

### Nyt høringssvar – sagsnr. 2020-17766

Med henvisning til mail af 15/6-20 fra Ketil Mannstaedt, center for Miljø, Plan og Teknik fremsendes herved det 3. høringssvar i denne her sag. Denne her gang fremsendes indsigelsen / svaret som eet samlet svar fra de 3 adspurgte beboelser Kongevejen 3A, Kongevejen 3B og Kongevejen 5B.

Indledningsvis ønsker vi at oplyse, at vi har ønsket sagen behandlet på politisk niveau, idet vi på baggrund af den modtagne mailkorrespondance via aktindsigt i sagen samt den skiftende holdning i Forvaltningen til sagen har en opfattelse af, at der sker en favorisering i sagen til fordel for ansøger, hvilket vi naturligvis ikke kan sidde overhørig. Der er efter vores vurdering adskillige mails / handlinger i forløbet, der indikerer denne favorisering, og når det bl.a. i en mail fra ansøger den 15/5-20 kan læses at "Jeg har nu brugt forholdsvis mange penge på tegninger med mere, på et projekt jeg i princippet ikke skal spørge mine naboer om (som de heller ikke har gjort) Ole Frimann og mig blev dog enige om det var god stil at sende det ud til dem, men det viste sig jo desværre ikke at være tilfældet." så tænker man "hvad skete der lige der?". Hvis ansøger og Forvaltning/sagsbehandler er enige om, at en sag, hvor der både er væsentlig indsigtsgener, hvor højdegrænseplan ikke overholdes og hvor tilladt bebyggelsesprocent overskrides med 62%, ikke skal i nabohøring men blot køres igennem Forvaltningen med en dispensation, så kan vi næppe bebrejdes, at ord som favorisering og nepotisme kommer i spil.

Overordnet er sagen startet med en naboorientering den 4/3-20 omhandlende

- 1) Opførsel af tagterrasse på 59,9 m<sup>2</sup> med en gulvhøjde på ca. 5,75 m over terræn med deraf følgende væsentlig indkig til alle omkringliggende ejendomme
- 2) Opførsel af tilbygning på 45,9 m<sup>2</sup> som fuld 1. sal ovenpå eksisterende bygning, således at der er tale om bebyggelse i 2 plan, hvor lokalplanen foreskriver maksimalt 1½ plan. Endvidere var der overskridelse af det skrå højdegrænseplan med ca. 3,8 m
- 3) Samlet bebyggelse på 333,8 m<sup>2</sup>, hvilket i forhold til grundens størrelse på 822 m<sup>2</sup> udgør 40,6%, og lokalplanen tillader 25% som det maksimale.

I denne første naboorientering havde man fra Forvaltningens side valgt ikke at inddrage Kongevejen 3A, og man havde heller ikke forholdt sig til, at terrassearealet skulle vurderes som en fuld etage, og dermed indregnes i bebyggelsesprocenten. Begge dele er først kommet i spil efter at sagen er overgået fra oprindelig sagsbehandler Ole Frimann til nuværende sagsbehandler Ketil Mannstaedt, og fremgår tydeligt af skrivelse af 28/4-20 udfærdiget af Ketil Mannstaedt.

Ansøger har så af 2 gange fremsendt ændret projekt, således at det af vedlagt materiale til mailen af 15/6-20 fra Forvaltningen fremgår, at sagen i forhold til den oprindelige nu omfatter

- 1) Opførsel af tagterrasse på 39,8 m<sup>2</sup> med en gulvhøjde på ca. 2,80 m over terræn men fortsat med deraf følgende væsentlig indkig til Kongevejen 3A, 3B og 5B
- 2) Opførsel af tilbygning på 40,0 m<sup>2</sup> som fuld 1. sal ovenpå eksisterende bygning, således at der er tale om bebyggelse i 2 plan, hvor lokalplanen foreskriver maksimalt 1½ plan. Ved ændringen er det skrå højdegrænseplan lige nøjagtigt overholdt.
- 3) Samlet bebyggelse på 302,8 m<sup>2</sup>, hvilket i forhold til grundens størrelse på 822 m<sup>2</sup> udgør 36,8%, og lokalplanen tillader 25% som det maksimale.

Link til lokalplan [https://dokument.plandata.dk/20\\_1077822\\_APPROVED\\_1206525167190.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1077822_APPROVED_1206525167190.pdf)

De foretagne ændringer i projektet har ingen betydning i forhold til de indsigelser / nabohøringer, der har været indsendt individuelt fra ejendommene Kongevejen 3A, 3B og 5B, hvorfor det fastholdes, at

- såvel 3A, 3B og 5B vil få væsentlig indkigsgener fra den ansøgte terrasse og deraf følgende værdiforringelse af de respektive ejendomme
- 3B vil i forhold til tilbygningen miste en masse lysindfald til ejendommen ligesom det vurderes, at der vil ske en yderligere værdiforringelse af 3B, da man fra ejendommen kommer til at kigge ind i en bastant mur. Tidligere oplyst holdning til erstatningskrav overfor Slagelse kommune i tilfælde af byggetilladelse opretholdes derfor også

**I forhold til indkigsgener fra terrassen**, så har ansøger jo via en masse billeder, hvoraf en del er fra helt andre ejendomme i området, forsøgt at dokumentere, at der ved den lavere terrasse ikke er indkigsgener for de omkringliggende ejendomme. Det er nu vores opfattelse, at en del af billederne faktisk ret godt viser / dokumenterer, at der er direkte indkig i haven i såvel nr. 3A som i nr. 5B. Det kniber lidt mere i forhold til nr. 3B, hvor ansøger har vedlagt billeder taget inde fra nr. 3B (!) og direkte ind i grøn beplantning. Derfor er der til dette høringssvar vedlagt foto af indkig til fra nr. 3B til ansøgers ejendom såvel forår som sommer, og da man på begge billeder kan se det meste af taget på carporten, hvor terrassen ønskes etableret, så må der alt andet lige også være indkigsgener for nr. 3B. Alle de billeder, som ansøger har taget af diverse ejendomme og lagt til grund for, at der skal gives tilladelse til den ansøgte terrasse, eftersendes i en særskilt mail, idet der er tale om en stor fil.

Vi er klar over, at ansøger har gjort opmærksom på, at andre ejendomme i området har tagterrasser / hævede terrassearealer, og specielt ønsker ansøger at sammenligne terrassen i nr. 5B og i nr. 3B med den ansøgte. Fælles for begge disse terrasser er, at de dels er opført efter kommunal godkendelse, og hvor terrassen / byggeriet af nr. 3B var i nabohøring og uden indsigelser. Terrassen i nr. 5B er nordvendt med primært indkig i en mur tilhørende nr. 5A og med begrænset indkig til nr. 3A. Terrassen i nr. 3B er primært østvendt og med udsigt til det grønne militærareal, og så er der en sydvendt svalegang (ind mod ansøgers ejendom) men hvor der ikke kan tages ophold og derfor heller ikke er indkigsgener for ansøger.

Forvaltningens holdning til dette synes vi klart fremgår af skrivelse af 28/4-20, som blev udarbejdet og fremsendt efter at Ketil Mannsteadt var på besigtigelse i området den 15/4-20. Ved dette besøg så Ketil Mannsteadt fra haven i nr. 5B også ved selvsyn, hvor store indkigsgener terrassen ville medføre, hvilket han på mødet med Christina Larsen, Kongevejen 5B, også gav tydeligt udtryk for.

Vi er i nr. 3A, 3B og 5B derfor uforstående overfor, at etablering af denne terrasse fortsat er til drøftelse, når alle 3 ejendomme af flere gange har gjort indsigelse og sagt nej samt at Forvaltningen ved selvsyn og efterfølgende skrivelse er af den klare opfattelse, at der er væsentlig indkigsgener, og at der ikke kan sammenlignes med andre terrasser på de omkringliggende ejendommen, hvorfor der ikke bør gives tilladelse til terrassen. Hvorfor vælger man måske at ignorere 3 ejendomme / 6 skatteborgere til fordel for 1 ejendom / 2 skatteborgere?

**I forhold til tilbygningen** så vil denne isoleret set ikke være til gene for nr. 3A og nr. 5B. Dog må man stille det spørgsmål, at hvis man fra Forvaltningen vælger at dispensere fra bebyggelsesprocenten ved at tillade at bebyggelsesprocent der er 47% højere end det, som Lokalplanen foreskriver, hvad vil man så fremadrettet ikke give tilladelse til?

Tilbygningen vil jf. de modtagne tegninger få en højde på 6,16 m og kun 4,4 m fra skel. Det betyder, at det skrå højdegrænseplan lige nøjagtigt overholdes, men det ændrer ikke ved, at man fra såvel have som altan i nr. 3B kommer til at kigge ind i en bastant mur og med et deraf følgende væsentlig mindre lysindfald til ejendommen. Der henvises til vedlagt billeder, og hvor man så skal forestille sig, at forhøjelsen til de 6,16 m<sup>2</sup> kommer kun 2,2 m inde på den nuværende bygning i 1 plan. Henset til såvel det lysindfald der mistes som til udsigten til en bastant mur, så er det forsat opfattelsen hos ejerne i nr. 3B, at der vil ske en værdiforringelse af deres ejendom. Derfor er informationen i et tidligere høringssvar omkring erstatningssag mod Slagelse kommune i tilfælde af byggetilladelse fortsat gældende.

Som nævnt indledningsvis er dette nu det 3. høringsvar i sagen, og der har været en stor mængde af korrespondance i sagen og herunder også en masse tegninger og billeder, som fylder en masse i en fil. Det er derfor ikke muligt at vedlægge dette materiale, så vi vil gerne vide, hvilket materiale / hvilke oplysninger, der bliver fremlagt for det politiske udvalg, således at vi inden udvalgsrådet, hvor sagen præsenteres, kan nå at agere, såfremt vi ikke føler, at det giver det fulde indblik for medlemmerne i udvalget, som jo ikke kender sagen og historikken i sagen.

Sluttelig så har det i tidligere høringsvar været oplyst, at der i BR 18 § 188, som er én af paragrafferne under emnet helhedsvurdering, i stk. 2 står:

”Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.”

Det er jo præcis de 2 ting, som vi overordnet i vores respektive høringsvar fra starten af har nævnt / anfægtet.

Vi imødeser Jeres tilbagemelding, ligesom vi står til rådighed for såvel det administrative system som det politiske udvalg m.fl. inden sagen skal på udvalgsrådet – og eventuelt ved foretræde for det politiske udvalg.

PS. Vi vil meget gerne have oplyst, hvornår sagen forventes behandlet i det politiske udvalg.

Med venlig hilsen

Mette og Allan Uhrenholdt, Kongevejen 3A  
Charlotte og Benny Larsen, Kongevejen 3B  
Christina og Henrik Larsen, Kongevejen 5B