

Høringssvar vedr. Lærkevej 12

- matr. nr. 10bf Hundige By, Kildebrønde

Indsigelse

Indledningsvist gør vi opmærksomme på, at vi ikke anser partshøringen for at være gyldig. I angiver i partshøringen af 22. januar 2024, at der siden afgørelsen fra Nævnenes Hus *“i mellemtiden er lavet en ændring i bestemmelsen BR 18 § 177, stk. 1, nr.3”*, og at *“byggeriet skal behandles efter de nugældende materielle krav”*¹ da bestemmelsen trådte i kraft d. 1. januar 2024. I skriver endvidere, at byggeriet ikke længere skal overholde det skrå højdegrænseplan, og at ejerne ikke længere skal ansøge om fravigelse fra bestemmelsen i BR18 §177, stk.3

Vi gør gældende:

- Bygningsreglementets nye bekendtgørelsen trådte ganske rigtigt i kraft den 1. januar 2024, jf. ændringsbekendtgørelsens § 2, stk. 1.
Vi henleder hermed jeres opmærksomhed på, at det fortsat er det tidligere bygningsreglement, der finder anvendelse på den pågældende byggeansøgning, da bekendtgørelsen ikke finder anvendelse på ansøgninger om byggetilladelse, der var indsendt før bekendtgørelsens ikrafttræden jf. ændringsbekendtgørelsen § 2, stk. 2.
- Vi har vist rettidig omhu ved at gøre jer opmærksomme på denne fejl i sagsbehandlingen gentagne gange af mail til Byg-afdelingen af 24. januar 2024 samt af mail til byggesagsbehandler af 30. januar 2024.
- Vi mener således, at Greve Kommune igen fejlfortolker gældende regler og bestemmelser i henhold til denne byggesag, hvilket betyder, at der bliver begået væsentlige fejl.
- Afgørelsen fra Nævnenes Hus stadfæster med al tydelighed, at Greve Kommune i denne sag ikke har handlet korrekt; *“Da kommunen skulle have vurderet, om byggeriet var inden for byggeretten for så vidt angår det skrå højdegrænseplan, lider kommunens afgørelse af en væsentlig retlig mangel og er dermed ugyldig”*².
- Af aktindsigten kan vi se, at Greve Kommune kontakter Nævnenes Hus for at få rådgivning i sagsprocessen. Den 29. januar 2024 understreger fuldmægtig K.L.P i en mail endnu engang overfor kommunen, at *“Sagen skal genbehandles efter de regler, som var gældende på ansøgningstidspunktet”*

¹ Partshøring af 22. januar 2024 (Sagsnr: 21-016376)

² Afgørelse fra Nævnenes Hus af 8. december 2023 (Sagsnr.: 22/07779 / Klagenr.: 1041777)

Generelle bemærkninger til partshøringen

Bygherre har tidligere i sagsforløbet søgt om dispensation fra det skrå højdegrænseplan. Greve Kommune har flere gange fastholdt, at I ikke er villige til at dispensere fra det skrå højdegrænseplan.

26. januar 2021 afslår Byg & Miljø bygherrens ansøgning, da I ikke vil dispensere fra det skrå højdegrænseplan. I afslaget skriver I blandt andet: *“Ejendommen er - som du er opmærksom på - omfattet af bestemmelserne i bygningsreglementet 2018 (BR18) samt netop vedtaget lokalplan 12.50..”* og I argumenterer endvidere *“vil byggeriet blive større og mere kompakt og mere dominerende, end lokalplanen lægger op til. Det er lokalplanens formål at sikre områdets åbne og lave arkitektoniske kvaliteter...”*.

26. januar 2022 skriver Byg & Miljø til bygherre, at I efter en gennemgang af endnu en ansøgning har fundet mangler, som der skal redegøres for, inden I vil behandle ansøgningen. I jeres brev skriver I: *“Der skal herunder redegøres for at projektet overholder maksimal højde på 0,4 m X afstand til modstående vejlinie.”*

7. februar 2022 skriver byggesagsbehandleren en mail til projektejer fra Interplan, hvor han igen beder Interplan om at sørge for, at byggeriet overholder det skrå højdegrænseplan.

21. marts 2022 afslår Byg & Miljø endnu en byggeansøgning og angiver i jeres begrundelse, at *“Det er vurderet at der er tale om en markant overskridelse af højdegrænseplanen og at en tilladelse hertil vil kunne danne utilsigtet præcedens for den resterende del af lokalområdet”*

12. maj 2022 udsender Byg & Miljø en nabohøring (fejldateret, hvorfor den er dateret d.18/2 2022), hvor I skriver, at *“Projektet er i strid med byggeretten i Bygningsreglementet 2018, § 177 stk.3”*. Bygherre ønsker at bygge efter reglerne for stiudlæg (da dette vil betyde, at huset kan blive væsentlig større), og ønsker derfor, at Greve Kommune giver tilladelse til at se bort fra BR18 §177, stk.3.

Til trods for bygherres forsøg på at omgå reglerne ved at argumentere for at bygge efter BR18 §177, stk. 1, stadfæster I i nabohøringen; *“Vi har midlertidig vurderet at tale om en vej således afstand kravet 0,4 x modstående vejlinie”*.

13. december 2023 oplyser Byg & Miljø bygherre om, at byggeriet er i strid med bestemmelsen i BR18 § 177, stk. 3.

Konklusion

På baggrund af ovenstående kan det med al tydelighed konkluderes, at Greve Kommune på intet tidspunkt har været rede til at dispensere fra det skrå højdegrænseplan, og at Greve Kommune derfor IKKE ville have givet byggetilladelse - og dette afskærer Greve Kommune i at give en retlig godkendelse.

Bemærkninger til den konkrete ansøgning om lovliggørelse

Den seneste ansøgning om lovliggørelse af byggeriet fra bygherre af 19. december 2023, er grundlæggende enslydende med tidligere ansøgninger, og argumentationen er den samme. Bygherre anfører i sin ansøgning følgende argumenter for at kommunen skal tillade at fravige bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan jf. BR18 § 177, stk. 3:
(Ansøgers argumenter er anført med fed skrift i kursiv, og vores kommentarer følger)

“Baggrund / historik:”

Bygherre ønsker, at Greve Kommune i jeres vurdering skal forholde jer til baggrunden for ansøgningen, herunder historikken. Følgende er væsentlige input til historikken.

- Bygherre har **allerede inden køb af grunden været klar over, at reglerne om det skrå højdegrænseplan var gældende**. Dette kan vi, dokumentere gennem adskillige mails samt op til flere ansøgte byggetilladelser (som han har fået afslag på netop med begrundelsen, at BR18, §177 stk. 3 finder anvendelse).
- De mange afslag på at dispensere fra det skrå højdegrænseplan medfører, at bygherre senere bliver opfindsom og forsøger at plædere for, at han må beregne det skrå højdegrænseplan for sti frem for vej, hvilket betyder, at byggeriet må være højere/større.
- Da kommunen (på baggrund af en fejlsvurdering) gør ejeren opmærksom på, at §7.3 og § 7.4 i Lokalplan 12.50 fastsætter, at det skrå højdegrænseplan slet ikke gælder mod vej, **så køber bygherre alligevel ind på præmissen om, at der er tale om vej** - idet han herved kan få byggetilladelse.
- Efter Byggeklageenhedens afgørelse, som fastslår at det skrå højdegrænseplan mod vej ER gældende, forsøger bygherre nu i sin anmodning om lovliggørelse af byggeriet igen at plædere for, at der alligevel er tale om et stiudlæg. Vi mener derfor, at bygherre demonstrerer, at han går med de regler, der behager ham bedst, og dermed handler i **ond tro**.
- Bygherre er adskillige gange blevet gjort opmærksom på - både af sin egen arkitekt samt af byggesagsbehandleren - at opførelsen af byggeriet sker på **eget ansvar**, hvis han opfører huset, inden sagen i Byggeklageenheden er afgjort. Et ansvar han har taget på sig i og med, han har valgt at opføre huset, **VELVIDENDE** at der var risiko for, at Byggeklageenheden ville fastslå, at huset er 3,4 meter for højt. Dette understreger dermed, at bygherre har været i **ond tro**.
- Bygherre argumenterer med, at det ville være fordyrende at udskyde opførelsen af huset. Det kan være muligvis være dyrt at vente med at starte et byggeri, men det er endnu dyrere ikke at afvente afgørelsen hos Nævnenes hus. Det er **hverken Greve Kommunes ansvar eller naboernes**, det er bygherres eget.

Lokalplan 12.50

“Byggeriet overholder gældende Lokalplan 12.50”

Dette er ikke korrekt.

I **Lokalplan 12.50 §1**, står angivet at lokalplanen skal sikre, at *“bebyggelsen får et ensartet udtryk, som er i overensstemmelse med områdets **åbne og lave** arkitektoniske kvaliteter”*.

Dette er en decideret bestemmelse i lokalplanen og ikke blot et vejledende formål.

Bestemmelser SKAL overholdes, og kan således ikke fraviges.

Byggeriet på Lærkevej 12 er ingeniende i overensstemmelse med områdets åbne og lave arkitektoniske kvalitet.

Som det fremgår af følgende billeder, er Lærkevej 12 yderst dominerende i området og skiller sig markant ud fra områdets øvrige boliger i kraft af byggeriets højde og størrelse.



Byggeriet på Lærkevej 12

Boliger i strandvejsområdet, som er i overensstemmelse med områdets åbne og lave arkitektoniske kvaliteter



Ovenstående boliger er placeret ud mod kysten, altså i 1. række. Bemærk det lave byggeri.

Lokalplan 12.50 §1

Som det fremgår af ovenstående billeder, overholder byggeriet på Lærkevej 12 ikke § 1 i Lokalplan 12.50 som skal sikre, at *“bebyggelsen får et ensartede udtryk, som er i overensstemmelse med områdets **åbne og lave** arkitektoniske kvaliteter”*.

Langt de fleste boliger i området er opført i ét plan, ligesom både Mågevej 14 samt Strandbovej 8 - altså naboerne til byggeriet.

På Lærkevej 12 er der tale om et byggeri på 255 m² på en 768 m² lille grund i 1. række, der overskrider kiphøjden med 3,4 meter!

Bygherre presser et stort og dominerende byggeri ind på en meget lille grund, hvilket forstærker dominansen yderligere.

Selvom bygherres grund er 768 m², er det væsentligt at bemærke, at næsten halvdelen af grunden ligger i strandbeskyttelseszonen og må således ikke bebygges. Derfor er det logisk, at byggeriet bliver dominerende og størrelsesmæssigt forkert i forhold til intentionerne i lokalplanen, og dette har bygherre vidst fra start - ligesom Greve Kommune har jf. tidligere argumenter for afslag på byggeansøgninger.

I Lokalplan 12.50 på side 5 kan man læse baggrunden for (og formålet med) lokalplanen. Her står blandt andet *“Efterfølgende har det vist sig, at det er Strandvejsområdets eksisterende kvaliteter, der i højere grad ønskes bevaret fremfor muligheder for fornyelse og fortætning.”*



De huse i området, som er bygget i 1½ plan, er enten bygget på større grunde end Lærkevej 12, eller også er de vendt den anden vej på grunden, altså på tværs.

Det kan derfor argumenteres, at der i Lærkevej 12s tilfælde er tale om et byggeri, som skaber fortætning, fremfor intentionen med lokalplanen om at bevare Strandvejsområdets eksisterende kvalitet.



Som det fremgår af ovenstående billeder, er mange grunde i området større end på Lærkevej. Dette betyder, at husene er placeret længere inde på grundene, og der er mere luft mellem husene. Dette understøtter §1 i lokalplanen.

Sammenligningsgrundlag

Da Greve Kommune d. 23. juni 2022 giver byggetilladelse, vælger I i jeres bemærkninger til os at drage paralleller mellem det ansøgte byggeri og et hus på nabovejen, Strandbovej 6. Sammenligningen er for os helt ulogisk, og de to huse er på ingen måde sammenlignelige. Strandbovej 6 ligger ved siden af Lærkevej i 2. række til stranden.

Strandbovej 6 fik byggetilladelse i 2012, altså længe før vedtagelsen af Lokalplan 12.50.

Strandbovej 6 har en grundstørrelse på 1170m² (hvoraf intet er i strandbeskyttelseszonen!) og det samlede boligareal udgør 213 m².

Det ansøgte byggeri har en grundstørrelse på 768m², (hvoraf cirka halvdelen ligger i strandbeskyttelseszonen) og det samlede boligareal udgør 221m².

Strandbeskyttelseszone

“Byggeriet overholder alle gældende bestemmelser vedr. byggeri ved strandbeskyttelseszone”

Denne påstand er ikke relevant i forhold til lovliggørelsen af byggeriet, da strandbeskyttelseszonen ligger under Kystdirektoratet og dermed intet har med denne sag i kommunens regi at gøre.

Vi har dog alligevel valgt at forholde os til bygherres argument.

På baggrund af bygherres påstand om, at byggeriet overholder alle gældende bestemmelser om byggeri i strandbeskyttelseszonen, har vi været nødsaget til at tage kontakt til Kystdirektoratet, da vi ellers ikke har en chance for at afprøve dette argument. Deres melding er dog noget anderledes end påstanden i bygherres ansøgning.

Ifølge Naturbeskyttelsesloven §15 må der *“ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen, jf. stk. 2. Der må f.eks. ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lign., og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.”*

Kystdirektoratet orienterer os om, at det ikke tilladt at terrænregulere i strandbeskyttelseszonen. På matriklen, Lærkevej 12, er der kørt tonsvis af jord på grunden i strandbeskyttelseszonen, hvilket betyder, at grunden er hævet mere end 50 cm. Dette er dybt ulovligt, hævder Kystdirektoratet, hvorfor de er netop ved at indlede en sag mod bygherre.

Det betyder altså dels, at der angiveligt er ulovlige forhold på grunden i strandbeskyttelseszonen, dels at bygherre ikke er til at stole på, idet han i sin ansøgning til jer om lovliggørelse af byggeriet anfører, at byggeriet overholder alle gældende bestemmelser vedr. byggeri i strandbeskyttelseszonen, hvilket ikke er tilfældet.

Sti eller vej

“Byggeriet overholder desuden BR18’s bebyggelsesregulerende bestemmelser i §§168-186 ud mod en sti, hvorfor der i denne situation er en byggeret.”

samt

“Byggeriet på vores matrikel grænser langs det nordøstlige skel op til en sti på egen grund og et halvt vejudlæg på nabogrunden Mågevej 14”

Med dette argument demonstreres med al tydelighed, at bygherre prøver at gribe efter en løsning, som kan gøre hans byggeri lovligt. Bygherre argumenterer igen med, at hvis han kunne gøre bestemmelsen, BR18 § 177, stk. 1 (det skrå højdegrænseplan mod sti), gældende, så ville byggeriet være lovligt.

Dette svarer til at argumentere “hvis mit byggeri ikke havde ligget i LP 12.50’s område A, så måtte jeg gerne bygge i to etager”.

Bygherre anvender forskellig taktik for at opnå sit mål, hvilket understreger, at bygherre er i ond tro. Af sagens forløb fremgår det tydeligt, at bygherre forsøger at få lov at bygge efter reglerne for sti, da han får afslag på at dispensere fra det skrå højdegrænseplan mod vej.

Så snart Greve Kommune fejlagtigt vurderede, at bygherre kunne få byggetilladelse, hvis han bygger mod vej (jf. kommunens fejlfortolkning af LP 12.50’s §7.3 og § 7.4), købte bygherre ind på præmissen om, at han bygger mod vej - og argumenter for et stiudlæg blev lagt på hylden af bygherre.

Hele bygherres byggetilladelse er givet på baggrund af, at han accepterer, at han bygger mod vej.

Stiudlægget er **irrelevant** - bygherre skal overholde det skrå højdegrænseplan mod vej!:

- **Den 21. februar 2022** skriver en medarbejder i Vej & Landskab i Greve Kommunes Center for Teknik- og Miljø en mail til byggesagsbehandleren, hvor han gør opmærksom på, at han har drøftet sagen om registrering af vej/sti på Lærkevej 12 med deres såkaldte “GIS-mester”. Konklusionen i mailen er, at arealet foran Lærkevej 12 skal kunne indrettes som **vej**.³
- **Den 6. maj 2022** konkluderer Kammeradvokaten i en mail; “Vi mener, at I med rette kan fastholde, at BR18 § 177, nr. 3, finder anvendelse, da det ligger fast, at der findes en modstående udlagt vejlinje på nabogrunden. Det betyder, at der skal ske en helhedsvurdering i forhold til bygningens placering mod vej, jf. BR18 § 187.”⁴

³ Mail fra Carsten Henriksen til Emre Baldan

⁴ Jf. Kammeradvokatens mail af 6. maj 2022

- **Den 8. december 2023** stadfæster Byggeklageenheden i deres afgørelse, at det er de bebyggelsesregulerende bestemmelser mod vej, der skal følges:
“Byggeklageenheden ophæver afgørelsen og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.”
“Byggeklageenheden finder, at BR18, § 177, stk. 1, nr. 3, finder anvendelse, og at kommunen derfor skulle have taget stilling til, om byggeriet overholder det skrå højdegrænseplan.”
“Da kommunen skulle have vurderet, om byggeriet var inden for byggeretten for så vidt angår det skrå højdegrænseplan, lider kommunens afgørelse af en væsentlig retlig mangel og er dermed ugyldig.”
“Byggeklageenheden ophæver Greve Kommunes afgørelse af 23. juni 2022 om byggetilladelse til enfamiliehus på Lærkevej 12, 2670 Greve og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen.”

Det har således ingen betydning for sagen, om byggeriet opfylder kravene for sti.

“Byggeriet overholder derimod ikke BR18’s bebyggelsesregulerende bestemmer ud mod et vejudlæg på nabogrunden, idet bestemmelsen i BR18 §177 nr 3 om det skrå højdegrænseplan ikke er overholdt”

Bygherre har hele tiden vidst, at byggeriet ikke overholder BR18 § 177, stk.3.

Han har **allerede inden han købte grunden** været klar over, at det skrå højdegrænseplan mod vej skal overholdes.

Den d.11. december 2020 skriver bygherre til Greve Kommunes Center for Teknik & Miljø, at han kigger på grunden. Han ønsker at opføre et enfamiliehus i 1 1/2 plan med et areal på 110m² i grundplan (altså mindre end det, som er opført i dag, som er 119m²). Bygherre skriver til Center for Teknik & Miljø, at reglerne om det skrå højdegrænseplan (0,4 x afstand til vej) betyder, udnyttelsen af tagetagen bliver ringe. Han spørger derfor, om Greve Kommune er indstillet på at dispensere fra det skrå højdegrænseplan.

Den 26. januar 2021 afslår kommunen bygherrens ansøgning, da I **ikke** vil dispensere fra det skrå højdegrænseplan. Byggesagsbehandleren skriver blandt andet i sit afslag; *“Ejendommen er - som du er opmærksom på - omfattet af bestemmelserne i bygningsreglementet 2018 (BR18) samt netop vedtaget lokalplan 12.50..”* og argumenterer endvidere *“vil byggeriet blive større og mere kompakt og mere dominerende, end lokalplanen lægger op til. Det er lokalplanens formål at sikre områdets åbne og lave arkitektoniske kvaliteter...”*.

Det skrå højdegrænseplan

“Kommunen har søgt vejledning hos Kammeradvokaten om man skal lægge overholdelse af et skråt højdegrænseplan mod sti (BR18 §177 nr 1) til grund for byggeretten eller om man skal lægge overholdelse af et skråt højdegrænseplan mod vejudlæg (BR18 §177 nr 3) til grund. Kammeradvokaten besvarede dette spørgsmål den 6. maj 2022 som følger:

”Vi mener, at I (Kommunen) med rette kan fastholde, at BR18 §177, nr 3, finder anvendelse, da det ligger fast, at der findes en modstående udlagt vejlinje på nabogrunden. Det betyder, at der skal ske en helhedsvurdering i forhold til bygningens placering mod vej, jf. BR18 § 187, og i den forbindelse må der lægges vægt på den omstændighed i den konkrete sag, at der kun er tale om et halvt vejudlæg på nabogrunden og stiudlæg på egen grund. Dette må tale for, at der kan gives byggetilladelse, uanset at byggeriet ikke ligger indenfor byggeretten på dette punkt, men andre konkrete omstændigheder kan naturligvis pege i den modsatte retning”

Vi er uforstående overfor, at bygherre forsøger at argumentere med Kammeradvokaten svar. For det første fordi Kammeradvokaten netop fastslår, at **bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan finder anvendelse.**

For det andet fordi, Kammeradvokaten ganske vel vurderer, at det halve vejudlæg kan betyde, at kommunen kan vælge at give byggetilladelse, **MEN** Kammeradvokaten skriver samtidig, at “andre konkrete omstændigheder kan naturligvis pege i modsatte retning”. Lokalplan 12.50 §1 udgør en af de konkrete omstændigheder, der peger i modsat retning. For det tredje fordi, uagtet hvad Kammeradvokaten måtte have vurderet, er **Byggeklageenhedens afgørelse endelig.**

“Efterfølgende blev vi kontaktet af daværende enhedschef Michael Darmer, som overbragte Kommunens beslutning om at følge Kammeradvokatens indstilling og give en byggetilladelse efter en helhedsvurdering.”

Vi stiller os undrende overfor, at enhedschefen kan love bygherre, at der gives byggetilladelse efter en helhedsvurdering, idet det ikke er administrationen, der skal foretage denne. Hvis dette er sandt, er der tale om embedsmisbrug!

Vi vil i denne forbindelse henlede jeres opmærksomhed på, at **administrationen ikke kan foretage denne dispensation.** På kommunalbestyrelsesmødet den 11. december 2023 blev kommunens delegationsplan opdateret. Ifølge denne kan administrationen meddele dispensation for “maks. 0,1 m for en mindre del af bygningen”.

I nærværende sag er der tale om, at **byggeriet overskrider det skrå højdegrænseplan med 3,4 meter i kiphøjde**. Det betyder dermed, at sagen ikke falder inden for delegationsretten jf. retningslinierne fra sidste kommunalbestyrelsesmøde. Helhedsvurderingen kan derfor ikke foretages af administrationen.

Ved vurderingen af, om der skal ske retlig eller fysisk lovliggørelse, skal kommunalbestyrelsen (jf. Bygningsreglementets "Vejledning om lovliggørelse af ulovligt byggeri") først og fremmest se på, om der ville være blevet meddelt byggetilladelse, hvis der på korrekt vis var ansøgt om byggetilladelse inden byggearbejdet blev udført. Byg & Miljø har adskillige gange givet afslag på ansøgninger samt gjort bygherre opmærksom på, at de ikke er villige til at dispensere fra reglerne om det skrå højdegrænseplan, hvorfor der utvivlsomt ikke ville være meddelt byggetilladelse.

"Imidlertid blev Kommunen senere opmærksom på, at gældende Lokalplan 12.50 §§7.3-7.5 indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, der erstatter og fortrænger BR18 §§ 176-177. Det ansøgte byggeri opfylder Lokalplanens bestemmelser og på den baggrund gav kommunen den 23. juni 2022 en byggetilladelse uden at gennemføre en helhedsvurdering."

Bygherre argumenterer her, at han har fået byggetilladelse af Greve Kommune. Kommunens beslutning om at give byggetilladelse var fejlagtig og ulovlig.

Dette understreger Byggeklageenheden da også i deres afgørelse: *"Da kommunen skulle have vurderet, om byggeriet var inden for byggeretten for så vidt angår det skrå højdegrænseplan, lider kommunens afgørelse af en væsentlig retlig mangel og er dermed ugyldig."*

Bygherre kan således ikke argumentere med kommunens ulovligheder.

Skyggevirkning og dagslysforringelse

“Samtidig afgav Kommunen bemærkninger til naboernes høringssvar, hvor Kommunen tilsidesatte naboernes indvindinger omkring det ansøgte byggeris omfang samt lys-og indblikks forhold, hvilket svarer til de pligtkriterier som Kommunen skal vurdere i forbindelse med en helhedsvurdering iht. BR18 §188.”

Vi kan forstå, at vi ikke har oplyst Greve Kommune grundigt nok om de gener byggeriet har forårsaget for naboerne omkring.

På denne note har vi bestilt en rapport over skyggevirkningen fra Lærkevej 12.

Rapporten er 28 sider lang, hvorfor vi ikke kan redegøre for alt i dette høringssvar.

Vi kan dog sammenfattende konkludere følgende:

Byggeriet på Lærkevej 12 med en højde på 8,37 m giver voldsomme skyggevirkninger for naboerne i dette område

Skyggen fra huset på Lærkevej 12 vil ramme de tre nabogrunde som følger:

- Strandbovej 8: 341 af årets 1749 solskinstimer (19 % af årets solskinstimer)
- Lærkevej 10: 1032 af årets 1749 solskinstimer (59 % af årets solskinstimer)
- Mågevej 14: 630 af årets 1749 solskinstimer (36% af årets solskinstimer)

Skyggen rammer også andre ejendomme omkring, men ikke i så stort omfang, hvorfor de ikke er medtaget her. Til sammenligning er grænsen for vindmøllenaboer 10 timer pr. år⁵

Bygherres planlagte skyggevirkning ligger således væsentligt over den naboretlige tålegrænse.

Byggeriet på Lærkevej 12 med en højde på 8,37 m giver voldsom dagslysforringelse

Det ansøgte byggeri på 8,37 m vil afskære en væsentlig del af lyset fra himlen for de tre nabohuse. Konsekvensen heraf er, at de vil få utilstrækkeligt dagslys og rummene i husene blive dunkle. I følge Statens Byggeforskningsinstitut, kan det generelt antages, at hvis højdevinklen fra midten af vinduerne i en bygning (som Mågevej 14, Lærkevej 10 og Strandbovej 8) til en overfor liggende bygning (Lærkevej 12) er større end ca. 20 grader, vil dagslysadgangen blive væsentligt forringet.⁶

⁵ Vejledning om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller (Naturstyrelsen, Miljøministeriet 2015)

⁶ SBI-anvisning 219 "Dagslys i rum og bygninger"

Kan det virkelig passe, at man i Greve Kommune bare kan bygge, selvom der foreligger en verserende klagesag?

“Byggetilladelsen blev indklaget til Byggeklageenheden den 19. juli 2022 af naboen Lærkevej 10.

Lærkevej 10 har ikke skel ind mod vores stiudlæg eller Mågevej 14's halve vejudlæg. Mågevej 14 har ikke haft indsigelser mod vores byggetilladelse.”

Vi har flere gange været i dialog med Mågevej 14. Damen er ældre og bor alene. Hun er afhængig af sine børn i forhold til at få hjælp til e-boks, høringsvar mv. Derfor har hun undladt at ulejlig sine børn. Dette er ikke et udtryk for, at hun nødvendigvis billiger byggeriet! Bygherre forsøger med denne argumentation at plædere for, at ejeren på Mågevej 14 skulle anerkende det ulovlige byggeri. Det er en urimelig og ulogisk konklusion at drage, og det tenderer manipulation.

“På ovenstående baggrund var vi fortrøstningsfulde omkring at igangsætte byggeriet, da det havde andre væsentligt fordyrende konsekvenser at udsætte byggeriet i 1½ år for at afvente Byggeklageenhedens afgørelse.”

Bygherre har været i ond tro gennem hele sagen, hvilket understreges af vores tidligere argumentation. I forhold til at igangsætte byggeriet har bygherre ikke været fortrøstningsfuld - han har gamblet.

Bygherre er gjort opmærksom på både af kommunen samt arkitekten, at opførelse ville være på eget ansvar!

- Byggesagsbehandleren gjorde den 6. oktober 2022 bygherre opmærksom på, at hvis han opfører byggeriet før afgørelsen fra Byggeklageenheden, **vil det fulde ansvar være bygherres eget.**
- Landinspektørfirmaet LE34 skriver, at hvis bygherre vælger at bygge inden en afgørelse fra Byggeklageenheden, **så er det på eget ansvar.**

At opføre huset i ond tro, velvidende at der kunne falde en afgørelse ud, der ville ulovliggøre huset, kan ikke undskyldes med, at det ville være fordyrende at vente, når byggeriet skulle udsættes 1½ år.

Det skal hertil nævnes, at da klagen blev indgivet til Nævnenes Hus, var tilbagemeldingen, at de ville have en afgørelse efter 6 måneder. Bygherre kunne således ikke vide på forhånd, at

det ville tage 1½ år før afgørelsen fra Byggeklageenhedens afgørelse faldt. Endnu engang handler bygherre i ond tro ved at angive, at han på forhånd vidste, at sagsprocessen hos Nævnenes hus ville tage 1½ år, og at dette er årsagen til at han opførte et ulovligt byggeri.

Dermed passer det ikke, når bygherre argumenterer, at det ville have væsentlige fordyrende konsekvenser at afvente.

I denne sag er bygherre tilmed blevet advaret adskillige gange om, at opførslen af byggeriet ville være på eget ansvar, så længe sagen i Byggeklageenheden ikke var afgjort.

Til trods for flere advarsler af egne arkitekter samt byggesagsbehandleren, valgte bygherre at opføre byggeriet, velvidende at det muligvis var ulovligt, og at han ville bære risikoen selv.

“Byggeklageenheden har nu afgjort, at en helhedsvurdering burde have været gennemført og hjemviser derfor byggetilladelsen til fornyet behandling med henblik på, at en helhedsvurdering gennemføres.

Vi vil venligst anmode Kommunen gennemføre en helhedsvurdering af det færdige byggeri efter BR18 §§187-188:

- som anbefalet af Kammeradvokaten og, i øvrigt påtænkt gennemført af Kommunen, som nævnt i ovenstående (Udtalelse fra Kommunen i maj 2022) og,
- i henhold til de vurderinger, som Kommunen foretog i deres bemærkninger til naboernes høringssvar og som svarer til de pligtkriterier, der skal vurderes iht. BR18 §188 således at byggeriet kan retligt lovliggøres.”

Vi er enige med bygherre i, at Greve Kommune bør foretage en helhedsvurdering.

Vi vil i denne forbindelse igen minde jer om, helhedsvurderingen kan derfor ikke foretages af administrationen, da sagen ikke falder inden for delegationsretten.

Vi indstiller til, at Greve Kommune i denne sag nu træffer rigtige og lovlige beslutninger således, der kan rådes bod på de væsentlige fejl, der tidligere er blevet begået.

Vi forventer en afgørelse på vores høringssvar, og såfremt vi ikke får medhold i vores indsigelse en medfølgende klagevejledning.