



Foreløbig helhedsvurdering

Vedr.: Ejendommen Agerbjerg 41, 7400 Herning.
Matrikel nr.: 4AB, Snejbjerg By, Snejbjerg

Sagsnr.: 02.34.02-P19-608-16

Derfor laver vi en helhedsvurdering

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 2.2.3.2, vedr. bygningens maksimale højde på 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti.

Den ansøgte tilbygning er placeret 2,5 m fra skel mod sti, med en bygningshøjde på 6 m.

Dette skal indgå i vurderingen

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

<p>BR15 kap. 2.3.1 stk. 1 nr. 1 Er bebyggelsens omfang hensigtsmæssig i forhold til benyttelsen?</p>	<p>Ja Nej</p> <p>Ejendommens grundarealet er 973 m². Tilbygningen placeres vest for eksisterende bebyggelse. Tilbygningens opføres i to etager. Stueetagen indrettes med garage. 1. sal indrettes beboelsesrum. Tilbygningen placeres 2,5 m fra skel mod vest med en højde på ca. 6 m. Tilbygningens højde og placering medfører at den overskrider "det skrå højdegrænse plan".</p> <p>Tilbygningens facade er beklædt med naturskiffer.</p> <p>Ejendommen er omfattet af en skovbyggeline (Naturbeskyttelsesloven) Tilbygning er placeret nærmere skoven end det eksisterende byggeri på ejendommen.</p> <p>En tilladelse til den ansøgte tilbygning, vil bero på en vurdering af muligheden for en dispensation fra naturbeskyttelsesloven.</p> <p>Ejendommens bebyggelsesprocent er 30.</p> <p>Kommunen vurderer, at tilbygningens placering og moderne udseende er tilpasset ejendommen fysiske rammer i bedst muligt omfang.</p>
<p>BR15 kap. 2.3.1 stk. 1 nr. 2 Svarer bebyggelsen til det sædvanlige i karréen / kvarteret / området, eller det der tilstræbes i området?</p>	<p>Nej</p> <p>Området er villakvarter fra 1970'erne, bestående af boliger med åben/lav karakter. Bygningerne er primært opført i 1 etage. Dog er der enkelte ejendomme, hvor bygningerne er opført i 1½ etage.</p> <p>Kommuneplanramme 51.B3 angiver at der i området kan etableres åben/lav boligbebyggelse i 2 etager, hvilket er i tråd byggeretten som angivet i bygningsreglementet.</p>

<p>BR15 kap. 2.3.1 stk. 1 nr. 3 Er der tilfredsstillende lysforhold og indbliksgener både for den ansøgte bebyggelse og naboerne?</p>	<p>Ja Det vurderes at tilbygningens placering ikke at medføre skyggegene på naboejendommene. At tilbygningen opføres i 2 etager, kan for nogle virke som en øget indbliksgene. Dog vurderes det på baggrund af, at bygningen er placeret 2,5 m fra de vestlige skel mod stien, hvor der ikke er beboelse, at indbliksgenerne for naboejendommen mod nord og syd, er tilsvarende de indbliksgener som vil opstå fra en bygning i 1½ etage.</p> <p>Vores endelig vurdering afventer en partshøring af naboejendommene.</p>
<p>BR15 kap. 2.3.1 stk. 1 nr. 4 Er der tilfredsstillende friarealer i forhold til benyttelsen?</p>	<p>Ja Nej Den ansøgte tilbygning vurderes, at have en størrelse som ikke har indflydelse på ejendommens opholds- og friareal. Ejendommens bebyggelsesprocent er 30, hvilket svare til den maksimale udnyttelse i henhold til bygningsreglementets byggeret. Kommuneplanen angiver at hver ejendom skal have et opholds- og friareal på 100% af boligarealet. Det vurderes at være opfyldt.</p>
<p>BR15 kap. 2.3.1 stk. 1 nr. 5 Er der tilfredsstillende adgangs-, tilkørsels- og parkeringsforhold?</p>	<p>Ja Tilbygningen placeres 2,5 m fra skel mod sti, så der er muligt at komme uhindret forbi bygningen. Tilbygningen indeholder garage med plads til parkering. Tilbygningens placering medfører at det er muligt at parkere foran garagen. Det vurderes at det er muligt at tilkomme ejendommen i henhold til intentionerne med områdets indretning.</p>
<p>BR15 kap. 2.3.1 stk. 1 nr. 6 Bebyggelse i randområder. Er der taget hensyn til / indvirkning på de tilstødende arealer?</p>	<p>Tilbygningen er placeret så den afgrænser den del af boligområdet, der grænser op til et skovområde. Skoven kaster en skovbyggelinie, hvilket medfører at det vil kræve en vurdering af mulighederne for en dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Tilbygningens højde og placering vil blive vurderet i en dispensationsbehandling.</p>

Foreløbig konklusion

Herning Kommune, Byggeri, vurderer foreløbigt, at den ansøgte tilbygning er tilpasset områdets ramme uden der er øget indblik- eller skyggegene hos naboejendommene.

Tilbygningens højde og placering skal vurderes i henhold til naturbeskyttelsesloven. Vurderingen af en mulig dispensation foretages af Herning Kommunes afdeling for Natur og Grønne Områder.