



Herning
Kommune

«Navn»
«Modtageradresse»
«Postnr» «Bynavn»

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

Ved henvendelse:
bjgsj@herning.dk
Tlf. 9628 8034

Sagsbehandler:
Sussi Munch Jensen

Sagsnummer:
02.34.02-P19-861-18

Dato: 28-01-2019

Partshøring

Vedr.: Ejendommen Bredgade 35, 7400 Herning.
Matrikel nr.: 984A, Herning Bygrunde

Sagsnr.: 02.34.02-P19-861-18

Derfor skriver vi til dig:

Herning Kommune, Byggeri, skriver til dig, fordi der på ovennævnte ejendom er søgt om tilladelse til opførelse af 2 altaner på 2. og 3. sal.

Da byggeriet ikke er omfattet af byggeretten og forholdene ikke er reguleret af lokalplanen, skal kommunen lave en helhedsvurdering ud fra nogle kriterier, som er fastsat i bygningsreglementet.

Kommunens foreløbige helhedsvurdering er vedlagt denne skrivelse.

Det skal du gøre:

Du bør gennemse det fremsendte materiale og vurdere, hvilken betydning projektet har for dig. Du bør også overveje, om du har bemærkninger, som bør indgå i vores vurdering.

Hvis du ingen bemærkninger har, behøver du ikke foretage dig noget.

Har du bemærkninger til projektet, bedes du sende dem til os senest den 11. februar.

Bemærkningerne kan sendes på mail: bjgsj@herning.dk

Sådan er sagens videre forløb:

Vi vil efter fristens udløb vurdere, om de indkomne bemærkninger har betydning for vores helhedsvurdering.

Du vil som part i sagen blive orienteret om sagens udfald.

Kopi af dette brev er sendt til ansøger til orientering.

Hvis du vælger at sende et svar til kommunen vedrørende høringen, gør vi opmærksom på, at dit svar kan blive offentligt tilgængeligt. Det betyder, at interesserede har lov til at se dit svar.

Skal sagen behandles i et politisk udvalg, vil sagen og de indsendte høringssvar blive offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Sådan har vi brugt lovgivningen:

Byggeriet er omfattet af Bygningsreglementet 2018 (BR18).

Her fremgår det af §168 at kommunen ikke kan nægte at godkende et byggeprojekt, hvis byggeriet overholder byggeretten, som er fastsat i kapitel 8.

Hvis byggeriet ikke er omfattet af byggeretten, skal kommunen (jf. BR18, §187) lave en helhedsvurdering, som fastlægger bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne. Kriterierne i bygningsreglementet (jf. BR18, §188) skal indgå i vurderingen.

I henhold til forvaltningsloven (§ 19) skal vi partshøre de parter, som vi vurderer har en individuel og særlig interesse i sagen, hvis vi må formode, at de ikke kender til den. Først herefter kan vi træffe en afgørelse i sagen.

Vi vurderer, at du er part i sagen og du har derfor modtaget denne skrivelse.

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 8034 eller mail: bjgsj@herning.dk

Med venlig hilsen

Sussi Munch Jensen
Byggesagsbehandler

Bilag:

- Tegninger
- Helhedsvurdering

Kopi tilsendt:

- Bredgade 27
- Bredgade 35
- Bredgade 37
- Bredgade 41
- Bredgade 23 (C H P Gøttsche A/S)
- Bredgade 27 (Backyardburger)
- Bredgade 43 (Føtex)



Herning
Kommune

«Navn»
«Modtageradresse»
«Postnr» «Bynavn»

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

Ved henvendelse:
bjgsj@herning.dk
Tlf. 9628 8034

Sagsbehandler:
Sussi Munch Jensen

Sagsnummer:
02.34.02-P19-861-18

Dato: 28-01-2019

Partshøring

Vedr.: Ejendommen Bredgade 35, 7400 Herning.
Matrikel nr.: 984A, Herning Bygrunde

Sagsnr.: 02.34.02-P19-861-18

Derfor skriver vi til dig:

Herning Kommune, Byggeri, skriver til dig, fordi der på ovennævnte ejendom er søgt om tilladelse til opførelse af 2 altaner på 2. og 3. sal.

Da byggeriet ikke er omfattet af byggeretten og forholdene ikke er reguleret af lokalplanen, skal kommunen lave en helhedsvurdering ud fra nogle kriterier, som er fastsat i bygningsreglementet.

Kommunens foreløbige helhedsvurdering er vedlagt denne skrivelse.

Kommunen skal samtidig vurdere hvilke parter der kan have en særlig individuel interesse i sagen.

Vi vurderer, at du er part i sagen fordi jeres virksomhed kan pålægges afhjælpende foranstaltninger jævnfør Miljøbeskyttelsesloven, hvis der konstateres væsentlige lugtgener fra jeres ejendom på altanerne.

Det skal du gøre:

Du bør gennemse det fremsendte materiale og vurdere, hvilken betydning projektet har for dig. Du bør også overveje, om du har bemærkninger, som bør indgå i vores vurdering.

Hvis du ingen bemærkninger har, behøver du ikke foretage dig noget.

Har du bemærkninger til projektet, bedes du sende dem til os senest den 11. februar.

Bemærkningerne kan sendes på mail: bjgsj@herning.dk

Sådan er sagens videre forløb:

Vi vil efter fristens udløb vurdere, om de indkomne bemærkninger har betydning for vores helhedsvurdering.

Du vil som part i sagen blive orienteret om sagens udfald.

Kopi af dette brev er sendt til ansøger til orientering.

Hvis du vælger at sende et svar til kommunen vedrørende høringen, gør vi opmærksom på, at dit svar kan blive offentligt tilgængeligt. Det betyder, at interesserede har lov til at se dit svar.

Skal sagen behandles i et politisk udvalg, vil sagen og de indsendte høringssvar blive offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Sådan har vi brugt lovgivningen:

Byggeriet er omfattet af Bygningsreglementet 2018 (BR18).

Her fremgår det af §168 at kommunen ikke kan nægte at godkende et byggeprojekt, hvis byggeriet overholder byggeretten, som er fastsat i kapitel 8.

Hvis byggeriet ikke er omfattet af byggeretten, skal kommunen (jf. BR18, §187) lave en helhedsvurdering, som fastlægger bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne. Kriterierne i bygningsreglementet (jf. BR18, §188) skal indgå i vurderingen.

I henhold til forvaltningsloven (§ 19) skal vi partshøre de parter, som vi vurderer har en individuel og særlig interesse i sagen, hvis vi må formode, at de ikke kender til den. Først herefter kan vi træffe en afgørelse i sagen.

Du har derfor modtaget denne skrivelse.

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 8034 eller mail: bjgsj@herning.dk

Med venlig hilsen

Sussi Munch Jensen
Byggesagsbehandler

Bilag:

- Tegninger
- Helhedsvurdering

Kopi tilsendt:

- Bredgade 27
- Bredgade 35
- Bredgade 37
- Bredgade 41
- Bredgade 23 (C H P Gøttsche A/S)
- Bredgade 27 (Backyardburger)
- Bredgade 43 (Føtex)



Herning
Kommune

FORELØBIG HELHEDSVURDERING

Sagsnummer: 02.34.02-P19-861-18

Ejendommen:

Adresse **Bredgade 35, 7400 Herning**
Matrikel nr.: 984A, Herning Bygrunde
Ejendomsnr.: 12440

Sag:

Bredgade 35, 7400 - Etablering af 2 altaner

Ansøger

EJENDOMMEN BREDGADE 35 HER-
NING ApS
Bredgade 35
7400 Herning

Ejer

EJENDOMMEN BREDGADE 35 HER-
NING ApS
Bredgade 35
7400 Herning

TEKNIK OG MILJØ

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

SAGSBEHANDLER

Sussi Munch Jensen
bjgsj@herning.dk
Tlf. 9628 8034

SAGSNUMMER:

02.34.02-P19-861-18

Dato: 28-01-2019

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 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)

Beskrivelse af projektet

Der er ansøgt om opførelse af 2 altaner på en eksisterende ejendom i Bredgade. Altanerne placeres på sydgavlen af den eksisterende bygning ud for boligerne på 2. og 3. sal.

Placeringen er indenfor byggefeltet i lokalplanen. Byggefeltet tillader byggeri i 2 etager, men den eksisterende bagbygning er opført i 4 etager. Lokalplanen regulerer derfor ikke altanernes placering i forhold til naboskel og der er foretaget en vurdering af placeringen og indvirkning på omgivelserne.

Samlet vurdering

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

Ved helhedsvurderingen tillægges det afgørende betydning, at:

- Der i området allerede er indrettet flere altaner og tagterrasser
- Altanerne ikke vurderes at påvirke 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?

De 2 altaner placeres på bygningens sydgavl. Ejendommen har allerede altaner på den østlige gavl i samme højde samt på forbygningen mod Bredgade. Disse er placeret ind mod ejendommens gårdrum, mens de nye altaner får udsyn over de omkringliggende bygninger og kan ses fra naboejendommene. Ejendommen har desuden en fælles tagterrasse på 1. sal.

De nye altaner påvirker ikke bebyggelsesprocenten for ejendommen, da der er tale om åbne altaner.

Området er ret tæt bebygget med få opholds- og friarealer. Altanerne vil øge friarealet til de pågældende boliger.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at altanernes omfang er hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen. Det vurderes desuden, at være sædvanligt i området at der etableres privat opholdsareal i form af altaner/tagterrasser til boligerne.

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.

Placeringen af de nye altaner vil kunne reducere tilgangen af dagslys til den underliggende bolig i samme ejendom. Det bemærkes dog, at boligen i dag har en overdækning i samme udstrækning som de nye altaner.

Altanerne vurderes ikke at give skyggegener på de øvrige ejendomme, da skyggen vil falde på tagarealerne.

Altanerne placeres i 2. og 3. sal højde. De vil derfor naturligt have et vist udsyn over omgivelserne.

Området består dog primært af hustage, parkeringsplads og vej-/stiforbindelser. Der vurderes at være frit udsyn til den fælles tagterrasse på ejendommen, mens de øvrige ejendomme ikke vurderes at blive generet af væsentligt indblik. Da ejendommen er beliggende i bymidten i et centerområde med meget tæt bebyggelse skal der forventes et vist indblik mellem boliger og opholdsarealer. Indblikket vurderes ikke at være væsentligt anderledes end fra de eksisterende boliger i ejendommen.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der er sikret tilfredsstillende mod indbliksgener og skyggegener.

BR-18, § 188, stk. 1 nr. 3

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

Altanerne øger friarealerne til boligerne.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at projektet har positiv indflydelse på friarealerne.

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?

Projektet vurderes ikke at påvirke ejendommens adgangs- og tilkørselsforhold.

BR-18, § 188, stk. 1 nr. 5

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

Projektet vurderes ikke at påvirke ejendommens parkeringsarealer.

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.

Altanerne er placeret i et område, hvor bebyggelsen er ret tæt. På grund af bebyggelsens udformning og tæthed, er det vanskeligt at gennemskue om der er væsentlige gener i forhold til naboejendommene.

Naboejendommene vurderes derfor at være parter i sagen.

Samtidig er der i umiddelbar nærhed af ejendommen en slagterforretning med røgeri, en burgerbar samt en dagligvareforretning med delikatesseafdeling samt fastfood udsalg. Det vurderes at virksomhederne er part i sagen, da de ved konstatering af væsentlige lugtgener på altanerne kan blive mødt med krav om afhjælpende foranstaltninger jævnfør Miljøbeskyttelsesloven.

Sådan har vi brugt lovgivningen:

Da det ansøgte ikke er omfattet af byggeretten og forholdene ikke er reguleret 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. 9628 8034 eller mail: bjgsj@herring.dk.

Med venlig hilsen

Sussi Munch Jensen
Byggesagsbehandler



Situationsplan
Mål: 1:100



Sag: Etablering af 2 stk. altaner

Bredgade 35, 7400 Herning

Emne : Situationsplan

Tegning nr. 001

Sags nr: 23/18

Mål: -

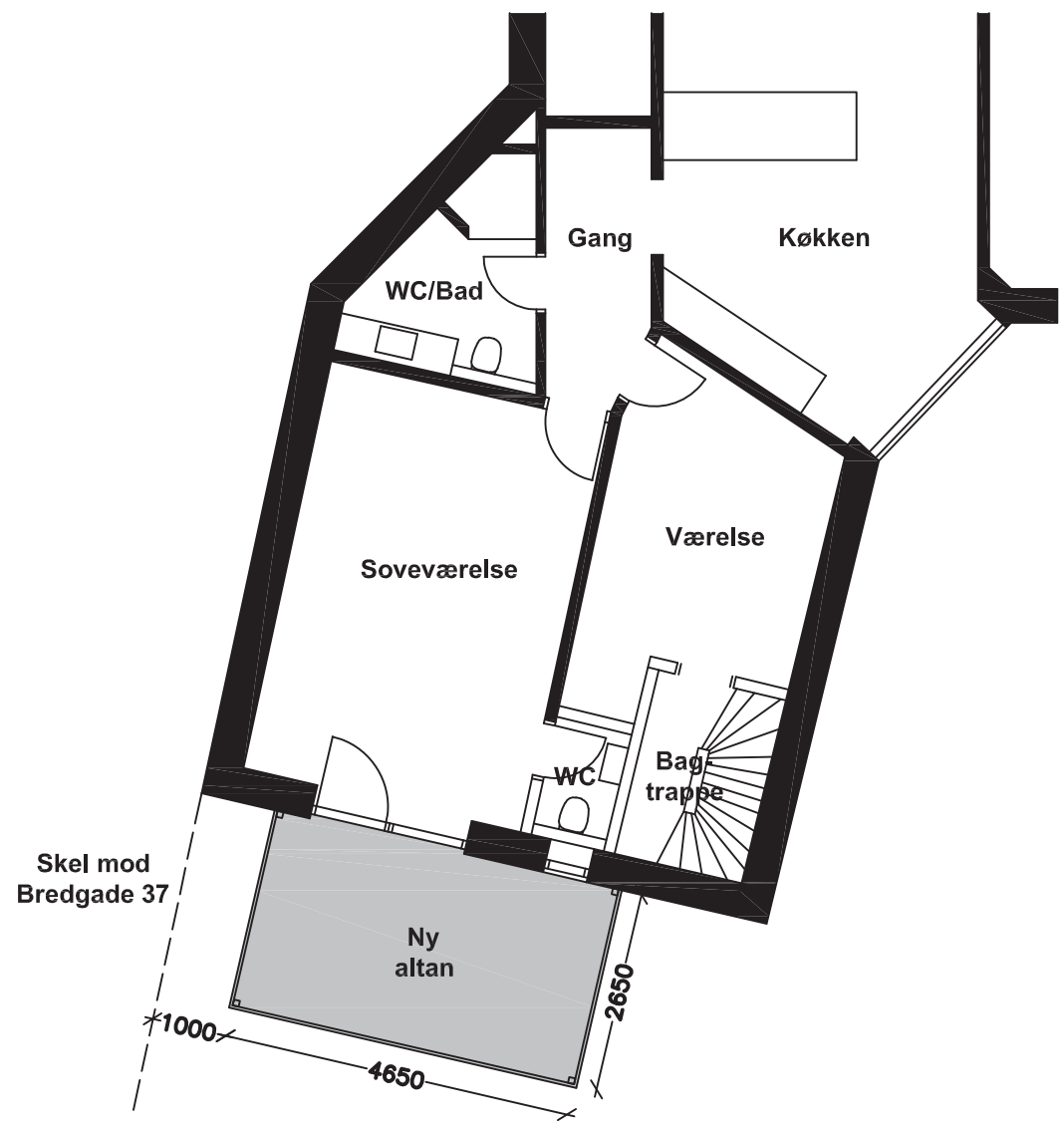
Dato: 26.11.2018

Rev A:

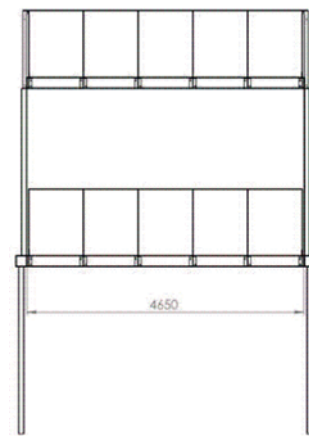
Rev B:

Rev C:

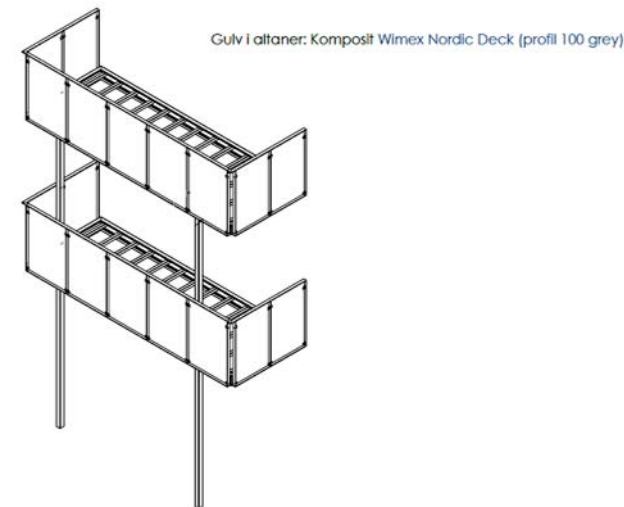
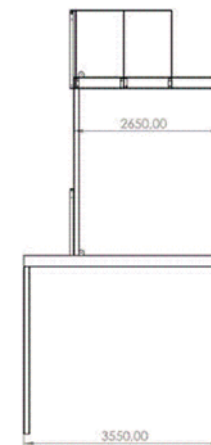




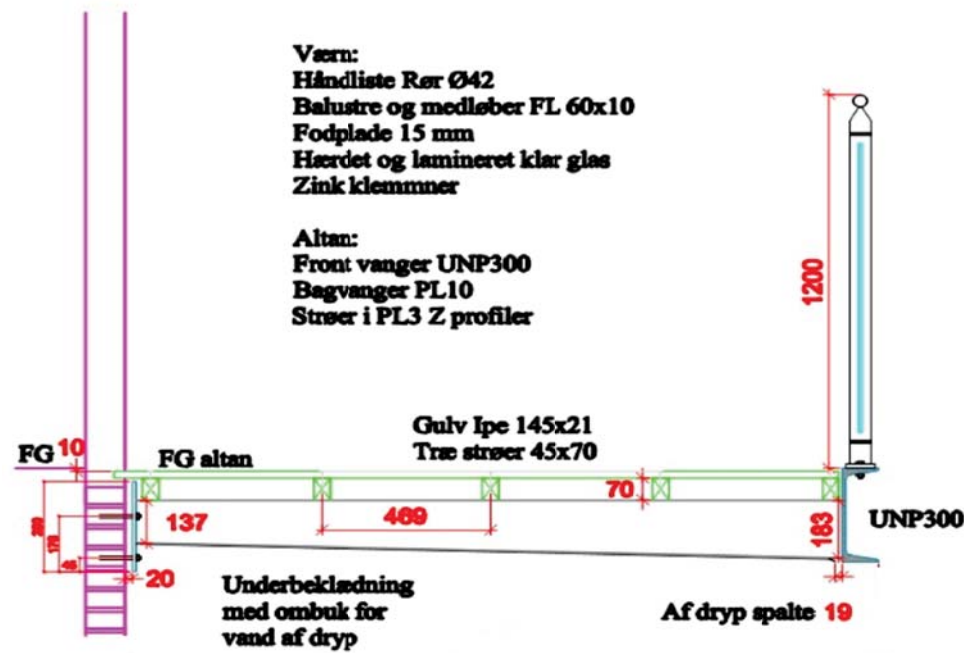
Principisnit
Mål: 1:100



Opstalter
Ej målfast



Isometri
Ej målfast



Principopbygning
Ej målfast

Sag: Etablering af 2 stk. altaner

Bredgade 35, 7400 Herning



Emne : Plan, opstalt og opbygningsprincip

Tegning nr. 002

Sags nr: 23/18

Mål: 1:100

Dato: 26.11.2018

Rev A:

Rev B:

Rev C: