

# ENDELIG HELHEDSVURDERING

Sagsnummer: 02.34.02-P19-933-20



**Herning**  
Kommune

## Ejendommen:

Adresse **Langelandsvej 25, 7400 Herning**

Matrikel nr.: 61, Herning Bygrunde

Ejendomsnr.: 71838

## Sag:

Langelandsvej 25, 7400 - Lovliggørelse af en etableret bolig i et baghus

## Ansøger

HVH Ejendommen Herning ApS  
Nørre Alle 13  
7400 Herning

## Ejer

HVH Ejendommen Herning ApS  
Nørre Alle 13  
7400 Herning

## TEKNIK OG MILJØ

Byggeri og Ejendomsdata  
Rådhuset, Torvet  
7400 Herning  
[www.herning.dk](http://www.herning.dk)

## SAGSBEHANDLER

Louise Sangild Nielsen  
[bjgln@herning.dk](mailto:bjgln@herning.dk)  
Tlf. 9628 8026

## SAGSNUMMER:

02.34.02-P19-933-20

Dato: 25-11-2020

## Der for 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 ikke omfattet af byggeretten.

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)

## Samlet vurdering:

Samlet vurderes det, at der skal meddelelse afslag til det ansøgte, da baghusboligen vurderes at være usædvanligt for området og uhensigtsmæssig i forhold til benyttelsen. Byggeriet vurderes at påvirke de enkelte lejemål på ejendommen og naboer.

Ved helhedsvurderingen tillægges det afgørende betydning, at:

- Baghusbebyggelse er udsædvenligt i området.
- Der ikke kan sikres ordentlig udendørs opholdsarealer for alle beboer i ejendommen.
- At det ikke kan etableres det nødvendig antal parkeringspladser
- At parkeringspladserne er korte og at det er uhensigtsmæssigt med 2 parkeringspladser efter hinanden.
- At adgangsvejen til baghuset er smal og problematisk for redningsberedskabet.
- At der ikke kan sikres handicapvenlig adgang.
- At grunden er lille i forhold til anvendelse til 3 boliger.

### **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?

Der søges om lovliggørelse af baghuslejligheden i stueetagen med et areal på 57 m<sup>2</sup>. Derved bliver de to øvrige lejligheder 77 m<sup>2</sup>. Der opføres ikke andet nybyggeri på ejendommen derved forbliver bebyggelsesprocenten den samme.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, men jf. kommuneplanramme 12.B10 er området udlagt til boliger med åben-lav karakter.

I nærområdet er der primært enfamiliehus. De få etageejendomme der er i området, er ikke indrettet med boliger i baghusbebyggelse. Derudover er der en friskole og et klubhus. Det vurderes at være usædvanligt med baghusbebyggelse i området med primært enfamiliehus. I henhold til kommuneplanrammen tilstræbes det i området at der opføres fritliggende enfamiliehus.

#### Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at etablering af baghusboligen vil være usædvanligt for området og ikke det der tilstræbes iht. Kommuneplanrammen.

### **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.

Det vurderes at skyggekastninger fra bygningen til naboejendommene og til egen ejendom er uforandret, da det er en indvendig ombygning.

Det vurderes at baghusbebyggelsen ikke får morgensol og at forhusboligen i stueetage ikke får aftensol. Det vurderes at bagboligen ikke har udendørs solrige opholdsareal med morgensol. Forhusboligerne kan hver få morgensol via altanerne, terrasserne i baghaven vil ligge delvis i skygge pga. hækken i skellinjen, disse er ikke helt optimale og ligger meget tæt på hinanden og tæt på den eksisterende terrasse tilhørende bagboligen.

Det vurderes, at der kan opstå indbliksgener imellem de udendørs opholdsarealer, da disse er forholdsvise små og ligger tæt.

Det vurderes, at der med den ekstra lejlighed kan være mere færdsels og ophold af flere personer i haven og på de øvrige opholdsarealer, som kan være til gene for naboerne.

Det vurderes, at isættelse af vinduer i baghusbebyggelse ligger indenfor byggeretten og det vurderes derfor ikke at give anledning til væsentlige indbliksgener til naboerne.

Det vurderes at opsætning af altanerne ikke giver væsentlige indbliksgener til naboerne eller genboer. Ejer har oplyst at der monteres afskærmning og som sikre en mindre mulighed for indkig.

#### Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der ansøgte, kan give indbliksgener boligerne på ejendommen imellem og den øgede mængde af beboer på ejendommen kan være til gene for naboerne, pga. det lille opholdsareal i baghaven.

### **BR-18, § 188, stk. 1 nr. 3**

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

Grunden er lille i forhold til anvendelsen til 3 boliger. Der etableres en snæver indgang til baghuset, især når arealet også skal anvendes til parkering.

Udeopholds arealerne er begrænset til en lille have på 180 m<sup>2</sup>, som skal deles af 3 familier. Dette svare til ca. 85 % af boligarealet og lever ikke op til de 100 % som tilstræbes i kommuneplanrammen.

Der er søgt om opførelse af 2 altaner imod vejen og der ønskes etablering af 2 terrasser i baghaven med en opdeling for de to lejemål i forhuset. Der er opført en hævet terrasse i baghaven med adgang til stueetagen.

De to terrasse ønskes etableret tæt på naboskel med et hegn imellem. Det vurderes at kvaliteten af friarealerne ikke er optimale, det er tæt på naboen og på de øvrige beboere på ejendommen, for baghusboligen vil terrassen aldrig være helt privat pga. der vil være frit udsyn fra de øvrige terrasser hvilket uhensigtsmæssigt for beboerne og usædvanligt for området.

#### Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der er ikke tilfredsstillende friarealer til beboerne

#### **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?

Ved etablering af indgang til baghusboligen vil adgang til trappe være meget smal især når arealet også skal anvendes til parkering. Adgang til baghusbebyggelsen kan give særlige udfordringer ved for redredskabet.

Det vurderes at være problematisk at indrette en handicappe tilgængelighed til baghuset pga. pladsmangel ved adgangsvejen.

#### Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der ikke er tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for beboerne.

#### **BR-18, § 188, stk. 1 nr. 5**

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

I henhold til kommuneplanrammen skal der etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig og 1 ved etagebebyggelse. I henhold til kommunens parkeringsnorm som blev vedtaget i 2020, skal der pr. bolig uanset boligtype etableres 1 ½ parkering.

Idet der etableres 4 parkeringspladser hvoraf 2 stk. er ret korte med en længde på 4 meter, og de andre to af pladserne er efter hinanden. Det er desuden problematisk at arealet også er adgangsvejen til baghusboligen.

Der ønskes en overkørsel til 3 parkeringspladser med en bredde 11 meter for bakkende trafik ud på en lukket boligvej med primært enfamiliehus. Dette kan give nogle uhensigtsmæssige situationer.

Cykeludhuset på terræn ønskes ikke etableres, afhængig af adgangsforholdene til kælderen kan det være problematiske at transportere cykel, knallerter og andre mindre køretøjer ned i kælderen.

#### Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der mangler yderligere parkeringsmuligheder på ejendommen og at de ikke er tilstrækkelig i størrelse

## **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 boligområde - 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.

Det er vurderet, at behandling af lovliggørelsen af baghusbebyggelsen kan påvirke naboer og genboer. Den ansøgte har været i partshøring ved Langelandsvej 23, 26, 27, 28 og 30.

### **Bemærkninger i forbindelse med partshøring**

Der er i forbindelse med partshøringen kommet følgende bemærkninger

1. Parkeringsforholdene: Der er bekymring for, om parkering i praksis vil kunne foregå på egen grund. Der etableres kun 4 p-pladser, hvor dybden på parkeringsplads P2 og P3 (4 meter), vurderes at betyde, at bilerne kommer til at holde delvist på fortovet. Bekymringen forstærkes af at altanen i stueetagen vil forkorte P2 i forhold til det viste på situationsplanen.

Herning Kommune, Byggeri, vurderer, at parkeringslængderne kan være problematiske, ansøger oplyser at de ved en smule udgravning vil kunne forlænges således de stikker ind under altanerne.

2. Altanerne i forhold til indkig til naboejendommen og genboen.

Herning Kommune, Byggeri, vurderer, at indkigget til genboen vil være tåleligt, dels pga. afstanden samt størrelsen af altanen ikke muliggør større forsamlinger.

3. 2 terrasser til samme naboskel, bekymret for mængden af støj pga. flere beboere på ejendommen og derved også flere der benytter terrasserne. Dette kunne undgås ved fastholdelse af 1 lejlighed i stueetagen.

Herning Kommune, Byggeri, vurderer, at der støjgenerne vil blive større og kan være til væsentlig gene for naboerne. Men at der ikke er nogen lovhjeml til at forhindre etablering af terrasse opad skel.

4. Højden og placeringen af cykelskuret

Herning Kommune, Byggeri, vurderer, at eftersom cykelskuret ikke opføres er der ikke gener fra dette.

5. Ejerne af nr. 23 og 27 har fortrudt, at de underskrev et dokument hvorpå der stod at de ikke havde noget imod et tredje lejemål på ejendommen.

Herning Kommune, Byggeri, vurderer, at dokumenterne ikke kan anvendes som dokumentation for at sagen ikke skal i den lovmæssige høring. Som sagen nu har været i.

6. Det oplyses at ejeren er påbegyndt reoveringen af bygningen.

Herning kommune, Byggeri, vurderer at det er lovligt at påbegynde reoveringen og at dette ikke har indflydelse på sagsgangen.

7. Der er isat et vindue i stueplan med udsigt til naboen ejendom.

Herning kommune, Byggeri, vurdere at med afstanden til skel, er det tilladt at skifte og erstatte vinduer som både bliver større samt at isætte yderligere vinduer uden det kræver en tilladelse.

8. Langelandsvej bliver anvendt til parkering af andre end beboerne på gade også at friskolens personale samt af forældre til elever på friskolen.

Herning kommune, Byggeri, vurdere at omtalte køretøjer ikke påvirker denne ansøgning.

### **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 8026 eller mail: [bjgln@herning.dk](mailto:bjgln@herning.dk).

Med venlig hilsen

**Louise Sangild Nielsen**  
Byggesagsbehandler