

FORELØBIG HELHEDSVURDERING

Sagsnummer: 02.34.02-P19-40-19



Herning
Kommune

Ejendommen:

Adresse **Kaj Munks Vænget 27, 7400 Herning**
Matrikel nr.: 1D, Herning Bygrunde
Ejendomsnr.: 110175

Sag:

Kaj Munks Vænget 27, 7400 - Opførelse af etageboliger

Ansøger

Christian Langhoff Jeppesen
Vestervang 7
6920 Videbæk

Ejer

Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget
27 ApS
Roarsvej 1
7400 Herning

TEKNIK OG MILJØ

Byggeri og Ejendomsdata
Rådhuset, Torvet
7400 Herning
www.herning.dk

SAGSBEHANDLER

Sussi Munch Jensen
bjgsj@herning.dk
Tlf. +4596288034

SAGSNUMMER:

02.34.02-P19-40-19

Dato: 26-06-2019

Der for laver vi en helhedsvurdering:

Byggeretten er retten til at opføre bygninger på en grund, hvis bestemmelserne om bebyggelsesprocent, grundens størrelse, etageantal, højde- og afstandsforhold overholdes (BR18 §§ 170-186). Byggeretten indebærer, at kommunen ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten.

Byggeriet er omfattet af en lokalplan, som ikke regulerer alle ovenstående forhold.

Vi har derfor foretaget en helhedsvurdering af bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne (BR18 § 169). Vurderingen er foretaget ud fra nedenstående kriterier, som er fastsat i bygningsreglementet (BR18 § 188)

Samlet vurdering:

Samlet vurderes det, at der kan meddeles byggetilladelse til det ansøgte, da byggeriet vurderes at være af et omfang der kan indpasses i området. Byggeriet vurderes ikke, at påvirke ejendommen eller naboejendommene i negativ retning.

Ved helhedsvurderingen tillægges det afgørende betydning, at:

- Alle former for beboelse er tilladt i lokalplanen
- Byggeriet overholder lokalplanens bestemmelser om placering, højde og bebyggelsesprocent
- Byggeriet ikke påvirker naboejendommene i negativ retning i form af væsentlige skygge- eller indbliksgener

BR18, § 188, stk. 1 nr. 1

Er bebyggelsens samlede omfang hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen? Svarer den samlede bebyggelse til det sædvanlige i karréen / kvarteret / området, eller til det der tilstræbes i området?

Der søges om tilladelse til opførelse af 4 etageboliger på ejendomme efter nedrivning af et enfamiliehus.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 12.BL4.1, delområde IV, som udlægger området til boligformål. Boligtyperne er ikke nærmere defineret, men bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 30% for den enkelte ejendom, mens byggeriet må være i op til 2 etager og 8,5 m i højden.

Udregning af bebyggelsesprocent:

Bolig	(2x100 m ²)	200 m ²
Adgangstrapper	(2x5 m ²)	10 m ²
Overdækket areal	(2x21 m ²)	42 m ²
Udhus		12 m ²
Fradrag	(Maks 4x20 m ²)	-54 m ²
Bruttoetageareal		210 m ²
Bebyggelsesprocent		30,4%

Bebyggelsesprocenten vil jævnfør ovenstående udregning være overholdt.

Det er ikke sædvanligt i dette delområde, at der er opført etageboliger, men umiddelbart udenfor delområdet er der opført tilsvarende etageboliger i to etager.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at bebyggelsen er af et omfang, der er svarer til det tilstræbte for området, da bebyggelsesprocenten ikke overstiger det tilladte i delområdet og det ansøgte byggeri samtidig overholder både etageantal og bygningshøjde.

BR-18, § 188, stk. 1 nr. 2

Er der, under hensyn til bebyggelsens anvendelse, tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikret mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

Bebyggelsen er placeret cirka midt på grunden.

Mod nord har bygningen en afstand til naboskel på 6 meter. Der er ikke opholdsarealer på denne facade og således kun indkig fra vinduerne i gavlen. Vinduerne er placeret i værelser/soveværelse i beboelsen og vurderes at være af sædvanligt omfang for boligbebyggelse. Naboejendommen har de primære opholdsarealer øst for boligen og der vurderes ikke at være væsentligt indblik til disse, da nabobygningen skærmer for området.

Mod vest har bygningen en afstand til naboskel på 11,8 meter. Bygningen har de primære opholdsarealer til boligerne på denne facade. Altaner og terrasser er placeret cirka 9 meter fra naboskel.

Naboejendommen er placeret med gavlen mod naboskel og der vurderes således ikke at være væsentligt indblik til selve boligen.

Fra den sydlige altan/bolig vil der være indblik til naboejendommens udendørs opholdsarealer, men

dette indblik vurderes ikke at være væsentligt anderledes end det der normalt kan forekomme i et boligområde med bebyggelse i to etager. Indblikket er delvist skærmet af en hæk i naboskel.

Bygningens højde er cirka 6,4 m. Der kan være kortvarige skyggegener på den nordlige nabogrund i forårs- og efterårsmånederne, hvor solen står lavt på himlen, men naboejendommen vurderes at have store opholdsarealer, som ikke påvirkes af skyggen.

På baggrund af bygningens placering henholdsvis 6 og 11,8 meter fra naboskel vurderes der ikke at være væsentlige skyggegener på nabogrunden.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der i det ansøgte er sikret mod indblik- og skyggegener for den ansøgte bebyggelse og naboerne.

BR-18, § 188, stk. 1 nr. 3

Er der tilfredsstillende friarealer i forhold til anvendelsen, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393?

Alle boliger har enten en altan på 21 m² eller en terrasse på terræn. Altaner og terrasser er vestvendte.

Derudover har ejendommen gode fællesarealer mod syd/vest, som kan indrettes efter behov med opholdsområder, legeplads og lignende.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der er tilfredsstillende friarealer til beboerne.

BR-18, § 188, stk. 1 nr. 4

Er der (under hensyn til bebyggelsens anvendelse) tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder beredskabet, jf. § 393?

Ejendommen har en eksisterende vejret over nabogrunden, som er optaget på matrikelkortet. Denne adgangsvej vurderes tilstrækkelig til projektet, da der ikke etableres flere ejendomme på matriklen.

Adgangsvejen giver adgang til parkeringsarealet, som ligger i tilknytning til adgangene til boligerne.

Der er gode tilkørselsforhold for renovations- og redningskøretøjer, da hele området er befæstet og der er etableret vendeplads på ejendommen.

Det er i forbindelse med ansøgningen oplyst, at det undersøges om adgangsvejen eventuelt kan flyttes.

Hvis adgangsvejen til ejendommen ønskes flyttet til en anden placering på nabogrunden, skal der rettes henvendelse til Herning Kommune, Vej, Trafik og Byggemodning for godkendelse inden udførelse. Der gøres i den forbindelse opmærksom på, at der ikke kan forventes ret til udkørsel på Silkeborgvej.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der er tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for beboerne.

BR-18, § 188, stk. 1 nr. 5

Er der tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402?

Lokalplanen indeholder ikke krav om parkeringspladser til boligerne. Herning Kommune vurderer, at boliger af denne type og størrelse skal etablere 1½-2 pladser pr. bolig.

I projektet er der indrettet parkeringspladser svarende til 2½ pr. bolig, hvilket vurderes at være fuldt tilstrækkeligt til beboere og besøgende.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der er tilfredsstillende parkeringsforhold på ejendommen.

BR-18, § 188, stk. 1 nr. 6

Ligger bebyggelsen i randen af et tæt bebygget byområde, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse?

Hvis ja skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Den nye bebyggelse er atypisk i forhold til de omkringliggende nabobygninger, idet der er tale om en etagebebyggelse. Der er dog kun tale om 4 boliger og et byggeri i 2 etager og umiddelbart udenfor delområdet, findes tilsvarende byggeri.

Byggeriets volumen vurderes ikke større end hvis man havde opført et enfamiliehus i 2 etager og havde udnyttet bebyggelsesprocenten maksimalt, hvilket understøttes af bebyggelsesprocenten på 30%.

Bygningen er trukket væk fra naboskel for at minimere indblik- og skyggegener, ligesom altanerne er forsynet med afskærmning i enderne for at minimere indblik til nabogrunden.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der er taget det fornødne hensyn til naboerne ved placering og udformning af bygningen.

Vurdering af parter:

Ved vurdering af parter i sagen skal det afgøres om byggeriet kan tænkes at have væsentlig indflydelse på anden ejendom, og om der i den forbindelse kan være andre end bygherre, der har særlig eller individuel interesse i sagens udfald, og derfor skal høres i sagen.

Herning kommune, Byggeri, har vurderet at de øvrige ejendomme i delområdet har en væsentlig interesse i sagen, da der opføres byggeri af en type, som afviger fra det eksisterende i området. Byggeriet kan have betydning for udviklingen af området, men er i overensstemmelse med den gældende lokalplanlægning.

Herning Kommune, Byggeri, har også vurderet at naboen mod syd har en væsentlig interesse i sagen, da adgang til ejendommen foregår hen over dennes grund.

Der foretages derfor partshøring af de berørte naboer.

Sådan har vi brugt lovgivningen:

Da det ansøgte ikke er omfattet af byggeretten og forholdene ikke er beskrevet i lokalplanen, har kommunen lavet en helhedsvurdering af byggeriet. Helhedsvurderingen fastlægger bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet ud fra en række fastlagte kriterier (BR18, §169).

Er der spørgsmål:

Har du spørgsmål til indholdet i denne skrivelse, sagens forløb eller hvordan du skal forholde dig, er du velkommen til at kontakte mig – enten på tlf. +4596288034 eller mail: bjgsj@herning.dk.

Med venlig hilsen

Sussi Munch Jensen
Byggesagsbehandler