



## Foreløbig helhedsvurdering

**Vedr.: Ejendommen Korsørvej 29A, 7400 Herning.**

**Matrikel nr.: 4AI, Herning Bygrunde**

Sagsnr.: 02.34.02-P19-527-18

### Derfor laver vi en helhedsvurdering

Der er søgt om byggetilladelse til opførelse af 8 boliger fordelt på 2 etager på ovenstående ejendom. Boligerne på 1. sal har adgang via egen udvendig trappe og altangang.

På eksisterende boligblok monteres altaner.

Da byggeriet ikke overholder byggeretten, skal kommunen lave en helhedsvurdering ud fra nedenstående kriterier, som er fastsat i bygningsreglementet.

I denne sag overskrider byggeriet byggeretten i forhold til BR-15, kap 2.2 stk. 1 pkt. 5, - at etageboligbyggeri i et område, der ikke er udlagt dertil i kommuneplanen max må bebygges med 45 %.

### Dette skal indgå i vurderingen

Ifølge BR-15 kap. 2.3.1 skal følgende kriterier indgå i bedømmelsen:

<p><b>BR15 kap. 2.3.1 stk. 1 nr. 1</b> Er bebyggelsens omfang hensigtsmæssig i forhold til benyttelsen?</p>	<p>Ja Grundarealet er 3160 m<sup>2</sup>. Opførelse af 710 m<sup>2</sup> boliger fordelt på 2 plan med et grundareal på 355 m<sup>2</sup> + trappe/altangang 38 m<sup>2</sup> + altaner 36 m<sup>2</sup> samt et cykelskur på 22 m<sup>2</sup> På grunden er i forvejen 12 boliger fordelt på 3 etager. Ny boligblok ønskes placeret langs skel mod nord, hvorimod eksisterende bygning er placeret langs skel mod øst og med gavl i skel mod syd. Bebyggelsesprocenten er beregnet til 48, hvilket er over Bygningsreglements (BR15) bestemmelse om 45 for grunde med etageboliger. Kommunen vurderer, at omfanget og placering af bebyggelsen er hensigtsmæssigt i forhold til benyttelsen</p>
---	--

<p><b>BR15 kap. 2.3.1 stk. 1 nr. 2</b> Svarer bebyggelsen til det sædvanlige i karréen / kvarteret / området, eller det der tilstræbes i området?</p>	<p>Området er i kommuneplanramme nr. 12.B9 udlagt til bolig af åben og lav karakter :</p> <p>Kommuneplanrammen siger: Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 30. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m. Der må højst etableres to boliger pr. parcel.</p> <p>Kommuneplanrammen intentioner om at der skal være boliger i området må ses opfyldt.</p>
<p><b>BR15 kap. 2.3.1 stk. 1 nr. 3</b> Er der tilfredsstillende lysforhold og indbliksgener både for den ansøgte bebyggelse og naboerne?</p>	<p>Ja</p> <p>Det ansøgte byggeri er placeret med adgang til boligerne fra bygningens nord/øst side, hvor der til boligerne på 1. salen er udvendig trappe og altangang. Ophold herpå vurderes meget begrænset. Kommune vurderer, at der er ikke er væsentlige indbliksgener mod parcellerne der er beliggende nord/øst for bygningen.</p> <p>Den nærmeste altan mod nord/vest er placeret ca. 8 m. fra naboskellet.</p> <p>De nye nord/vestvendte altaner på den eksisterende bygning får en afstand på ca. 34 m til skellet.</p> <p>Afstanden vurderes ikke at give væsentlige indbliksgener for beboerne vest for bygningerne.</p> <p>Altanerne fra 1. salen vender ud mod det åben areal ud mod Korsørvej. Alle boligerne i stueetagen har udgang direkte til terræn på det åbne areal.</p> <p>Syd/øst vendt gavl er placeret ca. 22 m fra naboskel mod kolonihaverne. Her vurderes ikke at være generende forhold for naboerne.</p> <p>Kommunen vurderer ikke, at udsyn inde fra boligerne på 1. sal til naboejendommene vil give væsentlige indbliksgener, når bygningen er indenfor det skrå højdegrænseplan.</p> <p>Indbliksgenerne vurderes ikke at være anderledes mellem boligblokkene på grunden.</p> <p>Kommunen vurderer, at der er tilfredsstillende lysforhold og at der er sikret tilstrækkeligt mod indbliksgener med byggeriets afstand til naboskel.</p>
<p><b>BR15 kap. 2.3.1 stk. 1 nr. 4</b> Er der tilfredsstillende friarealer i forhold til benyttelsen?</p>	<p>Ja</p> <p>Alle boliger i stueplan har adgang til egen terrasse i tilknytning til boligen. Boligerne på 1. sal har sydvendt altan ud mod et stort åbent areal.</p> <p>Området har et stort fælles friareal med mulighed for at indrette opholdsarealer og legeområder.</p> <p>Det ansøgte byggeri vurderes ud fra ovenstående at have tilfreds-</p>

	stillende friarealer.
<b>BR15 kap. 2.3.1 stk. 1 nr. 5</b> Er der tilfredsstillende adgangs-, tilkørsels- og parkeringsforhold?	<p>Ja</p> <p>Tilkørsel til ejendommen foregår fra eksisterende indkørsel fra Korsørvej.</p> <p>Der er i ansøgningsmaterialet angivet i alt 27 parkeringspladser på grunden, hvilket svarer til 1,35 parkeringsplads per bolig. Dette er lige under Herning Kommunes krav om 1½ parkeringsplads per bolig ved etageboligbebyggelse.</p> <p>Det vurderes at 27 parkeringspladser er acceptabel, heraf skal 2 være handicapparkeringspladser.</p>
<b>BR15 kap. 2.3.1 stk. 1 nr. 6</b> Bebyggelse i randområder. Er der taget hensyn til / indvirkning på de tilstødende arealer?	<p>Ja</p> <p>Det ansøgte byggeri grænser primært op til et boligområde med åben/lav bebyggelse. Bygningen har den korteste afstand til skel på 4.9 m mod nordskel. Mod øst (kolonihaverne) bliver afstanden til naboskel ca. 22 m.</p> <p>Bygningen er placeret inden for bygningsreglementet krav til det skrå højdegrænse plan (1,4 x afstand til skel), som varetage hensynet til naboer i område med åben/lav bebyggelse.</p> <p>Det er kommunens vurdering, at der ved placering af byggeriet er taget hensyn til de omkringliggende boliger:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Byggeriet er placeres indenfor det skrå højdegrænseplan.</li> <li>• Byggeriet overholder kommuneplanrammens intentioner om etageantal og højder.</li> </ul> <p>Kommunen vurderer ud fra ovenstående, at der er taget det fornødne hensyn til de omkringliggende boliger.</p>

### Foreløbig konklusion

Herning Kommune, Byggeri, vurderer foreløbigt, at der ud fra helhedsvurderingen kan gives tilladelse til det ansøgte byggeri.

### Partshøring

Kommunen vurderer, at ejere af parcellerne, som grænser op til grunden nord og vest For bebyggelsen kan have en særlig individuel interesse i byggesagen.