



BB-opmåling v/Bente Bang
Hvidtjørnvej 22
5200 Odense V

Miljø og Teknik
Byg og BBR
Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Tlf. 62 23 33 06

byg@svendborg.dk
www.svendborg.dk/byggeri

Bibeholdelsestilladelse (Byggetilladelse) og afslag

På grundlag af ansøgning, modtaget den 25-07-2023, samt de oplysninger der er givet i forbindelse med sagen, meddeles der hermed delvis bibeholdelsesafgørelse (lovliggørelse) og afslag til følgende byggearbejde:

07. september 2023

Sagsnr. S2023-2288

Du har fået **tilladelse** til:

Lovliggørelse af areal til beboelse på 1. sal på 29,76 m² + 1 m² + tilbygning af karnap på 0,36 m² og badeværelse på 8 m² + registrering i BBR af overdækning A på 3,73 m².

Ejendommen: Kirkestræde 16, 5700
Svendborg
Ejendomsnr.: 46824
Matr.nr.: , THURØ BY, THURØ

Byggeriet er godkendt med et etageareal på 204,37 m² og en bebyggelsesprocent på 28,31 %.

- Derudover kan der godkendes et areal yderligere så bebyggelsesprocenten overholder BR18, med en max bebyggelsesprocent på 30%, dette kan evt. være udhuset i bygning 3, på 9,06 m², i den anden sag, men dette kommer an på fredningsnævets vurdering og den endelige afgørelse i den sag. Men i kan også vælge et andet areal og beholde, hvor bebyggelsesprocenten og andre gældende regler overholdes (dette vil kræve en ansøgning), og så fjerne bygning 3 og annullere den anden sag, inden der træffes en afgørelse på denne. (bygning 3, udhuset er derved ikke behandlet i denne sag.)

Svendborg Kommune opfordrer alle til at skrive sikkert via Digital post. Derfor bør du aldrig sende fortrolige personhenførbare oplysninger (CPRnr. helbreds- og økonomiske oplysninger) i en almindelig mail. Læs mere: <https://www.svendborg.dk/om-kommunen/digital-post-og-selvbetjening>

Du har fået **afslag** til:

Anvendelsesændring fra udhus til beboelse på 45,5 m² (*det er dog tilladt at have badeværelse i udhuset, iht. tidligere afgørelse*) samt afslag på følgende sekundære bygninger, en carport bygning 4 på 11,24 m², og overdækning B på 25,51 m².

Der gives et afslag på det ansøgte etageareal på 249,87 m² og bebyggelsesprocent på 34,61 %.



cittaslow - Svendborg

Afgørelsen er meddelt under vilkår, som fremgår af næste side, og under de forudsætninger, som nævnes i tilladelsen. Det er dit ansvar, at det godkendte byggeri overholder hele bygningsreglementet.

Abningstider:
mandag-tirsdag Kl. 10.00-14.00
onsdag Lukket
torsdag Kl. 10.00-16.30
fredag Kl. 10.00-14.00



I afgørelsen er der udelukkende taget stilling til det ansøgte.
Eventuelt andet byggeri på grunden, både hvad der fremgår af tegninger og faktiske forhold, men som der ikke er ansøgt om i denne sag, er ikke blevet sagsbehandlet.

Der er kun foretaget sagsbehandling af BR18 kap. 8 og 20.
De øvrige kapitler i bygningsreglementet er tekniske bestemmelser, som ikke sagsbehandles, men som byggearbejdet stadig skal overholde.
Du skal i forbindelse med færdigmelding dokumentere, at du overholder alle de tekniske bestemmelser, som du har erklæret, at byggearbejdet er omfattet af.

Den dokumentation du skal uploade til dit projekt, skal dokumentere, at de tekniske forhold der var gældende på opførelsestidspunktet, er overholdt.
Det vil sige det bygningsreglement der var gældende på opførelsestidspunktet.

Tilladelsen er meddelt på baggrund af en helhedsvurdering (BR18 §§187-195) og de forvaltningsretlige principper.

Når byggearbejdet er færdigmeldt, må det først tages i brug efter du har modtaget en ibrugtagningstilladelse.

Du vil blive opkrævet byggesagsgebyr rate 1. på 6077,50 kr.

2. rate opkræves ved ibrugtagningstilladelsen.

Byggetilladelsen er meddelt med hjemmel i byggelovens § 16, stk. 1 og BR18 § 3.

Klagevejledning er vedlagt denne tilladelse.

Venlig hilsen

Line Pilegaard Jensen
Byggesagsbehandler & bygningskonstruktør
Tlf. 62 23 33 06
Tlf. direkte 62 23 33 83



Vilkår

Byggetilladelsen er givet på følgende vilkår:

- Den maksimale tilladelige befæstelsesgrad er 20 % jævnfør Svendborg Kommunes Spildevandsplan. Hvis denne overskrides, skal der udføres forsinkelse for den del af tag- og overfladevandet, jf. miljøbeskyttelseslovens § 28.

Ved færdigmelding:

- Når byggearbejdet er færdigt, skal der indsendes færdigmelding via www.bygogmiljo.dk, jf. BR18 § 40, stk. 1.
- I forbindelse med færdigmelding skal der indsendes følgende, jf. BR18 § 40, stk. 2:
 - Erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet. (*udfyldes digitalt i Byg og Miljø*).
 - Erklæring om, at der er fremsendt fyldestgørende dokumentation, der viser, at bygningsreglementets bestemmelser er opfyldt, samt at der er fremsendt drifts- og vedligeholdelsesmanual for bebyggelsens installationer jf. §§ 80, 328, 392, 419 og 452. (*udfyldes digitalt i Byg og Miljø*).
 - Dokumentation for overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser (for de relevante kapitler som angivet i byggesøgningen).

Øvrige vilkår:

- Dispensation fra gældende bestemmelser, herunder servitutter og deklARATIONER, er kun opnået, hvis der er søgt herom, og hvis det af denne tilladelse fremgår, at ansøgt dispensation er givet.
- Det er ejers/bygherres ansvar, at alle gældende love og regler vedrørende byggeriet/projektet er overholdt.
- Der gøres opmærksom på, at de stemplede tegninger, som er vedlagt byggetilladelsen, udelukkende henvender sig til det ansøgte byggeri. Øvrige forhold som måtte fremgå af tegningerne, er ikke godkendt medmindre det fremgår specifikt af byggetilladelsen.



Forudsætninger for tilladelsen

Byggesagsbehandlingen er foretaget på baggrund af de indsendte oplysninger.

Byggesagen skal formelt behandles efter BR18, men skal materielt overholde dagældende bygningsreglement.

Der er foretaget byggesagsbehandling af kapitel 8 og 20, dvs. bygningens placering på grunden m.v., ubebyggede arealer.

Du har oplyst at byggearbejdet er udført løbende fra efter 1969 til i dag. Arbejdet er derfor omfattet af dengang gældende Bygningsreglement.

Kommunen foretager ikke teknisk byggesagsbehandling, hvilket betyder, at du skal sikre at byggeriet overholder de tekniske bestemmelser i det dagældende bygningsreglement.

Brandklasse 1:

Bygningen er indplaceret i BK1 iht. BR 18, § 493, og dokumenteres efter præ-accepterede løsninger bilag 1a og 1b.

Vær opmærksom på, at der skal fremsendes dokumentation for det færdige byggeri jf. § 521.

Der er IKKE foretaget byggesagsbehandling af kapitel 5 - Brand.

Konstruktionsklasse 1:

Bygningen er indplaceret i KK1 iht. BR 18, § 489.

Vær opmærksom på, at der skal fremsendes dokumentation for det færdige byggeri jf. § 504.

Der er IKKE foretaget byggesagsbehandling af kapitel 15 - Konstruktioner.

Øvrige forudsætninger:

Der er IKKE foretaget byggesagsbehandling af de øvrige tekniske bestemmelser i bygningsreglementet.

Tilladelsen er givet under forudsætning om, at den godkendte højde på byggeriet er målt fra naturligt terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.



Tilladelsen er givet under forudsætning om, at bebyggelsen ligger indenfor byggerettens vandrette og skrå højdegrænseplan målt fra naturligt terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

Ændres der i forudsætningerne i forhold til det godkendte, har ansøger pligt til at oplyse det til bygningsmyndigheden. Herefter vurderes det, om ændringerne giver anledning til at stille ændrede vilkår i tilladelsen, eller om der skal træffes afgørelse på ny.

Svendborg Kommunes begrundelse for afgørelsen

Det er Svendborg kommunes vurdering, at såfremt der var søgt om byggetilladelse på opførelstidspunktet af de godkendte forhold, ville der være udstedt en byggetilladelse. Men ikke af de forhold der gives afslag på.

Svendborg Kommune har derfor foretaget en vurdering af de forvaltningsretlige principper, samt en helhedsvurdering, da dele af de ovenstående byggearbejder ikke kan tillades efter de dagældende regler på opførelstidspunktet eller de nugældende (BR18).

Forud for afgørelsen er der ikke foretaget en partshøring af nabo, da det er vurderet til ikke at have en væsentlig indvirkning på naboen da, der kun godkendes forhold som er inden for hvad man som nabo kan forvente iht. dagældende og nugældende bygningsreglement.

Der er foretaget en vurderingen af de forvaltningsretlige principper, som er vedhæftet.

Afgørelsen er meddelt på baggrund af en helhedsvurdering efter BR18 §§ 187-195. Helhedsvurderingen er vedlagt denne tilladelse.

Der er ved helhedsvurderingen lagt vægt på, at det ikke er sædvanligt for området, med tilsvarende grundstørrelser at opnå tilladelse til en overskridelse af bebyggelsesprocenten iht. BR18 §170 og en overskridelse af højden i forhold til afstanden til skel og afstanden til skel iht. BR18 §177.

Derudover er der i en afgørelse i 2006, også givet afslag på en tilsvarende overskridelse af bebyggelsesprocenten, iht. bygningsreglementet (den gang det dagældende bygningsreglement, der var mere striks end i dag i BR18).



Tilladelse efter anden lovgivning

Det er vigtigt, at du sørger for, at tilladelser efter anden lovgivning er på plads.

Vejadgang

Hvis adgangen skal flyttes eller ændres, skal der søges tilladelse på ny.

Jordforurening

Hvis der konstateres forurenede jord i forbindelse med byggeriet, skal arbejdet standses - jf. jordforureningslovens § 71.

Natur og Miljø skal straks underrettes via mail vand@svendborg.dk - jf. Miljøbeskyttelseslovens §21

Museumslov

Der gøres opmærksom på bygherrens rettigheder og forpligtelser jævnfør museumslovens §§ 25-27. Museumsloven – lov nr. 1270 af 16. november 2010 - der omhandler sikring af kulturværdier i Danmark, og kan findes på www.retsinfo.dk

Lovgrundlag

Byggetilladelsen er meddelt med hjemmel i byggelovens § 16C, stk. 3 og BR18 § 3.

Byggetilladelsen er meddelt på baggrund af en helhedsvurdering efter BR18 §§ 187-195. Helhedsvurderingen er vedlagt denne tilladelse.

Der er foretaget byggesagsbehandling af de byggeretlige bestemmelser i BR18 kap. 8 og kap. 20.

Der er ikke foretaget sagsbehandling af de tekniske kapitler i de dagældende bygningsreglementer.

Der er ikke foretaget sagsbehandling af de øvrige tekniske kapitler, jf. BR18 § 36.

Når byggearbejdet er færdigt, skal det færdigmeldes, jf. BR18 § 40, stk. 1.

Byggearbejdet må ikke tages i brug, før der er givet ibrugtagningstilladelse, jf. BR18 § 43, stk. 1.

Der opkræves byggesagsgebyr for behandling af byggeansøgningen efter byggeloven jf. BR18 § 39.



KLAGEVEJLEDNING, BYGGELOV

Du kan klage over afgørelser, der er truffet ud fra byggeloven samt de i medfør af loven fastsatte regler, herunder bygningsreglement BR18.

Forhold der kan påklages:

Du kan kun klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du eksempelvis kan klage, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Det er klagemyndigheden der tager stilling til, om den konkrete afgørelse er undergivet klageadgang.

Klagemyndighed:

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, kan du klage til Byggeklageenheden i Nævnenes Hus gennem klageportalen som du finder på www.kpo.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med MIT-ID.

Du kan også klage pr. e-mail til byg@naevneneshus.dk, via e-boks eller som brev til Nævnenes Hus, att. Byggeklageenheden, Toldboden 2, 8800 Viborg.

Klagefrist:

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt jf. byggelovens § 24 stk. 1.

Opsættende virkning:

Afgørelsen skal efterleves, selv om den påklages. Klagemyndigheden kan dog bestemme, at klagen skal have opsættende virkning.

Domstolsprøvelse:

Hvis kommunens eller klagemyndighedens afgørelse ønskes indbragt for en domstol, skal dette ske senest 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.



De næste skridt på vejen



Byggetilladelse

- Læs hele din byggetilladelse
- Vær særligt opmærksom på vilkårene
- Du opkræves nu første gebyr



Før du bygger

- Husk at få eventuelle tilladelser efter anden lovgivning
- Send eventuelle statiske beregninger og landinspektørerklæring
- Du skal starte byggeriet inden 1 år
- Giv besked om, at du starter



Byggefasesen

- Nu må du bygge
- Hvis der sker ændringer til projektet, så kontakt din byggesagsbehandler, **før** du fortsætter med at bygge



Byggeriet er færdigt – tillykke!

- Du skal nu dokumentere, at dit byggeri overholder bygningsreglementet
- Giv besked om, at du er færdig med at bygge – Det gør du her: www.bygogmiljo.dk
- Husk at medsende teknisk erklæring, teknisk dokumentation og tjek vilkårene i tilladelsen
- Du får ibrugtagningstilladelse, og byggeriet må nu tages i brug



Byggesagen er slut

- Din BBR opdateres
- Du opkræves andet gebyr



Helhedsvurdering efter BR18 §§ 187-195

Bilag til afgørelse om: Lovliggørelse af areal på 1. sal (30 m²) + tilbygning (8,35 m²) + ændring fra udhus til beboelse (45,5 m²) + div. sek. byg.

Sagsnr.: S2023-2288
Ejendommen: Kirkestræde 16, 5700 Svendborg
Ejendomsnr.: 46824
Matr. nr.: 91, THURØ BY, THURØ

Dato: 07. september 2023
Ref.:

Kommunen skal foretage en helhedsvurdering, når der ikke helt eller delvist er byggeret til det, der ansøges om. Dette gælder således for byggerier, hvortil der ikke er byggeret eller for byggerier med byggeret, hvor den helt eller delvist fraviges.

Ved en helhedsvurdering forstås kommunens konkrete vurdering i henhold til en række konkrete kriterier, der fremgår af bestemmelserne i §§ 188-195. Vurderingen omfatter bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne med hensyn til grundstørrelse, bebyggelsesprocent, afstands- og højdeforhold, etageantal samt de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

Hvilken del af byggeretten er ikke overholdt?

Det ansøgte byggeri, overskrider bebyggelsesprocenten iht. BR18 §170, og for anvendelsesændringen fra udhus til beboelse, for "annekset" på 45,5 m², overskrides også følgende også, afstanden til skel for beboelse iht. BR18 §177 og højden i forhold til afstanden til skel for beboelse, iht. BR18 §177.

Generelt:

Bebyggelsesprocenten for det konkrete byggeri må maksimalt være 30% jf. § 170 under hensyntagen til § 171 og § 172. Bebyggelsesprocenten ønskes overskrides til 34,61 %.

Bolig:

Ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold, når følgende betingelser er opfyldt jf. § 177:

- 1) Maksimal højde er 1,4 x afstand til naboskel og sti. Det skrå højdegrænseplan overskrides da byggeriet har en højde på 2,56 m, i en afstand af 1,4 m fra skel.
- 2) Mindste afstand til skel på 2,50 m mod nabo og sti. Afstanden til skel overskrides med en afstand til skel på 1,4 m.
- 3) Mod vej må højden ikke være over 0,4 x afstanden til modstående vejlinje eller udlagt linje mod vej. Er der fastsat en linje for vejens udvidelse, regnes afstanden hertil.

Nr.	Generelle kriterier	Ja/Nej	Begrundelse
§ 188 nr. 1	Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.	Nej	<p>Bebyggelsen er omfattet af kommuneplanramme 05.01.B.302.</p> <p>I den konkrete sag er det besluttet ikke at gøre kommuneplanrammen gældende jf. §12 i Planloven, hvad angår bebyggelsesprocenten, men i stedet regulerer ejendommens bebyggelsesprocent efter BR 18 § 170.</p> <p>Eksisterende godkendt bebyggelsesprocent: 23 %. Fremtidig ønsket bebyggelsesprocent: 34,61 %.</p> <p>Grunden har et areal på 722 m² og et ønsket etageareal på 249,87 m².</p> <p>Det ønsket bebyggelse har en højde på 2,56 m, det højeste sted for tæt på skel, i en afstand af 1,4 m fra skel mod nabo.</p> <p>Bebyggelsen er bestående af 1 etager.</p> <p>Kommunen vurderer, at omfanget af bebyggelsen ikke er hensigtsmæssigt da det ikke er sædveneligt for området, med tilsvarende størrelse grunde, at overskride bebyggelsesprocenten og have beboelse for tæt på skel end byggeretten i BR18.</p> <p>Bebyggelsen er beliggende i et område som er udlagt til boligområde.</p> <p>Det er derfor kommunens vurdering, at bebyggelsen ikke er inden for, hvad der er sædvanligt for området.</p>
§ 188 nr. 2	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.	Ja	<p>Den højeste del af bebyggelsen, der er for tæt på skel, har en højde på 2,56 m i en afstand af 1,4 m fra skel mod nabo.</p> <p>Det er kommunens vurdering, at der med den valgte placering og udformning er tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og for nabobebyggelsen. Der er ved vurderingen lagt vægt på, at bebyggelsen har ligget der næsten altid, men som udhus.</p> <p>Samtidig er det kommunens vurdering, at bebyggelsen ikke giver væsentlige indbliksgener. Der er ved</p>



§ 192	Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.		vurderingen lagt vægt på, at der ikke er vinduer ind til nabo.
§ 188 nr. 3	Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.	Nej	Det er kommunens vurdering, ikke er tilfredsstillende friarealer til bebyggelsen, da <i>bebyggelsesprocenten for ejendommen ikke overholdes, ud fra det ansøgte byggeri.</i>
§ 188 nr. 4	Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.	Ja	Det er kommunens vurdering, at der er tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold, da <i>der ikke ændres på de eksisterende forhold, i forhold til dette.</i>
§ 188 nr. 5	Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402.	Ja	Det er kommunens vurdering, at der er tilstrækkelige parkeringsarealer, da der ikke ændres på mulighederne for at parkere på ejendommen.
§ 188 nr. 6 § 193	Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt 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. I områder med overvejende sluttet randbebyggelse kan kommunalbestyrelsen beslutte, at ny bebyggelse skal opføres i vej- eller byggelinjen og føres ud i skel mod nabogrundene.	-	Ikke relevant, bebyggelsen er ikke beliggende i et sådant område.
§ 189	Ved matrikulære ændringer fastlægges grundens størrelse efter de generelle kriterier i § 188.	-	Dette punkt vurderes ikke at være relevant i den konkrete sag, da der ikke ændres på de matrikulære forhold.

§ 190	Grundstørrelsen kan kun godkendes, hvis det ud fra en samlet vurdering af forholdet mellem eventuel eksisterende bebyggelse og grundstørrelsen er muligt at bebygge og udnytte ejendommen i overensstemmelse med helhedsvurderingen i § 187 og kravene til ubebyggede arealer i kapitel 20. For at grundstørrelsen kan godkendes, skal der endvidere være mulighed for vejadgang i overensstemmelse med vejlovgivningen.	-	Dette punkt vurderes ikke at være relevant i den konkrete sag, da der ikke ændres på grundstørrelsen.
§ 191 § 194 § 195	<p>Bebyggelsens afstand til skel mod nabo, vej eller sti skal fastlægges efter de generelle kriterier i §§ 188 og 192.</p> <p>Bebyggelsens højde og etageantal fastlægges efter de generelle kriterier i § 188 med de udvidelser og begrænsninger, der følger af § 195.</p> <p>For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.</p>	Nej	<p>Det er kommunens vurdering, at bebyggelsens afstand til skel ikke er hensigtsmæssig, da det ikke er sædvanligt for området, at få tilladelse til ny beboelse inden for 2,5 m fra skel.</p> <p>Det er kommunens vurdering, at bebyggelsens højde og etageantal ikke er hensigtsmæssig, da det ikke er sædvanligt for området at få tilladelse til ny beboelse der er for højt og for tæt på skel mod nabo. Etageantallet er okay.</p> <p>Det er kommunens vurdering, at der ved afstanden til skel samt bebyggelsens højde og etageantal er sikret tilfredsstillende lysforhold jf. vurderingen under § 188 nr. 2.</p> <p>Derudover vurderes det, at der ikke er væsentlige indbliksgener jf. vurderingen under § 188 nr. 2 samt § 192.</p>
	Kan projektet godkendes?	Nej	<p>Samlet helhedsvurdering:</p> <p>Svendborg Kommune har foretaget en helhedsvurdering og på baggrund af en konkret vurdering af de generelle kriterier kan den del af det ansøgte som overskrider byggeretten, ikke tillades.</p>



			<p>Der er ved helhedsvurderingen lagt vægt på, at det ikke er sædvanligt for området, med tilsvarende grundstørrelser at opnå tilladelse til en overskridelse af bebyggelsesprocenten iht. BR18 §170 og en overskridelse af højden i forhold til afstanden til skel og afstanden til skel iht. BR18 §177. Derudover er der i en afgørelse i 2006, også givet afslag på en overskridelse af bebyggelsesprocenten, iht. bygningsreglementet (den gang det dagældende).</p>
--	--	--	--



Vurderingsskema ved retlig lovliggørelse efter BR18

Bilag til afgørelse om: Lovliggørelse af areal på 1. sal (30 m²) + tilbygning (8,35 m²) + ændring fra udhus til beboelse (45,5 m²) + div. sek. byg.

Sagsnr.: S2023-2288
Ejendommen: Kirkestræde 16, 5700 Svendborg
Ejendomsnr.: 46824
Matr. nr.: 91, THURØ BY, THURØ

Dato: 07. september 2023
Ref.:

Ved vurderingen af, om der kan ske retlig lovliggørelse, har Svendborg Kommune foretaget følgende konkret vurdering.

Vurderingspunkter	Kommunens kommentar
Lovens formål	Det er kommunens vurdering, at lovens formål er at sørge for at boligområderne ikke bliver for tæt bebygget, og der sikres godt friarealer til ophold.
Karakteren af det ulovlige forhold	Det er kommunens vurdering, at forholdene umiddelbart ikke er skadelige for området. Men blot ikke er inden for hvad der er sædvanligt for tilsvarende grundstørrelser at opnå tilladelse til.
Gener for naboen/omboende	Det er kommunens vurdering, at forholdene ikke er til væsentlige gener for naboen.
Berettiget forventninger/ Indrettelseshensynet	Det er kommunens vurdering, at kommunen ikke før denne ansøgning, været bekendt med forholdene. Der er dog givet afslag på en tilsvarende overskridelse af bebyggelsesprocenten i en afgørelse i år 2006. på daværende tidspunkt var de eksisterende udhuse, stadig udhuse, af hvad kommunen har kendskab til.
Myndighedspassivitet og tidsforløbet	Det er kommunens vurdering, at der ikke har været myndighedspassivitet, da kommunen ikke har været bekendt med overskridelsen, før end denne ansøgning er søgt, d. 25-07-2023.
God tro (ejerens uvidenhed/undskyldighed)	

Samfundsmæssigt værdispild og økonomisk tab	Det er kommunens vurdering, at der kun vil være et mindre økonomisk tab for ejeren ved en fysisk lovliggørelse. Ligeså vurderes det at det ikke vil være et samfundsmæssigt værdispild, ved fysisk lovliggørelse.
Proportionalitet	Det er kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke er indenfor hvad man kan forvente at få lov til for området. Hvilket der også tidligere er givet afslag på tilsvarende overskridelse.
Uønsket præcedens	Det er kommunens vurdering, at det vil danne præcedens for området at grunde med tilsvarende størrelse, på mere end 700 m ² , vil kunne forvente tilladelse til en overskridelse af bebyggelsesprocenten på mere end 30 % også, hvilket kommunen vurderer ikke er ønskeligt.
Lighedsgroundsætningen	Det er kommunens vurdering, at det vil danne præcedens for området at grunde med tilsvarende størrelse, på mere end 700 m ² , vil kunne forvente tilladelse til en overskridelse af bebyggelsesprocenten på mere end 30 % også, hvilket kommunen vurderer ikke er ønskeligt.
Forholdet til anden lovgivning	Byggeriet er ikke i strid med anden lovgivning.
Kan der gives retlig lovliggørelse?	<p>Svendborg Kommune har vurderet om der kan ske retlig lovliggørelse af de forhold som ikke overholder byggeretten i BR18, og på baggrund af denne konkrete vurdering kan det ansøgte ikke retlig lovliggøres.</p> <p>Der er ved vurderingen lagt vægt på, at det ikke er sædvanligt for området, med tilsvarende grundstørrelser at opnå tilladelse til en overskridelse af bebyggelsesprocenten iht. BR18 §170 og en overskridelse af højden i forhold til afstanden til skel og afstanden til skel iht. BR18 §177.</p> <p>Derudover er der i en afgørelse i 2006, også givet afslag på en overskridelse af bebyggelsesprocenten, iht. bygningsreglementet (den gang det dagældende).</p>

Retssikkerhed

Det er kommunens vurdering, at der kan være tale om en lovovertrædelse, der kan medføre straf. I henhold til reglerne i retssikkerhedslovens § 10 (lov nr. 442 af 9. juni 2004) skal kommunen derfor gøre dig opmærksom på, at du ikke har pligt til at give oplysninger, som kan have betydning under en eventuel straffesag. Det er således frivilligt, om du vil benytte dig af din ret til at komme med bemærkninger til sagen. Hvis du vælger at udtale dig, vil dine oplysninger kunne blive anvendt senere.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at tilsynsmyndigheden indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold. Ifølge persondataloven har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne, og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger. Hvis du vil vide, hvilke oplysninger tilsynsmyndigheden behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.