

Herning Kommune
Byggeri, Grundvand og Jord
Aft.: Carsten Laursen og Hans Eghøj
Rådhuset, Torvet
7400 Herning

Herning, 31. maj 2015

ANG: PARTSHØRING EFTER FORVALTNINGSLOVENS §19 - EJENDOMMEN NØRRE ALLE 29

Vi har modtaget Jeres brev af 20. maj 2015. **Som sagen pt. er præsenteret, så vil vi Betina og Simon Stampe, Nørre Alle 27, klart sige "NEJ" til gennemførelse af det forelagte byggeri.** Vi er indstillet på at søge advokatbi-stand for at tilsikre, at proportionerne på det samlede projekt bringes betragteligt ned, og derved reducerer gener for naboerne i området (bl.a. husets omfang/placering, indsyn, sætningsskader, fugt, grundvand).

Der er 3 årsager til vores klare modstand imod det pågældende byggeprojekt:

- 1) Byggeriet i sin helhed passer ikke til kvarteret. Byggeriet er meget "brutalt" og omfangsrigt i forhold til grundens størrelse og øvrig bebyggelse i kvarteret. Omfanget af byggeriet vil med sikkerhed skabe sætningsskader og grundvandsskader med efterfølgende fugtskader
- 2) Sætningsskader på Nørre Alle 27
- 3) Grundvand og efterfølgende fugtskader

— o0o —

1. BYGGERIET I SIN HELHED PASSER IKKE TIL KVARTERET. BYGGERIET ER MEGET "BRUTALT" OG OMFANGSRIGT I FORHOLD TIL GRUNDENS STØRRELSE OG ØVRIG BEBYGGELSE I KVARTERET. OMFANGET AF BYGGERIET VIL MED SIKKERHED SKABE SÆTNINGSSKADER OG GRUNDVANDSSKADER MED EFTEFØLGENDE FUGTSKADER

Vi anerkender, at den nuværende ejendom skal rives ned og der skal bygges et nyt hus. Vi er tillige bekendte med, at Lars F. Kristensen er bekendt med alle de gældende regler.

Grunden er blot 466m². – Og det er et meget stort hus/kompleks der skal bygges på grunden; ikke mindst ned i jorden.

Huset. Der skal opføres 200 m² beboelse (stue og første). Herudover skal der etableres en kælder i minus to etager. Ejendommen skal således gå ca. 6 meter ned i jorden og 8,5 meter op i luften (som anført i materialet). Ejendommens gavle bliver således ca. 14,5 meter fra kælder til kvist. Dette skal opføres bare 2,5 meter fra skel. Ejendommen kommer derfor til at virke meget brutal og voldsom i forhold til den øvrige bebyggelse på vejen.

Vi synes ikke at huset stil passer ind til den resterende del af bebyggelsen på Nørre Alle. Huset er meget moderne i stilen og burde nærmere opføres i Gjellerup eller Lind. Huset skal opføres på søjler, så det har en "svævende effekt".

Hævet terrasse. Udover, den meget voldsomme villa, så skal der etableres en terrasse, som er hævet 1,2 meter over terræn. I den fremsendte materiale findes ingen målfaste tegninger. Men terrassen syner større end grund bebyggelsen. Det vil sige, at der skal etablere en terrasse på 110-130 m² blot 2,5 meter fra skel ud imod fire skelnaboer. En fuldvoksen mand kommer således til at stå i omkring 3 meters højde og kan se direkte ned i alle haver. Det vil vi på det kraftigste opponere imod.

Parkeringskælder. Det store hus med 14,5 meter høje gavle; den hævede terrasse på +110-130m² afsluttes så med en underjordisk parkeringskælder med plads til 4 biler.

Et kort regnestykke. Hvis grunden er 466 m² og længde/bredde forholdet er 1:3 – så kunne grunden være 13 meter bred * 36 meter i dybden = 468 m² (marginalt større end den reelle grund). Hvis der skal graves ud til parkerings kælder og hus – og hele denne bebyggelse går til 2,5 meter fra skel hele vejen rundt – så skal der graves 6 meter i dybden på $(13 - (2 * 2,5)) * (36 - (2 * 2,5)) = 8 * 31 = 248 \text{ m}^2$. Dette svarer til at 53% af hele grunden skal graves ud. Hvis der skal graves i minus to etager og hver etage er 3 m dyb, så skal der graves $248 * 6 = 1.488 \text{ m}^3$ jord væk fra grunden. Det svarer vel til +/- 30 fulde laster biler med jord. Det er jo fuldstændig ude af proportioner for en lille parcel hus grund på 466 m² på Nørre Alle i Herning. Dette massive projekt vil vi på det kraftigste opponere imod. Dels fordi det ikke vil se pænt ud i kvarteret – men også fordi det med 100% sikkerhed vil have effekt på de efterfølgende to punkter i vores partshøring – 2) Sætningskader og 3) Grundvand og fugtskader.

Vi ønsker ikke, at der skal skabes en ny sag, som den på Nørre Alle 8 (Jeppesen, Nielsen, Rahbek, etc). Vi ønsker, at vi i mindelighed kan finde en fælles løsning, som alle parter kan "leve med".

2. SÆTNINGSSKADER PÅ NØRRE ALLE 27

I det foreslåede projekt skal der cirka graves et hul på 248 m² i seks meters dybde. Dette skal gøres blot 2,5 meter fra vores skel. 1.488 m³ jord skal fjernes.

Hvis hans mur skal være 2,5 meter fra vores skel, så kommer grave arbejdet med stor sandsynlighed til at ske mindre end én meter fra vores skel. Dette vil med sikkerhed skabe sætnings skader på vores hus. (Vores hus har en ganske høj gavl meget tæt på skel).

Sandsynligheden for sætningskader vil overproportionalt blive nedbragt, såfremt der kun skal etableres én kælderetage - og ikke to som foreslået i projektet. Dette vil vi gerne indstille til.

Lars Kristensen har nævnt for os, "at han vil tegne en forsikring". Men hør, hvis skaden er sket, som den med næsten 100% sikkerhed vil, så synes vi ikke en forsikring er god nok. Vi ønsker, at omfanget af byggeriet skal bringes ned.

3. GRUNDVAND OG EFTERFØLGENDE FUGTSKADER

Store dele af Nørre Alle er hårdt plaget af grundvand. Vores hus på Nørre Alle 27 blev bygget om for 9 år siden af de tidligere ejere. Her stod grundvandet MEGET højt; med det resultat at de oprindelige ejer endte i en rets-sag med entreprenøren om vand i kælderen. Vi har således vand sensorer på vores alarm system, og vi har drænpumper, som konstant dræner vand bort fra husets sokkel.

Grundvandet i Herning "løber" oppe fra kirken og ned imod os. Grundvandet har fundet sine årer at løbe i gennem de sidste mange år. Hvis vi får en 6 meter dyb væg, som tilmed er 31 meter lang, blot 2,5 meter fra vores hus; så vil dette med sikkerhed stoppe grundvandet. Dette grundvand vil så stoppe direkte under vores hus. Indtil det så har fundet nye veje, ja så vil det skabe fugtproblemer i vores ellers tørre kælder på kort og langt sigt; måske helt op til 6-8 år efter færdiggørelsen af byggeriet.

Jeg har været i dialog med en ingeniør og en landmåler, som begge udtaler, at det forelagte byggeri med sikkerhed vil skabe grundvands problemer og efterfølgende fugtskader på vores ejendom. Dette vil vi meget gerne undgå. Vi synes at hele byggeriet skal revurderes; og vil foreslå, at der kun etableres kælder i én etage, og at P-kælder samt terrasse droppes. Derved skal der kun graves 3 meter ned i jorden (én etage) og bredden på sokkelen på huset bringes ned til den nuværende sokkel bredde (måske 15 meter) – eftersom der ikke skal graves ud i den fulde dybde på grunden til P-kælder og terrasse.

— o0o —

Vi håber INDERLIGT at I fra Herning Kommunens side, vil tage indeværende henvendelse til kraftig efterretning. Vi anerkender som tidligere skrevet, at det nuværende hus skal rives ned, og der skal bygges et nyt hus. Men vi ønsker ikke at få påført de gener, som det foreslåede projekt med sikkerhed vil skabe.

I Jeres brev af 20. maj skriver I, at vi "senere vil blive orienteret om afgørelsen". Inden denne afgørelse træffes, så vil vi meget gerne indgå i en dialog med Jer. Vi håber, at byggeprojektet bliver modificeret og skaleret drastisk ned i størrelse.

I skriver i jeres brev, at kælderdelen ikke er omfattet af helhedsvurderingen. Ud over den voldsomme terrasse – så er det jo netop kælderen i to etager, en parkeringskælder samt fundament/sokkel til en stor hævet terrasse, som gør at, gravearbejdet og kælderetagen bliver alt for stor til en lille parcelhus grund med naboer ganske tæt på.

Netop disse forhold; og uanset det endelige udfald af byggeprojektets udformning, så vil vi kræve en fuld geoteknisk redegørelse samt en ingeniør redegørelse. Tillige ønsker vi en uigenkaldelig garanti fra Lars Kristensen i forhold til påførte bygge-, sætnings- og fugtskader.

Hvis vi kort skal opsummere vore ønsker/krav/forslag til ændringer i bebyggelsen, så er de bl.a. som følger (nedenstående liste er ikke fuldkommen):

1. **Huset trækkes tilbage fra vejen**, så huset fastholder den nuværende afstand til fortovet
2. **P-kælderen droppes** (unødvendigt i et villakvarter, stort fundament, sætningskader, grundvand/fugt etc.)
3. **Den store hævede terrasse droppes** (indsyn til naboer, stort fundament, sætnings-, vand og fugtskader)
4. **Der etableres kun kælder i én etage**, som i dag
5. Lars Kristensen skal gennemføre en geoteknisk analyse samt en ingeniør redegørelse og stille en uigenkaldelig garanti til alle naboer i forhold til bygningskader, sætningskader, grundvand og fugtskader

Jeg ser frem til at høre fra Jer.

Med venlig hilsen

bloomingvillegroup



Simon Stampe

CEO, Bloomingville A/S

Til Herning Kommune
BYGGERI
Rådhuset
7400 Herning

D.02/06-2015

Herning Kommune

Ang. Byggeri på Nørre Alle 29
matrikel Nr. 547AG
Sagsnr. 02.00.00-P19-152-15

04 JUNI 2015

MODTAGET

Vi vil være rigtig trætte af, at der bliver bygget en bolig af den størrelse lige i vores baghave. Ydermere vil vi absolut ikke findes os i, at der bliver bygget en terrasse i den højde, som de ønsket. Det vil fjerne/genere privatlivet for os og de omkringliggende naboer.

Vi syntes heller ikke den voldsomme bygning/ byggestil vil passe ind til den type af boliger, der forefindes omkring adressen. Den vil sikkert være pæn på en mere fritliggende grund og ikke klemt inde imellem de to andre huse på vejen.

Vi håber meget, at der vil blive taget hensyn til vores utilfredshed/privatlivets fred – og ikke mindst for nabofredens skyld. Han vil ikke blive særlig velkommen.

Med venlig hilsen

Lennart Goldenbeck-Bruhn
Louise Goldenbeck-Bruhn

Lennart Goldenbeck-Bruhn
Louise Goldenbeck-Bruhn

Skolegade 80 st
7400 Herning.

Partshøring vedr. Nørre Alle 29, 7400 Herning

Matrikel nr 547AG, Herning Bygrunde.

Helhedsvurdering:

BR10 kap. 2.3.1 stk 1 nr. 2: Det hus der ønskes opført på grunden, passer på ingen måde ind i lokalområdet, der bygges i en meget moderne stil med parkeringskælder til 4 biler, samt kæmpe stor hævet terrasse, som giver fuldt udsyn, til alle omkringliggende matrikler. Nærmest som en observationsplatform.

Kommuneplan 2009-2020: I foreskriver at bebyggelsen skal have åben og lav karakter, det byggeri I vil have opført er 8,5 meter højt og med kæmpe stor hævet terrasse. Det er på ingen måde byggeri af lav karakter.

Vi er som baghave nabo glad for at der endelig skal ske noget med grunden, men er ærgerlige over, at det er i en byggestil, der ligger så langt fra kvarterets.

Med venlig hilsen

Vicky og Jesper

Skolegade 82