



## HALS KOMMUNE

Statsamt Nordjylland  
Slotspladsen 1  
9000 Aalborg

### Teknisk Udvalg

Dato 23-05-2006

Sagsnr. 27461

Dokumentnr. 150109

Sagsbehandler John Cocks

### Vedr.: Byggelovsklage – ejendommen beliggende Hedevej 4, 9370 Hals.

Med henvisning til Statsamtets skrivelse af den 10.005.2006 i forbindelse med lovliggørelse af opført carport og sommerhus på ejendommen Hedevej 4, Hou, kan Hals Kommune oplyse følgende:

Lovgrundlaget for kommunens administration af ulovligt byggeri er byggelovens § 16A stk. 3 hvorefter kommunen skal, hvis den får kendskab til et ulovligt forhold, søge det lovliggjort.

Indledningsvis kan nævnes, at der ikke er søgt eller anmeldt byggearbejde i forbindelse med opførelse af carporten for 17 år siden. Sommerhuset er udvidet med 9 m<sup>2</sup> idet et udhus, hvortil der er meddelt tilladelse den 23.08.1977, på et senere ikke oplyst tidspunkt er inddraget til beboelse.

Det er kommunens opfattelse, at opførelse af carporten skulle have været anmeldt til kommunen inden opstilling, og der ville ikke være meddelt dispensation for afstandskravet på 2,50 m til naboskel, der også var gældende på opførelsestidspunktet. Ændring af udhus til beboelse vil kræve en byggetilladelse og denne ville kunne opnås, hvis beboelse efter inddragelse kunne opnå en afstand af 5,00 m til naboskel. I det aktuelle tilfælde ligger udhuset kun 3,05 m fra naboskel.

I byggetilladelse dateret 23.08.1977 er der gjort meget ud af at vise, at det drejer sig om et udhus der er tilbygget sommerhuset.

Kommunen får kendskab til mange ulovlige forhold i forbindelse med ejendomshandler og med ansøgning om byggetilladelse samt fra vurderingsmyndigheden og vi søger selvfølgelig, at få lovliggjort forholdene som for de flestes vedkommende kan lovliggøres ved en ansøgning om byggetilladelse/dispensation, men ved en mindre del kræver Hals Kommune, at der sker en fysisk lovliggørelse. Denne sag har vi fået kendskab til i forbindelse med påtegning af skøde på ejendommen og kommune har forlangt en fysisk lovliggørelse.

Forinden kommunen traf sin afgørelse er der afholdt naboorientering, naboen havde bemærkninger til den ansøgte lovliggørelse. Naboerne ønsker, at der ikke gives dispensation, da carporten ligger på deres grund, de vil gerne have den flyttet til matr. nr. 4 ff Hou by, Hals.

Kommunen har ikke taget stilling til forholdet omkring at en del af carporten er opført inde på naboens grund, dette er et forhold som klager og nabo selv må løse.

Med venlig hilsen

Johannes Elsnab  
Formand

/

Anders Pinstrup  
Tekn. Chef

Bilag: x sider

## Ansøgning om lovliggørelse af sommerhus og carport - Hedevej 4

Sagnr. 26663 Dokumentnr. 144764 Journal nr. 02.02.00 P19

### Beslutningstema:

Det skal besluttes om man vil meddele tilladelse til etablering af byggeretligt skel i forbindelse med lovliggørelse af opført sommerhus og carport.

### Sagens indhold:

Vi har modtaget en ansøgning om lovliggørelse af opført sommerhus og carport på ejendommen beliggende Hedevej 4, Hals.

Ansøgeren har overtaget sommerhuset den 15.12.2005 og ansøgte om at få lovliggjort en udvidelse af stue i tidligere redskabsrum på 9 m<sup>2</sup>.

Årsagen er, at der indtil naboen er 2 hække og ansøgeren gik ud fra, at den en tilhørte Hedevej 4, men på overtagelsesdagen fremviste tidligere ejer en skelpæl, der ikke umiddelbart var synlig, og herved kunne hun se, begge hække tilhørte naboen.

Da der var tvivl om hvor skellet egentlig gik, har ejer fået en landinspektør til at indmåle bygninger i forhold til naboskel, Han konstaterede, at:

Redskabsrummet, hvor stue er indrettet ligger i en afstand af 3.05 m fra naboskel.

Den opførte carport er beliggende direkte i naboskel, carporten er opført for 17 år siden.

Teknisk forvaltning, kan oplyse, at sommerhuse skal opføres mindst 5,00 m fra naboskel og carporte og udhuse mindst 2,50 m fra naboskel.

### Der 2 muligheder for at lovliggøre byggeriet:

1. At bygningerne flyttes, således at de bebyggelsesregulerende afstande til naboskel overholdes.
2. At der etableres et byggeretligt skel, 2,50 m fra nuværende skel mod nabo.

### Økonomiske konsekvenser:

/

### Personalemæssige konsekvenser:

/

### Kommunikation / Information:

/

### Lovgrundlag:

BR-S 98 kap. 10.3.3: Sommerhuse skal holdes mindst 5,0 m fra skel mod nabo eller sti.  
BR-S 98 kap. 11.6.1: I sommerhusområder må garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger ikke opføres nærmere skel mod nabo eller sti end 2,5 m.

### **Indstilling / Beslutning:**

Teknisk forvaltning indstiller den 27.01.2006, at der ikke meddeles dispensation for de bebyggelsesregulerende afstande, men man er indstillet på at meddele tilladelse til etablering af byggeretligt skel, såfremt naboen er indforstået med dette.

### **Teknisk Udvalg, den 08.02.2006 - 31**

Indstillingen godkendt.

Teknisk forvaltning den 25.03.2006, da ejeren af Hedevej 2 ikke vil være med til at der etableres et byggeretligt skel på hans ejendom, søger ejeren af Hedevej 4 nu om dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser, således at det ulovligt opførte byggeri lovliggøres, for den dels vedkommende der er beliggende på ansøgerens ejendom.

Teknisk forvaltning har i perioden 07.03.2006 til 21.03.2006 afholdt naboorientering, naboen er fremkommet med følgende bemærkninger:

*Vi ønsker ikke, at der gives dispensation, da carporten ligger på vores grund. Vi vil gerne at pågældende carport flyttes til matr. nr. 4 ff Hou by, Hals.*

Årsagen til den sidste bemærkning er, at carporten er placeret fra 2 – 20 cm inden på naboen's grund.

Der er 2 muligheder for lovliggørelse:

1. At der meddeles dispensation for bygningernes afstand til naboskel (vi har ikke tidligere meddelt dispensation for disse afstande).
2. At der meddeles påbud om fysisk lovliggørelse, d.v.s. at bygningerne nedrives, flyttes, eller ændres, således at afstandskravene i BR-S 98 overholdes.

**Teknisk forvaltning indstiller den 25.03.2006**, at ansøgningen drøftes.

### **Teknisk Udvalg, den 05.04.2006 – Punkt 63**

Teknisk Udvalg besluttede, at carporten skal flyttes, således afstandskravene i BR-S98 overholdes.



# HALS KOMMUNE

Teknisk Forvaltning

Poul Mejer Christensen  
Jytte Christensen  
Agervej 94  
Rakkeby  
9800 Hjørring

**Dato** 07.03.2006  
**Sags nr.** 016774-001  
**Konto nr.** 651 01 950-09  
**Sagsbeh.** John Cocks

## NABOORIENTERING

Vi har modtaget en ansøgning dispensation fra byggeloven på ejendommen beliggende:

**Hedevej 4**  
**matr. nr. : 4 ff HOU BY, HALS**

angående:

### Lovliggørelse af byggerarbejde

Der er søgt om dispensation fra gældende bestemmelser i byggelovgivningen, jf. bygge-  
lovens § 22, og dispensationen omfatter:

Dispensation for afstand fra sommerhus til naboskel, idet udhus er inddraget til beboelse,  
således at afstanden til naboskel er 3,05 m.

Dispensation for carport, der er opført direkte i eller over naboskel.

Teknisk forvaltning kan oplyse, at sommerhuse ikke må opføres nærmere naboskel end  
5,00 m, carporte, garager og udhuse må ikke opføre nærmere naboskel end 2,50 m.

Hvis du som Nabo til ejendommen har bemærkninger til den ansøgte dispensation, be-  
des du skrive dem næste side eller skrive dem på et bilag, og sende dette til kommunen  
inden den (14 dage fra d.d.).

Kommunalbestyrelsen står dog frit med hensyn til den endelige afgørelse.  
Uanset om du har gjort indsigelser eller ej, vil du blive orienteret om kommunens endelige  
afgørelse.

Med venlig hilsen

John Cocks  
Afd. leder

ATT: JOHN COCKS

SAGS NR 016774-001

KONT NR 651 01 950-09

Vedr. Naboerklæring

Nabo's eventuelle bemærkninger i forbindelse med dispensationsansøgningen:

VI ØNSKER IKKE, AT DER GIVES DISPENSATION,  
DA CARPORTEN LIGER PÅ VORES GRUND  
VI VIL GERNE, AT PÅGÆLDENDE CARPORT FLYTTES  
TIL MATR. NR 4 FF HOU BY, HALS.

Dato: 15/3-06

Underskrift: John Højgaard Christensen  
Jytte Christensen

Adresse: AGERVEJ 94

RAKKEBY

41800 HJØRRING

4CJk

4fa

4fe

4CV

4br

4CX

4fb

4ff

Hedevej

Hedevej 4

4fc

4fg

4bs

4cy

4fh

4bt

4CZ

**POUL G. KRISTENSEN**  
**PRAKTISERENDE LANDINSPEKTØR**

Primulavej 11 □ Postboks 526 □ 9380 Vestbjerg □ Telf. 98 296720 □ Telefax 98 297270 □ Giro 2 27 51 04

Hals Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Borgergade 39  
9362 Gandrup  
att John Coeks

27.02.2006  
J.nr.2346

indgået  
28 FEB. 2006  
Hals Kommune

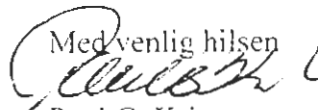
**Vedr.: Hedevej 2 og 4. Matr.nr. 4fe Hou By, Hals. Deklaration om byggeretligt skel.**

I denne sag. Deres sagsnr.26663 har jeg udarbejdet deklARATION om Byggeretligt skel og sendt den til naboejer Poul Mejer Christensen (Kopi af deklARATIONEN vedlagt).

Poul M. Christensen har kontaktet mig og givet udtryk for, at han i de 13 år han har ejet sommerhuset på matr.nr. 4fe har vidst, at carport m.m. samt sommerhuset har ligget for tæt på skel. Han har intet at indvende imod den nuværende placering og accepterer, at der evt. gives dispensation for byggeafstande.

Han har ikke ønsket at få pålagt sin ejendom servitutter af nogen art, da sådanne menes at forringe ejendommens værdi. Vil derfor ikke underskrive deklARATIONEN.

Men han er poositivt indstillet ved en nabohøring herom.

Med venlig hilsen  
  
Poul G. Kristensen



Hr. Cocks Hals kommune  
Borgergade 39  
9362 Gandrup

**Vedr. dispensation Hedevej 4, matr.nr.4ff Hou By, Hals sagsnr. 26663 Dokumentnr. 140285**  
**sagsbehandler John Cocks**

Idet jeg henviser til mit brev til Dem dateret 2.01.06 og Teknisk udvalg brev dateret 12.02.06 Hvor af det fremgår, at der er 2 muligheder for at lovliggøre byggeriet:

At bygningerne flyttes, således at de bebyggelsesregulerende afstande til nabo skel overholdes.

At der etableres et byggeretligt skel 2,5 m fra nuværende skel mod nabo.

Jeg har nu via landinspektør Poul G. Kristensen haft kontakt til min nabo Hedevej 2, Poul Meir Christensen, Agernvej 94, Rakkerby.

Naboen Poul Meir Christensen har overfor undertegnede, Landinspektør Poul Kristensen samt hr. Cocks pr. telefon oplyst:

At han ikke ønsker der etableres et byggeretligt skel, 2,5m fra nuværende skel mod nabo.

Men at han er indforstået med tingenes tilstand, som den er i dag. Det vil sige at carport forbliver i skel, og at sommerhuset forbliver i en afstand af 3,05 fra naboskel med den anvendelse, sommerhuset har i dag.

Jeg gør samtidig opmærksom på, at det ikke er korrekt når det af kommunens brev fremgår ” ansøgt om at få lovliggjort en udvidelse af stue i tidligere redskabsrum på 9 m<sup>2</sup>”. Jeg vedhæfter scannet kopi af tegning til byggeriet indhentet hos Hals kommune dateret 20. maj 1977, hvor af det klart fremgår, at der er tale om en tilbygning på gæsteværelse samt gang, og at redskabsrum kun udgør 3 m<sup>2</sup>.

Hals kommune har således for mig at se nu haft sagen i høring hos berørte nabo, og denne er indforstået med tingenes tilstand og på den baggrund søger jeg derfor om dispensation i henhold til byggelovens § 22 samt stk. 2.

Af byggeloven fremgår:

§ 22. Der kan meddeles dispensation fra bestemmelser i loven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser, når det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for de pågældende bestemmelser.

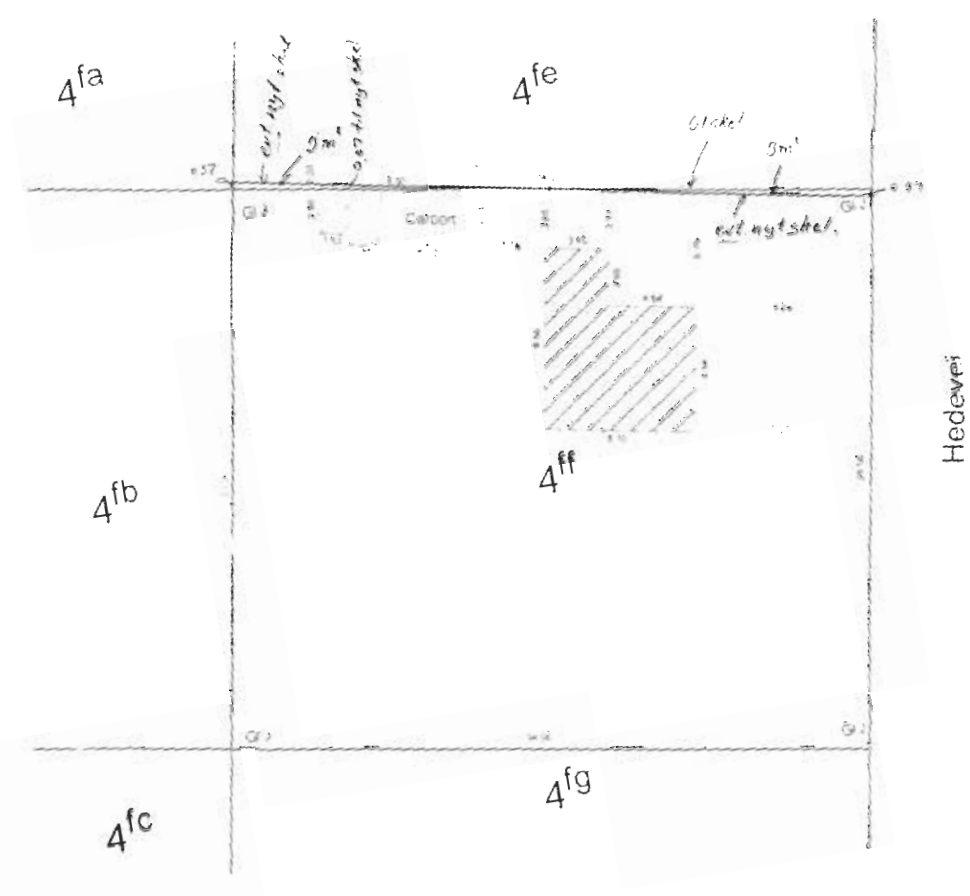
Stk. 2 Dispensationer fra bestemmelser til varetagelse af naboens interesser i §§ 6A, 6B, 6C, 8 og 10 A og de i medfør af §§ 6B, 6C, 8 og 9 fastsatte regler kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har oplyst naboer til den omhandlede ejendom om, hvortil der søges dispensation og om, at eventuelle bemærkninger kan fremsendes inden 2 uger. Kommunalbestyrelsen underretter de naboer, der efter orientering i henhold til pkt. 1 rettidigt har fremsat bemærkninger til den søgte dispensation, om afgørelsen.

Da naboen som sagt kan godkende bebyggelsen, som den er, og som den så ud for ca. 13 år siden da han købte sit hus og så skelpælene, søger jeg hermed om dispensation.

Med venlig hilsen

Anita Knakkegaard Nielsen

Jeg vedhæfter brev fra undertegnede dateret 2.01.06  
Vedhæftet tegning dateret 20.5.1977 Hals kommune scannet



**Opmålingsplan vedr. Matrik nr. 4ff**

Hb. By, Hals  
 Hals Kommune  
 Næstveds Amt  
 Hedevej 4  
 Op-målt den 22. 12. 2008  
 Udskrift den 22. 12. 2008  
 1:200

*Paul G. Kristensen*  
 Paul G. Kristensen  
 arkitekt

Paul G. Kristensen  
 Pilestr. 11, 5380 Værløse  
 tlf. 46 29 67 20