

Herning Kommune  
Byggeri og Ejendomsdata  
Rådhuset, Torvet  
7400 Herning

Att.: Byggesagsbehandler Thomas G. Frydensbjerg

Dato:  
7. november 2019

J.nr.:  
13-156632-bha

Sekr.:  
Bianca Slæger Hansen / Idi  
bha@trolle-law.dk

**Vedr.: Deres ref. 02.34.02-P19-833-18 - Ejendommen Østergade 42, 7400 Herning, mart.nr.425, Herning Bygrunde**

På vegne af ejerne af ejendommen, beliggende Østergade 46, 7400 Herning, Marianne Hansen Fastekjær, har jeg nedennævnte bemærkninger til Deres partshøringskrivelse af 18.10.2019.

Indledningsvis bemærkes, at der i partshøringskrivelse m.v. henvises til ejendommen Østergade 42, men at dette rettelig må være nr. 44. Vedhæftet plan-tegning af 18.04.2019 vedrørende Østergade 44.

Ligeledes vil jeg indledningsvis bemærke, at mine klienter for så vidt ikke har noget imod, at 1. sals lejligheden i nr. 44 ændrer anvendelsesstatus fra erhverv til bolig, så længe dette sker under hensyntagen til de boliger, der allerede eksisterer i de omkringliggende ejendomme. Mine klienter mener dog ikke, dette er tilfældet, hvis Kommunen giver tilladelse til de nedennævnte ansøgte forhold:

- Udvidelse af eksisterende tagterrasse
- Etablering af mindre udhus på tagterrassen
- Overdækning af en del af tagterrasse for etablering af altan.

Mine klienters ejendom er naboejendom til ovennævnte ejendom, Østergade 44. Mine klienters ejendom er beliggende til højre på tegningerne, hvilket vil sige øst for nr. 44, og som nærmest nabo til den ansøgte udvidelse af tagterrasse, overdækning, udhus og altanbyggeri.

Både størrelse og placering vil væsentligt genere og forringe af mine klienters ejendom. Dette både i form af indbliksgener, i boligerne så vel som udendørsarealer, men også ved reduceret lysindfald og skyggegener samt støj. Gener, der overstiger den naboretlige tålegrænse.

Vesterballevej 25, 2.  
Snoghøj  
DK 7000 Fredericia

**Advokatpartnerselskab**

CVR. 34 89 04 04

Tel +45 70 15 15 32  
info@trolle-law.dk  
www.trolle-law.dk

Bank 3420 3420130678  
BIC/SWIFT: DABADKDK  
IBAN: DK4730003420130678

Anne Vilslev Petersen  
Elin Brodorf Rønnemose  
Jesper Gad  
Niels Anker Michaelsen  
Sigurd Trolle  
Steen Jørgensen

Birgitte Frederiksen  
Cecilie Salling  
Dorte Geest Aagaard  
Erik Heilesen  
Jens Brusgaard  
Jesper Rossau Jensen  
Krestina G. Hess  
Lene Dinesen  
Lone Holt Raft  
Rikke Slott Buch  
Thomas Rask

Jørgen O. Smedegaard, fm.  
Morten Kjærhus, fm.

For nærmere beskrivelse af mine klienters ejendom og de andre omkringliggende ejendomme, kan det oplyses, at ejendommen nr. 46 udelukkende består af beboelseslejligheder, 6 stk. Der er 2 i stueetagen, 2 på 1. sal og 1 på 2. sal. Der er gårdsplads og tilhørende have i stueniveau.

For så vidt angår altaner og terrasser kan det oplyses, at adgangen til boligerne i nr. 46 sker for 1. sals vedkommende via en svalegang/altan med en bredde på ca. 1 meter. Boligen på 2. sal har en lille altan, se vedhæftede fotos. Det betyder ingen indbliksgener for naboejendommen i nr. 44. Der er ingen altan eller terrasser for stuelejlighederne.

For så vidt angår de andre nærmeste ejendomme kan det oplyses, at naboejendommen i nr. 48 har erhverv i stueplan og boliger på 1. og 2 sal. Der er ingen altaner, men alene en svalegang på ca. 1 meter, der giver adgang til lejlighederne på 2. sal. Ingen altaner på 1. sal.

Der er som ovenover beskrevet ganske få altaner i nærområdet, og de få, der findes, er alle meget små. For de fleste af de altaner/svalegange, der forefindes ved naboejendommene, gælder det, at de er nødvendige og uundværlige, idet de udgør adgangsvej til boligerne.

Den af bygherre ansøgte altan, er ikke nødvendig som adgangsvej, og den er tillige meget stor og klods op af mine klienters ejendom. De personer, der opholder sig på altanen, vil have frit udsyn til at kunne se ind gennem vinduerne til mine klienters lejemål, samt til udendørsarealerne på min klients ejendom.

Yderligere for så vidt angår terrassen:

Det bemærkes, at der allerede eksisterer en mindre tagterrassen, og det er derfor ikke nødvendigt at udvide tagterrassen for at sikre den nyetablerede bolig på 1. sal et opholds- og friareal, som der står i helhedsvurderingen.

Det bemærkes endvidere, at den ansøgte udvidelse af tagterrassen udgør et meget stort areal, og vil komme meget tæt på mine klienters ejendom, og dermed vinduer, idet boligerne ligger tæt og helt op til skel i området.

Udvidelsen muliggør, at mange mennesker kan opholde sig på terrassen på samme tid, herunder at den kan benyttes til afholdelse af udendørs fester, "rygerum" m.v. Alt sammen en ændret anvendelse i forhold til i dag, og en ændring, der væsentligt vil forøge støjniveauet, der udspringer af aktivitet fra terrassen. Dertil kommer væsentlige indbliksgener for min klients ejendoms beboere, fra de mange mennesker, der vil kunne opholde sig på terrassen.

Yderligere for så vidt angår udhuset:

Som beskrevet ovenover findes der ingen andre tagterrasser i nærområdet omkring Østergade 44, og så vidt vides heller ikke i de omkringliggende karréer. Der er således heller ikke andre ejendomme i området, der har overdækkede tagterrasser eller udhuse placeret på tagterrasser. Endvidere er der heller ingen udhuse, der er placeret i en højde over stueniveau.

Med den ansøgte placering af udhuset oven på terrassen, vil det de facto betyde, at en del af bygherres ejendom, der støder op mod mine klienters ejendom, får påbygget en ekstra etage. Det har væsentlig betydning for lysindfald og skyggegener.

Bemærkninger til vedhæftede tegninger og fotos:

Mine klienter kan konstatere, at bygherre allerede er gået i gang med byggeri af både altan og tagterrasse; dette på trods af at der så vidt vides ikke er givet byggetilladelse.

Ligeledes synes det at kunne konstateres, at der bygges anderledes end det fremgår af plantegningen af 18.04.2019. Den indtegnede altan stemmer ikke overens med det byggeri, bygherre har igangsat, dette såvel i forhold til både størrelse (større), placering samt udformning. Der vedhæftes fotos for at dokumentere forholdene og det igangværende byggeri.

Kommunen opfordres til straks at få stoppet byggeriet, så længe der ikke foreligger en byggetilladelse.

#### Bemærkninger til foreløbig helhedsvurderingen:

Når Kommunen i den samlede vurdering skriver *"at der i området er flere eksempler på tilsvarende byggeri, hvorfra der er sammenlignelige indbliksgener"*, så er min klient ikke enig heri. Det bemærkes, at Kommunen ikke har henvist til de konkrete ejendomme, der henvises til.

Ligeledes er mine klienter heller ikke enig i, *"at placering og størrelse af den ansøgte altan og udvidelse af terrasse er sædvanligt i et for et bynært boligområde, hvor boligerne ligger tæt"*. Tværtimod er det sædvanligt, at sådanne terrasser og altaner er begrænsede i størrelse. Det bemærkes igen, at Kommunen ikke henviser til konkrete forhold, der er sammenlignelige.

Når Kommunen tillige vurderer, at *"Tagterrassen og altanen bidrager til bedre udendørs opholds- eller friarealer for ejendommen"* er dette formentlig korrekt, men det betyder samtidig, at det bidrager til dårligere forhold for mine klienters beboere, jf. ovennævnte. Når Kommunen i vurderingen skriver, at *"Tagterrassen og altan vurderes ikke at påvirke ejendommen eller nabo-ejendommene i negativ retning"*, må det lægges til grund, at denne vurdering er foretaget uden, at ovennævnte bemærkninger har indgået i Kommunens vurderinger.

Bygherre har udformet tegninger og ansøgt om placeringen af altanen i den ene ende af hans ejendom, meget tæt på mine klienters ejendom. Mine klienter undrer sig meget over at bygherre har ønsket at placere altanen i den ene ende af ejendommen, klods op af mine klienters ejendom, når den lige så vel kunne have været placeret længer mod midten af hans ejendom, hvorved den ikke vil genere mine klienters ejendom så væsentligt.

Det er min opfattelse, at Kommunen hverken har haft et korrekt/fyldestgørende eller tilstrækkeligt grundlag for at foretage endelig helhedsvurderingen den 18.10.2019. Herunder bl.a. på grund af, at plantegningen er forkert, og ovennævnte bemærkninger ikke har været inddraget og lagt til grund for vurderingen.

#### Sammenfattende:

Det ansøgte byggeri af tagterrasse, udhus på tagterrasse, overdækning af tagterrasse og altan på ovennævnte adresse kan ikke opføres inden for byggeretten Jf. BR18 stk. 169.

Der er tale om et usædvanligt byggeri for det konkrete centerområde med blandet erhverv og bolig.

Byggeriet er ikke nødvendigt for etablering af beboelseslejligheden eller for ejendommen i øvrigt.

Generne for mine klienters ejendom, samt andre ejendomme i området, vil være væsentlige, jf. ovennævnte, og de overstiger den naboretlige tålegrænse.

Ved den samlede helhedsvurdering må det være en afvejning af bygherres interesser og forventninger, vejret op mod de allerede eksisterende naboejendommers interesser og berettigede forventninger. Hensynet til de eksisterende naboejendomme må vægte tungere, eller som minimum, lig bygherres interesser. Dette synes ikke at være tilfældet i den foretagne helhedsvur-

dering, udarbejdet af Kommunen den 18.10.2019, idet der ikke i vurderingen ses at indgå konkrete genebetragtninger- og vurderinger, men udelukkende har været fokuseret på bygherres interesser og ønsker.

Kommunen anmodes om at foretage ny/yderligere vurdering og medtage ovennævnte bemærkninger i vurderingen og tilpasse byggetilladelsen, således at mine klienter ikke generes så væsentligt som de vil blive, hvis der gives tilladelse til det ovennævnte af bygherre ansøgte.

Med venlig hilsen

Lene Dinesen  
ldi@trolle-law.dk  
