

Herning kommune  
Rådhuset  
Torvet 5  
7400 Herning

Att.: Hanne Jacobsen

Herning Kommune

- 7 JUNI 2012

MODTAGET

6. juni 2012

J.nr.:

HLR/17237-001

Juridisk Assistent:

Heidi Lago Risom

Direkte:

96 27 10 98

hlr@kirkklarsen.dk

### Sagsnummer 02.34.02-P19-97-12 - Partshøring - Vestertorp 11A, 7400 Herning

På vegne min klient Allan Vindbæk Sjøgaard, Vestertorp 9, 7400 Herning skal jeg hermed i henhold til forvaltningslovens § 19 gøre indsigelser mod ansøgning om tilladelse til at overskride byggelovens regler med hensyn til byggehøjden i skelbræmmen for småhuse indsendt af Karsten Bertel Lund, Vestertorp 11A, 7400 Herning.

Det bemærkes, at Herning Kommune har annulleret den tidligere givne byggetilladelse til Karsten Bertel Lund, idet kommunen af min klient blev gjort opmærksom på, at den givne byggetilladelse ikke overholdt bygningsreglementet. Karsten Bertel Lund har nu på ny ansøgt om byggetilladelse (dispensation) i henhold til bygningsreglementet 2010 kap. 2.7.6, stk. 2, 1.

Jf. vejledning til bygningsreglementet omfatter bestemmelsen kap. 2.7.6, stk. 1 *bygninger til udhusformål, herunder fyrrum samt lagertanke for fyringsolie og lignende installationer, som er nødvendige til selve bygningens drift og andre udhusbygninger, der normalt vil kunne opføres som fritliggende bygninger*. Karsten Bertel Lund har ansøgt om byggetilladelse (dispensation) i forbindelse med tilbygning til eksisterende garage. Det forudsættes, at tilbygningens anvendelse svarer til bestemmelsen og at dette er dokumenteret over for kommunen.

Byggereglementets bestemmelser regulerer bebyggelsens omfang og indvirkning på omgivelserne, herunder bebyggelsens afstand til naboskel. Ved regulering af et eller flere af de bebyggelsesregulerende forhold i kap. 2.2-2.6 skal kommunalbestyrelsen bl.a. lade følgende forhold indgå i bedømmelsen:

- Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse. Er kommunen bekendt med tilbygningens anvendelsesformål?
- Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området. Min klient oplyser, at tilbygningen vil medføre udsigt til en meget voldsom tagflade fra dennes terrasse/vinduespartier i køkken/alrum. Bebyggelsens samlede omfang kan derfor ikke svare til det sædvanlige i boligområdet.

- Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse. Ansøgningen lader ikke til at tage hensyn til nabobebyggelsen.

På tegningen, som er godkendt af Herning Kommune den 23. marts 2012, er anført at bebyggelsesprocenten udgør 25%. Tegningen angiver ingen mål eller andet. Der skal vedlægges en byggeansøgning målfast og målsat snittegning med angivelse af bygningens højde(r) og målfast og målsat grundplan. Det forudsættes, at kommunen har kontrolleret, at bebyggelsesprocenten er 25%.

Bygningsreglementet anfører, at sker der *placering af eksempelvis garager i skel eller nærmere skel end 2,5 m*, hvilket er tilfældet i nærværende sag, da garagen opføres 1 m fra skel; eller reelt  $\frac{1}{2}$  m fra skel på grund af udhæng (og 8 m fra min klients terrasse), *gælder der visse begrænsninger for bygningens størrelse, længde, højde, brandforhold m.m. Den samlede længde af garagen må ikke være over 12 m (den længste side). Tidligere opførte bygninger medregnes i den samlede længde.* I henhold til ovennævnte tegning opføres der tillige en tilbygning til den eksisterende bolig. Tilbygningen støder op til den omhandlende garage. Jeg går ud fra, at kommunen har taget højde herfor og er bekendt med den samlede længde for garagen og boligen tilsammen.

Bygningsreglementet anfører desuden, *at bygninger, som opføres i skel eller nærmere skel end 2,5 m, ikke må være højere end 2,5 m.* Den omhandlende garage har en gavl på 3 m i højden. Karsten Bertel Lund har beregnet højden på 2,5 m ud fra min klients terræn. *Højden måles lodret fra det naturlige terræn på egen grund. Har grunden skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle, måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunen. Herved tages hensyn til terrænforholdene på nabogrunden.*

Det bemærkes i den forbindelse, at der er foretaget terrænregulering på ca. 0,5 m mellem Vestertorp 9 og Vestertorp 11A i forbindelse med etablering af ny hæk nogle år tilbage. I henhold til tegninger udarbejdet i forbindelse med tilbygningen er højden på 2,5 m udmålt fra det højeste niveau (Vestertorp 9) og resulterer derved i, at højden fra Karsten Bertel Lunds grund reelt er 3 m; altså højere end det tilladte. Karsten Bertel Lund har således reelt anmodet om byggetilladelse til at opføre en garage på 3 m i højden klods op af hækken ind til naboejendommen, hvilken min klient finder uacceptabelt og beskæmmende for udsynet fra hans grund.

Det fremgår ikke af tegningen, hvorvidt der er vinduer i den side, der vender imod skellet. Når der bygges i skel eller nærmere skel end 2,5 m, må der ikke være vinduer i den side, der vender imod skellet. Byggeriet skal derimod udføres således, at regnvand og smeltevand fra taget ikke løber ind på nabens grund. Er der taget højde for dette forhold?

Det ser ikke ud til, at de brandmæssige krav til bebyggelsen er overholdt. Hovedreglen er, *at opføres der en garage eller lignende i skel eller nærmere skel end 2,5 m, skal bygningen ligge mindst 2,5 m fra andre bygninger inde på grunden.* De ønskede tilbygninger ligger i forlængelse af den eksisterende bygning. Da der er tale om en garage, som sammenbygges med eksisterende bygning, skal der ske adskillelse med en *konstruktion, der er udført mindst som bygningsdel klasse EI 30. Eventuel dør mellem hus og garage skal udføres mindst som dør klasse EI2 30-C.* Jeg antager, at kommunen har mod-


taget dokumentation herfor i forbindelse med byggeansøgningen, da de brandmæssige krav har betydning for min klient, eftersom garagen støder op til hans ejendom.

Ejer af ejendommen beliggende Vestertorp 7, hvis grund for så vidt angår nogle meter grænser op til Karsten Bertel Lunds ejendom, er tillige utilfreds med den planlagte tilbygning. Ejeren af ejendommen Vestertorp 7 har ikke modtaget henvendelse i forbindelse med partshøringen. Hvad skyldes dette?

Jeg imødeser venligst kommunens bemærkninger til det herved fremsendte, herunder nægtelse af dispensation til Karsten Bertel Lund.

Såfremt der er spørgsmål til det fremsendte, står jeg naturligvis til kommunens rådighed.

Med venlig hilsen

  
Michael Appel  
ma@kirk-larsen.dk  
Direkte nr. 96 27 10 93