeretten i BR10, kap. 2.2.6, stk. 1.

Du har i din klage til Statsforvaltningen oplyst, at der på Olufsgade 5, allerede er en erhvervsbygning beliggende i skelbredden, som efter din opfattelse, skal regnes med ved opgørelsen af, hvor meget udhusbyggeri, der må opføres i skel. Du har herved henvist til, at erhvervsbygningen efter din opfattelse ikke anvendes som erhverv, men til private formål. Du mener derfor, at sagen bør sendes tilbage til kommunen med henblik på en ny vurdering.

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

Hvis et byggeri derimod ikke overholder bestemmelserne i kap. 2.2, skal kommunen i stedet foretage en vurdering af byggeriet efter bestemmelserne i kap. 2.1. og de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kap. 2.3, og det medfører, at kommunen skal foretage en helhedsvurdering af byggeriets omfang og indvirkning på omgivelserne.

Der betyder ikke, at kommunen skal give dispensation fra bestemmelserne i kap. 2.2, men alene at byggeriet skal vurderes efter bestemmelserne i BR10 kap. 2.1 og 2.3. om helhedsvurderingen.

Det fremgår af vejledningen til BR10 kap 2.3, stk. 1, at:

”Ved en helhedsvurdering forstås kommunalbestyrelsens konkrete vurdering i henhold til bestemmelserne i kapitel 2.3.2.-2.3.5 af en bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne med hensyn til grundstørrelse, bebyggelsesprocent, afstands- og højdeforhold, etageantal, samt de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 2.1, stk. 1. Dette sker, efter de generelle kriterier i kapitel 2.3.1, under hensyn til hensigtsmæssigheden af bebyggelsens omfang i forhold til anvendelse, at bebyggelsen svarer til det sædvanlige for et område, og at bebyggelsen og dens omgivelser sikres tilfredsstillende lysforhold og sikres mod væsentlige indbliksgener.”

Det fremgår af sagen, at kommunen har konstateret, at den ansøgte carport overskrider byggeretten i BR10, kap. 2.2., fordi carportens højde i skelbredden overskrider 2,5 meter.

Det er bestemmelsen i BR10, kap. 2.2.6, stk. 2, nr. 1, der regulerer en garages højde og afstand til naboskel. Det fremgår af bestemmelsen, at ”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”.

Da byggeretten ikke er overholdt, har kommunen foretaget en helhedsvurdering af carportens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne i overensstemmelse med reglerne i BR10 kap 2.3, stk. 1, nr. 1-6.

Når kommunen træffer afgørelse på baggrund af en helhedsvurdering af et byggeri, er der tale om en skønsmæssig afgørelse.

Statsforvaltningen kan som klagemyndighed ikke tage stilling til en kommunes skønsmæssige afvejning i helhedsvurderingen. Men vi tager stilling til, om de kriterier, kommunen har lagt vægt på er lovlige.

Det betyder, at vi kun kan tilsidesætte en kommunes skøn, hvis kommunen i sit skøn har lagt vægt på ulovlige eller usaglige kriterier. Vi kan derfor ikke ændre en kommunes lovlige skøn.

Det fremgår, at kommunen i sin afgørelse har henvist til kriterierne i BR10, kap. 2.3.1, stk. 1, nr. 1-6. Vi har optrykt bestemmelsen som bilag nedenfor.

Kommunen har begrundet sin afgørelse med, at en dobbelt carport er normalt ved enfamiliehuse. Statsforvaltningen har lagt til grund, at kommunen dermed har vurderet at carporten er hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse som carport, jf. kap.2.3.1, stk. 1, nr.1.

Kommunen har derudover vurderet, at der er tale om et ændre boligområde, og at der er andre lignende carporte i området. Statsforvaltningen har lagt til grund, at kommunen dermed har vurderet, at carporten svarer til det sædvanlige i området, jf. kap. 2.3.1, stk. 1, nr. 2.

For så vidt angår helhedsvurderingens kap. 2.3.1 stk. 1 nr. 3, vedrørende, om der er tilfredsstillende lysforhold både for den ansøgte bebyggelse og naboerne, har kommunen vurderet, at eftersom carporten placeres ved sydskel, og altså nord for din ejendom, vil der ikke være skyggegener for din ejendom.

Derudover har kommunen vurderet, at der vil være tilfredsstillende friarealer, adgangs- samt tilkørselsforhold mv., jf. helhedsvurderingens kap. 2.3, stk. 1, nr. 4-6.

Det fremgår dermed af kommunens afgørelse, at kommunen har vurderet spørgsmålet om bebyggelsens omfang i forhold til dens anvendelse, bebyggelsens omfang i forhold til området eller til det, der tilstræbes i området og spørgsmålet om lysforhold i forhold til din ejendom. Kommunen

har endvidere vurderet, at de øvrige kriterier i nr. 4-6 fortsat vil være tilfredsstillende eller ikke er relevante i forhold til den konkrete sag.

I sin udtalelse til Statsforvaltningen, som du har modtaget kopi af, har kommunen forholdt sig til dine indsigelser i sagen. Kommunen har i den forbindelse blandt andet oplyst, at de oplyste gener i forbindelse med partshøringen om, at carporten medfører forringet udsigt for jer samt værdiforringelse af jeres ejendom, ikke kan tillægges vægt i sagen.

Kommunen har desuden oplyst, at for så vidt angår den eksisterende erhvervsejendom på grunden, er denne opført i 1956 efter andre regler og i et område, der i kommuneplanen er udlagt til blandet bolig og erhverv. Det er derfor kommunens opfattelse, at erhvervsejendommen ikke har betydning for muligheden for at placere 12 meters carport/udhusbyggeri i skelbredden. Kommunen har derudover oplyst, at der fortsat er tale om en udlejningsejendom, der anvendes til erhverv.

Som nævnt ovenfor, kan Statsforvaltningen kun tilsidesætte en kommunes skøn, hvis der i skønnet indgår ulovlige eller usaglige kriterier.

Det er vores opfattelse, at kommunen ikke har inddraget ulovlige eller usaglige kriterier ved sin afgørelse om at give tilladelse til den ansøgte carport med den begrundelse, som kommunen har henvist til i sin afgørelse, suppleret med den uddybende begrundelse, som kommunen er fremkommet med i sin udtalelse af 14. juli 2016.

Vi bemærker, at vi er enige i, at forhold vedrørende forringelse af udsigt og værdiforringelse ikke er forhold, som er reguleret af byggeloven og dermed ikke kan tillægges vægt ved kommunens helhedsvurdering af carportens omfang og indvirkning på omgivelserne.

Vi finder ud fra oplysningerne i sagen ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens oplysninger om, at erhvervsejendommen fortsat anvendes til erhverv.

Statsforvaltningen tiltræder på denne baggrund kommunens afgørelse af 3. juni 2016.

Kommunens udtalelse

Kommunen har sendt udtalelse af 14. juli 2016. 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.



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 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.

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.

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 bygge love 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

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 naboskel og sti.
- 2) Mindste afstand til naboskel, vej og sti: 2,5 m.

2.2.4 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 naboskel, vej og sti: 5,0 m.

2.2.5. 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 m² ved fritliggende enfamiliehuse og
- 2) mindst 1.200 m² 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.

2.2.6 Garager, carporte og lignende mindre bygninger

Stk.1. Følgende bygninger skal overholde bestemmelserne i kapitel 2.2.2 og 2.2.3, men kan dog opføres nærmere naboskel, 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 Opføres bygningen nærmere naboskel, vej og sti end 2,5 m, skal betingelserne i nr. 1-4 være opfyldt.

- 1) Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5 m fra naboskel være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.
- 2) De sider, der vender mod naboskel, må ikke have en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod naboskel medregnes.
- 3) Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger imod naboskel.
- 4) Tagvand skal holdes inde på egen grund.

2.2.7 Småbygninger på højst 10 m²

Stk.1. For småbygninger på højst 10 m² gælder alene bestemmelserne i kapitel 2.2.7, jf. dog kapitel 2.2.6, stk. 2, nr. 2-4.

Stk. 2 På hvert matrikelnummer kan der opføres op til to småbygninger, når betingelserne i nr. 1-3 er opfyldt.

- 1) Arealet af den enkelte bygning må højst være 10 m².
- 2) Afstanden til andre bygninger på samme matrikelnummer skal være mindst 2,5 m.
- 3) Ingen del af bygningernes ydervægge eller tag må være højere end 2,5 m over terræn.

Stk. 3 Småbygninger i sommerhusområder må ikke opføres nærmere naboskel og sti end 2,5 m og skal overholde bestemmelserne i stk. 2, nr. 1-3.

2.2.8. 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 m.v. 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 m², 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 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.