

FORELØBIG HELHEDSVURDERING

Sagsnummer: 02.34.02-P19-833-18



Herning
Kommune

Ejendommen:

Adresse **Østergade 42, 7400 Herning**
Matrikel nr.: 425, Herning Bygrunde
Ejendomsnr.: 163996

Sag:

Østergade 42, 7400 - Ombygge erhvervsareal til lejlighed

Ansøger

Torben Kjærbye
Søndervang 29
2670 Greve

Ejer

ReTo Invest Herning ApS
Vinkelgade 19
7400 Herning

TEKNIK OG MILJØ

Byggeri, Jord og Grundvand
Rådhuset, Torvet
7400 Herning
www.herning.dk

SAGSBEHANDLER

Thomas G. Frydensbjerg
bjgtf@herning.dk
Tlf. 9628 8096

SAGSNUMMER:

02.34.02-P19-833-18

Dato: 18-10-2019

Derfor 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 byplanvedtægt, som ikke regulerer alle ovenstående forhold.

Der søges om tilladelse til at ændre det eksisterende erhvervsareal på 1. til en ny boligenhed. I tilknytning til boligen udvides den eksisterende tagterrasse for at sikre boligen et opholds- og friareal. Der etableres en trappe fra ejendommens parkeringsareal til den nye tagterrasse.

På tagterrassen etableres der et mindre udhus samt et overdækket areal med en anslået afstand til naboskel mod øst på 2,5 m. Over det overdækket areal etableres der en altan for den eksisterende bolig på 2. sal.

Vi har 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 tagterrassen og altanen vurderes at være af et omfang der både er sædvanligt for et bynært område og hensigtsmæssigt i forhold til benyttelsen.

Tagterrassen og altan vurderes ikke, at påvirke ejendommen eller naboejendommene i negativ retning.

Ved helhedsvurderingen tillægges det afgørende betydning, at:

- Tagterrassen og altanen vurderes sædvanlige i et for et bynært boligområde, hvor boligerne ligger tæt.
- Der i området er flere eksempler på tilsvarende byggeri, hvorfra der sammenlignelige indblik- og skyggegener.
- Tagterrassen og altanen bidrager bedre udendørs opholds- og friarealer for ejendommen.

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?

Det overdækkede areal samt udhuset ændrer ikke væsentlig på ejendommens bebyggelsesprocent/udnyttelsesgrad og vurderes at overholde byplanvedtægtens bestemmelser.

Der har på ejendommen tidligere været en tagterrasse tilknyttet erhvervsenheden på 1. sal. Tagterrassen renoveres og tidligere afskærmning mod syd er fjernet, hvilket bidrager til et mere åbent facadeudtryk og et bedre lysindfald i den nye bolig.

Tagterrassens størrelse på 100 m², placering mod syd og med direkte adgang fra boligen vurderes at være af passende omfang og sikre den nye boligenhed tilfredsstillende opholds- og friarealer.

Altanen til boligen på 2. sal har en størrelse på ca. 16 m², placeres også mod syd og har direkte adgang fra boligen. Altanen vurderes at bidrage positivt til boligenhedens opholds- og friareal.

Der er på de nærmeste ejendomme mod øst og vest også en tagterrasse og altaner, hvorfra der også er en begrænset indbliksgene til naboejendommene.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at den nye tagterrasse på 1. sal samt altanen på 2. sal samlet set er hensigtsmæssigt for ejendommens anvendelse og sikrer gode opholds- og friarealer for boligerne på ejendommen, uden at påføre området væsentlige større gener.

BR-18, § 188, stk. 1 nr. 2

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

Der etableres en skærmvæg mod øst og på altanen etableres der et afskærmende værn som kaster en begrænset skygge på egen ejendom i morgentimerne når solen kommer fra øst.

Den eksisterende skærmvæg mod øst må forventes at medføre skyggegene på tagterrassen når solen kommer fra vest i de sene aftentimer.

Naboejendommen mod vest

Der etableres en adgang via en trappe til tagterrassen fra ejendommens parkeringsareal mod syd. Trappen er ikke boligens adgangsvej men en supplerende adgang. Trappen kan ikke anvendes til ophold.

Vi vurderer, at der kun vil være et sporadisk indblik til naboejendommene fra den nye trappe. Et indblik som ikke vil være til gene, da trappen kun anvendes i begrænset omfang af beboerne og gæster til boligen på 1. sal.

Den eksisterende skærmvæg i naboskellet mod vest beholdes for at minimere indblikket til naboejendommene. Vi vurderer, at der er uændret skyggeforhold fra den eksisterende skærmvæg.

Mod øst

Tagterrassen og altanen har en vis respektafstand til naboskel mod øst for at begrænse indbliksgener på naboejendommen.

Det nye overdækning/udhus mod øst, har en afskærmende væg med højde på ca. 1,7 m mod øst for at sikre mod indblik til naboejendommen mod øst. Der vil kunne opstå indblik fra altanen på 2. sal til ejendommens altaner og opholds- og friarealerne på terræn.

Den nye overdækning/altan medfører skyggegener på de af naboejendommens altaner som er længst mod vest. Skyggegenerne vurderes at påvirke naboejendommens opholds- og friarealer fra sidst på eftermiddag og i aftentimerne når sollyset kommer fra vest.

Skyggeforholdene vurderes i mindre grad at påvirke dagslysindfaldet i de af naboejendommens opholdsrum som er længst mod vest.

Altanen er udført med et tæt værn i en højde på 1,2 m som i begrænset omfang kaster en skygge på naboejendommen sidst på eftermiddag og i aftentimerne når sollyset kommer fra vest.

Fra ejendommen, Østergade 46, vil der fra altanen på 2. sal være indblik til den ansøgte altan.

Da den ansøgte overdækningen/altanen er placeret inden for det byggefelt byplanvedtægten giver mulighed for, vurderer vi, at skyggegenerne kan accepteres, da det kan betragtes som en naturlig udvikling af området.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at indblik- og skyggegener er sædvanligt for nære byområder med fortættet bebyggelse, hvor boligerne har behov for adgang til udendørs opholds- og friareal.

Den nye overdækning/altan vurderes i mindre grad at påvirke naboejendommen, da der i det ansøgte er sikret mod indblik og skyggegener er forsøgt begrænset.

BR-18, § 188, stk. 1 nr. 3

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

Kommuneplanen angiver at der skal etableres mindst 30% opholds- og friareal til boligerne.

Tagterrassens størrelse på 100 m², placering mod syd og med direkte adgang fra boligen vurderes at sikre den nye boligenhed tilfredsstillende opholds- og friarealer.

Altanen til boligen på 2. sal har en størrelse på ca. 16 m², placeres også mod syd og har direkte adgang fra boligen. Altanen vurderes at sikre den boligenhed på 2. sal tilfredsstillende opholds- og friarealer.

Erhvervsenheden i stueetagen har tidligere haft adgang til tagterrassen. Erhvervsenheden har nu adgang til et mindre opholds- og friareal på terræn i forbindelse med parkeringsarealerne. Kommuneplanen angiver at der skal etableres mindst 10% opholds- og friareal til erhvervsenheden.

Opholds- og friarealet for erhvervsenheden er begrænset, men vurderes at være tilfredsstillende da ejendommen er beliggende i centrum af Herning med mange muligheder for ophold.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at ejendommen har tilfredsstillende opholds- og friarealer for erhvervsenheden og boligerne.

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?

Der ændres med tagterrassen og altanen ikke på ejendommens adgangsforhold som forsat sker fra Østergade.

Ejendommens tilkørselsforhold sker forsat fra Danmarksgade P Plads.

Der etableres en ny adgang til tagterrassen fra ejendommens parkeringsareal mod syd.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der er uændret forhold for ejendommens adgangs- og tilkørselsforhold.

BR-18, § 188, stk. 1 nr. 5

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

Ifølge kommuneplanrammen bør der være mindst ½ parkeringsplads pr. bolig samt 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal.

Den ændret anvende fra 180 m² erhverv til 1 bolig ændrer ikke på ejendommens parkeringsbehov.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der forsat 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.

Dette punkt er ikke relevant, da ejendommen ligger midt i et centerområde - ikke i et randområde

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.

Tagterrassen afskærmes for indblik mod øst og vest. Mod øst afskærmes tagterrassen med en skærmvæg med en højde på ca. 1,7 m og mod vest er der en eksisterende skærmvæg.

Altanen udføres med værn i højde på 1,2 m som afskærmning.

Generelt vurderer vi, at de indblik- og skyggegener som følger af den nye terrasse og altan er sædvanligt for et nært byområde med fortættet bebyggelse, hvor boligerne har behov for adgang til udenørs opholds- og friareal.

Ligeledes vurderes det, at indbliksgenerne fra den nye tagterrasse og altan er sammenligneligt med det der er fra de andre boliger i området, hvor mange boliger også har direkte adgang til en altan.

Østergade 38

Ejendommen har en altan mod syd/øst, som kan blive påvirket af indblik fra den nye altan. Derfor vurderer vi, at ejeren af ejendommen er part i sagen.

Østergade 46

Ejendommen har altaner mod syd samt et opholds- og friareal på terræn. Altanerne vil blive påvirket med skygge fra afskærmningen samt indblik fra altanen. Opholds- og friarealet vil blive påvirket af indblik fra tagterrassen og altanen. Derfor vurderer vi, at ejeren af ejendommen er part i sagen.

Konklusion

På baggrund af ovenstående, vurderer vi, at det kun er de nærmeste naboer, hvor der vil være direkte påvirket af den nye terrasse og altan som er parter i sagen.

Sådan har vi brugt lovgivningen:

Da det ansøgte, ikke er omfattet af byggeretten, 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. 9628 8096 eller mail: bjgtf@herning.dk.

Med venlig hilsen

Thomas G. Frydensbjerg
Byggesagsbehandler