

Orientering om Valmuevej 1B, 4200 Slagelse. Opførelse af 30 m² udhus

På sidste udvalgs møde ønskede udvalget en orientering fra TM om forløbet, Valmuevej 1B

Efter forudgående telefonisk vejledning søgte Ersin Türkmen byggetilladelse den 22. juni 2017. Den 27. juni 2017 anmodes om supplerende materiale til sagen (situationsplan og målsatte tegninger).

Ersin svarer den 1. august hvor han oplyser nogle mål og sender nogle foto – desværre ikke særlig fyldestgørende.

Udhuset ønskes opført 0,7 m fra naboskel mod Valmuevej 1A, og udføres med saddeltag med en højde ved tagfoden på ca. 2,45 m og en kiphøjde på 3,2 m. Byggeretten er således ikke overholdt, da der kun må bygges i en højde på 2,5 m inden for 2,5 m fra naboskel. Sagen sendes derfor i partshøring hos Ingrid og Svend Nielsen, Valmuevej 1A den 2. august 2017.

Ingrid og Svend Nielsen (Valmuevej 1A) svarer den 10. august 2017 at de ikke ønsker at bygningen opføres tættere på skel end loven tilsiger. Ingrid Nielsen ringede den 10. august 2017 og ønsker at få noteret på sagen, at de ikke kan acceptere byggeriet, da det ikke overholder bygningsreglementet. Den 12. august sender Ingrid Nielsen yderligere en udtalelse hvor hun anfører, at de ikke kan tolerere opførelsen af udhuset og mener at Jonna Rask tilsyneladende fører sag for Ersin Türkmen. Hun har endvidere drøftet sagen med en jurist som erklærer bygningen for ulovlig. I samme udtalelse anfører Svend Nielsen, at de ikke kan acceptere en dispensation fra skelafstanden, da bygningen vil give skygge på deres frugtbuske. Han ønsker endvidere en visualisering som viser skyggeeffekten fra udhuset.

Reaktionerne fra partshøringen sendes i kontrahøring hos Ersin Türkmen den 23. august 2017. Ersin svarer den 30. august 2017 ved igen at sende kopi af udstegningen med videre.

Efter en intern drøftelse af sagen på grundlag af en helhedsvurdering i henhold til bygningsreglementet, meddeles byggetilladelse til udhuset den 13. september 2017, og Ingrid og Svend Nielsen underrettes ved særskilt kopi af tilladelsen sammen med en klagevejledning.

Kommunens afgørelse kan påklages til Statsforvaltningen inden 4 uger.

Grundlaget for byggetilladelsen er, at udhuset reelt kunne være opført i selve skellet, men holdes altså 0,7 m fra naboskel. Udhusets højde overskrider byggeretten fra 0,0 m i en afstand af 35 cm fra skellet til en højde på max ca. 0,7 m i en afstand af 2,5 m fra skellet. Overskridelsen af byggeretten for så vidt angår højden ligger noget under det niveau der de seneste 20 – 30 år er godkendt ved lignende bygninger nemlig, at der normalt godkendes en højde på 2,5 m i selve skellet, som stiger til en højde af 3,5 m i en afstand af 2,5 m fra skellet. Kommunen må ikke sætte regel over lov, men skal på den anden side behandle tilsvarende sager på samme måde – altså lighedsprincippet. Den tilladte bygning er et udhus, som ikke må benyttes som anneks eller lignende.

I henhold til Kompetenceplanen, er det administrationen som afgør byggesager i henhold til det gældende bygningsreglement samt dispensationer i henhold til byggeovens § 22.

Vi har været på syn på Valmuevej 1B og kunne konstatere, at udhusbygningen stort set var placeret som angivet i ansøgningen og som vi har meddelt byggetilladelse til. Synet gav ikke anledning til bemærkninger i forhold til bygningens placering.

Byrådsmedlem Frederik Pedersen har efterfølgende den 15. oktober 2017 rejst tvivl om udhusets placering i forhold til naboskel samt bygningens areal. På grundlag af synet på ejendommen den 6. oktober 2017 må fastholdes, at bygningen var afsat 0,7 m fra naboskel mod Valmuevej 1A, og med et areal på 8,5 x 3,5 m = 29,75 m² som ansøgt.