

### **Entreprenørservices redegørelse for sagen vedr. toiletbygning ved Stillinge strand:**

Forløbet er datomæssigt og forløbsmæssigt beskrevet i redøgørelsen fra Byggeri.

Til servicering af de mange besøgende var der gamle nedslidte arealer fra parkeringsplads, via busholdeplads og frem til nogle små mørke og slidte toiletbygninger.

Hele området har ind over 2020 gennemgået et væsentligt løft, hvor flere aktiviteter fortsat er i gang.

Ønsket for den nye toiletbygning var derfor en mere rummelig, lys og tidssvarende bygning som matcher lokaliteten, som kommunens måske mest besøgte badestrand (i konkurrence med Kobæk). Der er bedt om en toiletbygning med flere toiletter end tidligere, toiletter der skal være lyse, trygge og indbydende. For at få flere toiletter i bygningen er nogle af rummene relativt smalle, hvilket er kompenseret ved at gøre rummene lidt højere samt tilføre dagslys (hvilket også er en gevinst i.f.t. el-forbrug). Endvidere få sløjftet de gamle spildevandstanke og få ny bygning koblet på SK Forsynings kloak i området.

Entreprenørservice vælger at entrere med en lokal arkitekt virksomhed (ArkiDesign), som tegner, indhenter tilladelser, udbyder og fører tilsyn med bygningens tilblivelse.

Bygningen er udover ovenstående ønsket udført så der er mulighed for at tilbyde de besøgende et helårsåbent toilet jf. Erhvervs- og Teknikudvalgets ønske, hvilket naturligvis bevirker nogle andre isolationskrav end til en uisoleret/minimalt isoleret bygning, der lukkes ned og frostsikres i de mørke måneder.

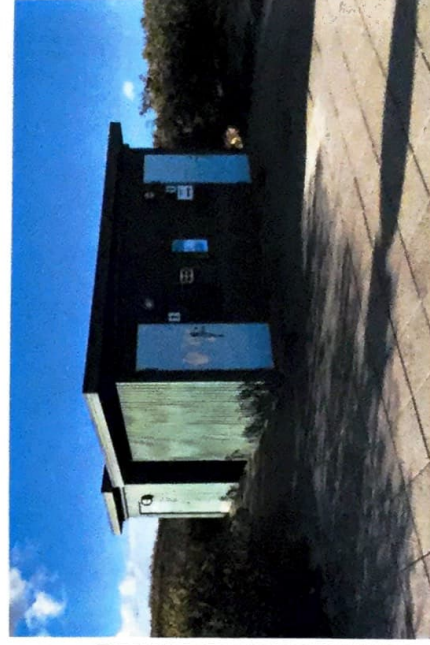
Kombinationen af, at sikre en bygning med dagslys ind i og gældende krav til isolering bevirker alene en højere bygning end de gamle bygninger. På den baggrund er det derfor heller ikke meddelt fra Entreprenørservice's side, at en ny bygning ikke ville blive højere end den gamle.

Om der er sagt at den ikke bliver markant højere eller lignende fra Entreprenørservices mand på opgaven kan ikke erindres eller udelukkes.

Bygningen er så desværre bygget lidt højere end det ansøgte i byggetilladelsen og ca. 21 cm højere end ansøgt hos Kystdirektoratet. Det er naturligvis ærgerligt og her har vi meddelt vores arkitekt, at så frem bygningen ikke godkendes vil han blive mødt af et krav fra Entreprenørservices side som Bygherre for Slagelse Kommune. Meldingen fra Kystdirektoratet afventes.

Det kan naturligvis også vælges, at vi som bygherre uanset hvad Kystdirektoratet giver af vurdering sænker tagkonstruktionen med de ca. 21 cm. Dette er der bedt om en overslagspris på, men er ikke modtaget endnu.

Aktuelt pågår færdiggørelsen af servicearealerne rundt om bygningen.



### **Byggeris redegørelse for sagen vedr. toiletbygning ved Stillinge strand:**

Den 17. oktober 2019 modtog Byggeri ansøgning om opførelse af en ny toiletbygning ved Stillinge strand med Entreprenørservice som byggherre. En nyansat medarbejder i Byggeri (Brian som efterfølgende er fratrådt)) stod for den første del af behandlingen, herunder partshøringerne.

Bygningen ligger inden for kystbeskyttelseslinjen og kræver derfor en dispensation fra Kystdirektoratet, som modtages den 25. november 2019. Bygningen overholder alle bygnings- og planmæssige bestemmelser, men da den nye bygning er flyttet ca. 3 m i forhold til placeringen af den gamle bygning og er lidt højere, foretages partshøring af 2 sommerhusejere, - blandt andet [REDACTED], som har påklaget sagen.

[REDACTED] gør indsigelse mod projektet og ønsker primært at bygningen placeres samme sted som den oprindelige bygning. Der bliver i den forbindelse afholdt et møde på stedet den 7. februar 2020, med deltagelse af Byggeri, Entreprenørservice og [REDACTED] + nogle flere sommerhusejere.

På mødet bliver det aftalt at forsøge at rykke bygningen tilbage til den oprindelige placering, men bygningens omfang blev umiddelbart fastholdt. Der foreligger desværre ikke noget egentligt notat fra mødet, men dog en mail fra Entreprenørservice, som på grundlag af mødet tager initiativ til flytning af bygningen.

Der indhentes en ny dispensation fra kystdirektoratet til den ændrede placering. Efterfølgende foretages endnu en partshøring den 18. marts 2020 af de tidligere partshørte - samt de naboer som i øvrigt deltog i mødet den 7. februar 2020.

Partshøringen forløber generelt positivt, hvor [REDACTED] nu udtrykker sin tilfredshed med, at bygningen er flyttet tilbage til den oprindelige placering. Men der kommer dog en negativ indsigelse fra [REDACTED] nabo [REDACTED], som er ked af at bygningen nu er rykket tilbage, og derfor tager hans udset.

De af naboerne som har bedt om yderligere oplysninger, herunder [REDACTED] bliver tilskrevet, og efter knap 2 uger bliver byggetilladelse meddelt den 19. maj 2020. Alle de partshørte naboer får kopi af tilladelsen, hvor der er anført klagevejledning.

[REDACTED] påklager umiddelbart først sagen den 6. august 2020 hvor bygningen næsten er færdig. Han er blevet opmærksom på, at bygningen er væsentlig højere end den tidligere bygning, og han mener også, at den nye bygning nu er langt højere end den bygning der er givet byggetilladelse til.

[REDACTED] nabo, [REDACTED] har også tidligere gjort opmærksom på, at bygningen virker meget højere. Byggeri anmoder derfor arkitekten om at foretage en opmåling den 20. juli 2020, - inden der foretages yderligere. Arkitekten melder tilbage den 27. juli, at han har opmålt bygningen til at være 7,2 cm for høj i forhold til byggetilladelsen og dispensationen fra kystdirektoratet. Byggeri og Kystdirektoratet vurderer dog at den lille overskridelse ligger inden for bagatelgrænsen og godkender ændringen/overskridelsen.

Efterfølgende gøres der igen kraftig indsigelse mod bygningens højde, og derfor afholdes et nyt møde ved toiletbygningen den 26. august 2020, hvor Byggeri og Entreprenørservice opmåler bygningen sammen med naboerne.

Højden viser sig desværre at være 21 cm højere end det der er givet byggetilladelse til. Kystdirektoratet er derfor ansøgt på ny og deres afgørelse afventes.

Bygningen overholder ikke den givne byggetilladelse, men der er ikke noget til hinder for, at Byggeri kan udstede en ny byggetilladelse til den opførte højere bygning, - hvis Kystdirektoratet giver sin godkendelse.

Til orientering, er sagen påklaget til byggeklageenheden af både [REDACTED] og [REDACTED]. [REDACTED] har dog allerede fået afvist sin klage.

For så vidt angår om at der er fejlet i sagen kan anføres, at det er uheldigt, at den første sagsbehandler ikke fik lagt et notat på sagen fra mødet den 7. februar 2020 og at sagsbehandleren - til stor irritation - generelt var meget sen til at reagere på naboernes henvendelser.

Om bygningens højde kan anføres, at den nyopførte bygning er med ensidig taghældning med en samlet højde på henholdsvis 3,32 m og 3,46 m, hvilket er 21 cm højere end projekteret/godkendt i byggetilladelsen. Endvidere er den nyopførte bygning ca. 88 - 98 cm højere end den gamle bygning. På mødet på stedet den 7. februar 2020 forelå tegninger af den nye bygning, og den gamle bygning var endnu ikke nedrevet. Det virker derfor meget underligt, hvis der på mødet skulle være lovet - som anført af naboerne, at den nye bygning ikke

ville blive højere end den gamle bygning. Efter mødet tager entreprenørservice heller ikke nogen initiativer omkring bygningens højde – men kun til at den nye bygning placeres samme sted som den gamle.

De 2 sommerhusejere bag bygningen ( ) har formentlig næsten ikke kunnet se den gamle toiletbygning, som dels lå lavt i terrænet og dels på grund af et højt hybenhegn mellem deres ejendomme og vendepladsen. Når den nyopførte toiletbygning samlet set er mellem 88 og 98 cm højere end den gamle bygning, ses toiletbygningens øverste gavl tydeligt fra deres sommerhuse. Toiletbygningen har dog kun en bredde på 5,19 m cm som er ca. 1 m kortere/smaller end den gamle bygning. Den nye toiletbygning tager derfor kun en relativ lille del af horisonten set fra de 2 sommerhuse.

Byggeri har forståelse for de betragtninger som entreprenørservice har gjort sig om bygningens indretning, herunder bygningens højdeforhold, og finder ikke at bygningen er uharmonisk eller klodset.

Udsigtsforhold er dog ikke et parameter kommunen som bygningsmyndighed må medtage i sagsbehandlingen, og i den aktuelle sag er bygningen ikke i nærheden af en højdebegrænsning, som bygningsmyndigheden skal varetage, da den ligger uden for sommerhusområdet. Det vil dog være nærliggende at benytte samme højdebestemmelse som i sommerhusområdet, nemlig max højde på 5 m. Derimod kan kommunen som bygherre selvfølgelig selv bestemme, om bygningens højde skal tilpasses ønsket fra de 2 sommerhusejere.

Byggeri er ikke bekendt med tidligere klager over, at lyset på bygningen skulle være til gene for omgivelserne. Forholdet vil om nødvendigt kunne reguleres i medfør af Byggelovens § 5D stk. 2.