

FORELØBIG HELHEDSVURDERING

Sagsnummer: 02.34.02-P19-1173-20



Herning
Kommune

Ejendommen:

Adresse **Holbækvej 21, 7400 Herning**
Matrikel nr.: 1SG, Herningsholm, Herning Jorder
Ejendomsnr.: 53449

Sag:

Holbækvej 21, 7400 - Opførelse af garage

Ansøger

Allan Poulsgaard Jeppesen
Holbækvej 21
7400 Herning

Ejer

Allan Poulsgaard Jeppesen
Holbækvej 21
7400 Herning

TEKNIK OG MILJØ

Byggeri og Ejendomsdata
Rådhuset, Torvet
7400 Herning
www.herning.dk

SAGSBEHANDLER

Søren Kirkegaard
bjgsk@herning.dk
Tlf. 9628 8035

SAGSNUMMER:

02.34.02-P19-1173-20

Dato: 03-02-2021

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 overholder ikke byggeretten jf. BR18, §181 stk. 1 litra 1, som angiver at ingen del af bygnings ydervæg eller tag inden for en afstand af 2,5 m fra skel må være højere end 2,5m

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 kan meddeles byggetilladelse til det ansøgte, da byggeriet vurderes at være af et omfang der både er sædvanligt for området og hensigtsmæssigt i forhold til benyttelsen. Byggeriet vurderes ikke, at påvirke ejendommen eller naboejendommene i væsentlig negativ retning.

Ved helhedsvurderingen tillægges det afgørende betydning, at:

- Der i området er flere eksempler på tilsvarende byggeri i skelbræmmen
- Den tilladte bebyggelsesprocent overholdes
- Der fortsat på ejendommen er gode friarealer

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 tilladelse til at fjerne eksisterende garage og i stedet opfører en ny garage langs det østlige naboskel (mod Holbækvej 23). Det ansøgte har en samlet længde i skel på 11,2 m (byggeretten angiver 12 m).

Bebyggelsesprocenten vil være 30 jf. nedenstående udregning. Den overholder således de 30%, der er angivet i byggeretten (BR18) for fritliggende enfamiliehuse.

Bebyggelsesprocent:

Grundareal:	686 m ²
Bolig hvor udestue er fjernet	178 m ²
Garage	77 m ²
Overdækning:	0 m ²
Fradrag for sekundær bebyggelse:	50 m ²
$((178 \text{ m}^2 + 77 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2) / 686 \text{ m}^2) * 100 \%$	= 30 %

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, men jf. kommuneplanramme 12.B9 er området udlagt til boliger med åben-lav karakter.

På grunden findes et fritliggende enfamiliehus hvilket er sædvanligt for området og svarende til det der tilstræbes jf. kommuneplanrammen.

Matriklen er - som hovedparten af de andre grunde i området - relativt smal, hvilket bidrager til det tætte udtryk og tendensen til placering af bebyggelse i skelbræmmen.

Sekundær byggelse må jf. byggeretten ikke være højere end 2,5 m i en afstand på 2,5 m fra skel. Det ansøgte påtænkes opført i en højde på op til 2,73 m over naturligt terræn, og overholder således ikke byggeretten, hvorfor denne helhedsvurdering udarbejdes. Der er tale om en overskridelse af byggeretten på i alt 23 cm, hvilket i den konkrete situation vurderes at kunne accepteres

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at enfamiliehuset med tilhørende småbygninger, samlet set og for de enkelte bygninger, er af et omfang, der er sædvanligt og hensigtsmæssigt i forhold til anvendelsen som enfamiliehus. Desuden vurderes det ansøgte at svare til det sædvanlige og det tilstræbte for området.

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.

Garagen er udført med en let væg mod skel uden åbninger i en højde på 2,68m. Den fungerer i et vist omfang som alternativ til hæk mellem de to matrikler men er en 18 cm højere end den angivne højde på 2,5 m i byggeretten (BR18, kap. 8, § 181, nr. 1).

Da der ikke er tale om en bygning til ophold, og da der ikke findes vinduer, døre eller lignende åbninger imod naboskellet mod øst, vurderes det, at der ikke vil forekomme indbliksgener.

Bygningen placeres 20 cm fra naboskellet mod øst.

I forhold til skygge må det forventes, at der i aftentimerne vil kastes en skygge på nabogrunden mod øst, og på egen grund i de resterende timer. Garagen ligger dog placeret langs fælles hæk, som også kaster en skygge i området, og garagen er desuden placeret et sted, hvor denne skygge ikke vur-

deres at ramme egne eller naboers primære opholdsarealer. Der vurderes derfor ikke at komme væsentlige skyggegener fra garagen, hverken på nabogrunden eller egen grund.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der i det ansøgte er sikret mod indbliksgener for den ansøgte bebyggelse og naboerne. Derudover vurderes det ikke, at den øgende skygge, der måtte komme som følge af at garagebygningen er 23 cm højere end byggeretten, medfører en væsentlig øget skygge på nabogrunden mod øst.

BR-18, § 188, stk. 1 nr. 3

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

På ejendommen findes en velanlagt og relativt stor have, samt en terrasse i forlængelse af boligen. Placeringen af de sekundære bygninger sikrer en god udnyttelse af friarealerne.

Bebyggelsesprocenten på 30 holder sig under de 30%, der er angivet i byggeretten (BR18) for fritliggende enfamiliehuse. Samtidigt opfylder det ansøgte byggeri kommuneplanrammens (12.B9) vision om opholdsarealer svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der er 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?

Det ansøgte vurderes ikke at have indflydelse på de eksisterende adgangs- og tilkørselsforhold, da den nye bygning placeres i nærheden af den eksisterende garage der fjernes.

Boligens nuværende indgange genanvendes, og adgangen til boligen vil således efter opførelse af den nye garage være uændret.

I forlængelse heraf vil tilkørselsforholdene til matriklen komme til at ligne de nuværende.

Delkonklusion

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

BR-18, § 188, stk. 1 nr. 5

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

Ifølge kommuneplanrammen bør der være mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Der er mulighed for en p-plads i indkørslen samt en p-plads i garagen. Kommuneplanrammens intentioner er således opfyldt ved det ansøgte projekt.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der fortsat er tilfredsstillende parkeringsforhold på ejendommen.

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.

Garagen, der ønskes opført, er opført i grundens østlige skel, tættere på naboerne mod øst end 2,5 meter. Da garagen endvidere er højere end 2,5 m vurderes det, at naboen mod øst (Holbækvej 23) har en væsentlig individuel interesse i sagen, hvorfor de i denne sag får partsstatus.

Sådan har vi brugt lovgivningen:

Da det ansøgte ikke overholder byggeretten (BR18, §181 stk. 1 litra 1), 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:

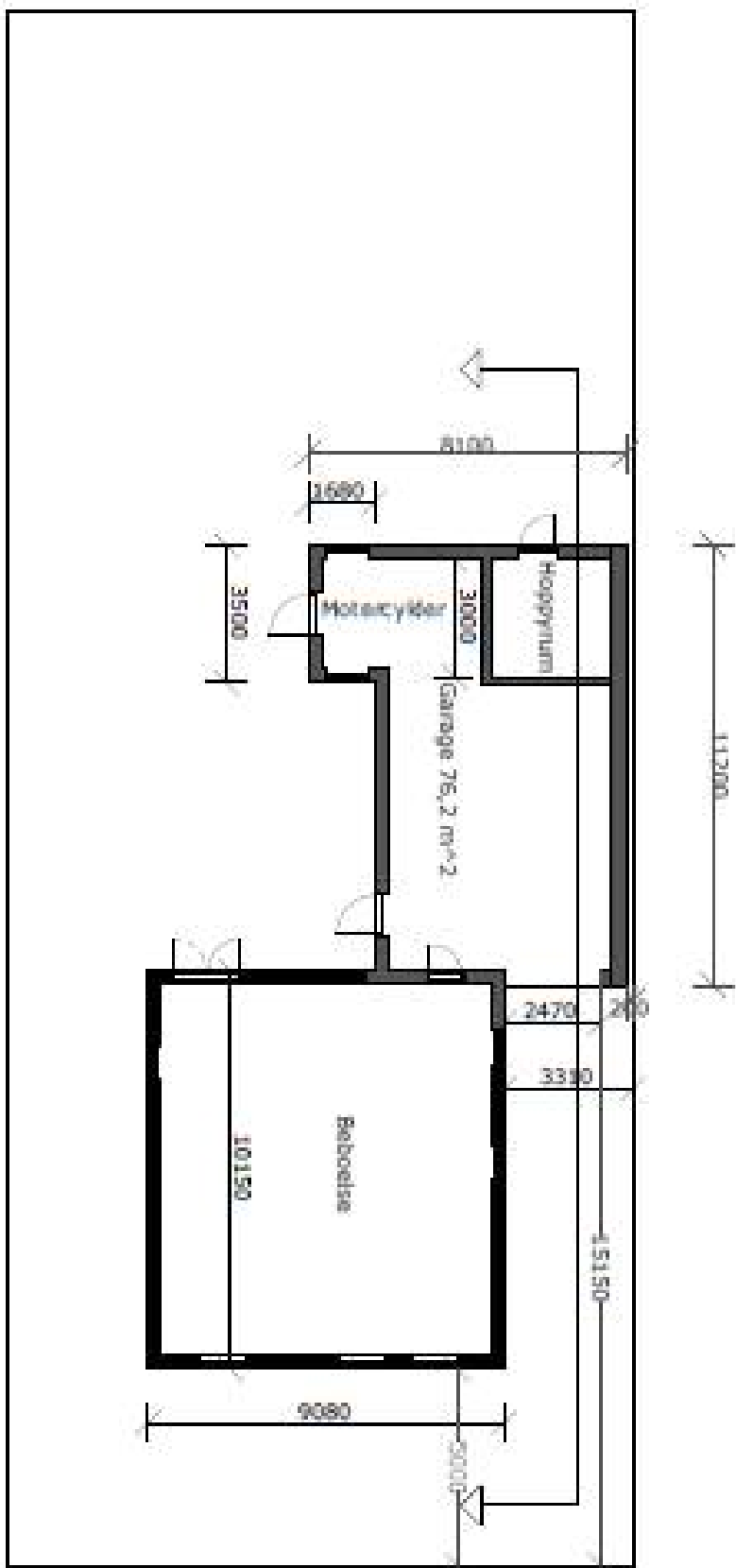
Har du spørgsmål til indholdet i denne skrivelse, sagens forløb eller hvordan du skal forholde dig, er du velkommen til at kontakte mig – enten på tlf. 9628 8035 eller mail: bjgsk@herring.dk.

Med venlig hilsen

Søren Kirkegaard
Byggesagsbehandler

Bilag – Tegninger

Bilag – Tegninger



Opbygning garage:

Bygningen opvarmes til mellem 5-15 grader

Vægopbygning:

Hardeplank klinsk
25 mm klæmlister

Vindpap

Reglar 45x195

Dampspærre (udføres efter gældende krav)

45x45 påføring

15mm Fermacel i henhold til brandkrav

Tagkonstruktion:**Tagpap**

18mm tagkrydsfiner

295 mm C24 spartræ

(in mellem disse 245 mm isolering, hvilket giver

plads til 50 mm

ventilation) Dampspærre

45x45 påføring

Forskalling pr 30

Troldækt

300 mm udhæng

Loftlojde:

min 230 cm

Gulv:

100 mm beton

300 mm polystyren

isolering

Sokkel/fundament:

To læcblokke 15x19x49

cm

Beton til frosthj dybde

Forankring:

Forankring pr 3 meter

Nedløb:

Nedløbet tilkobles eksisterende net

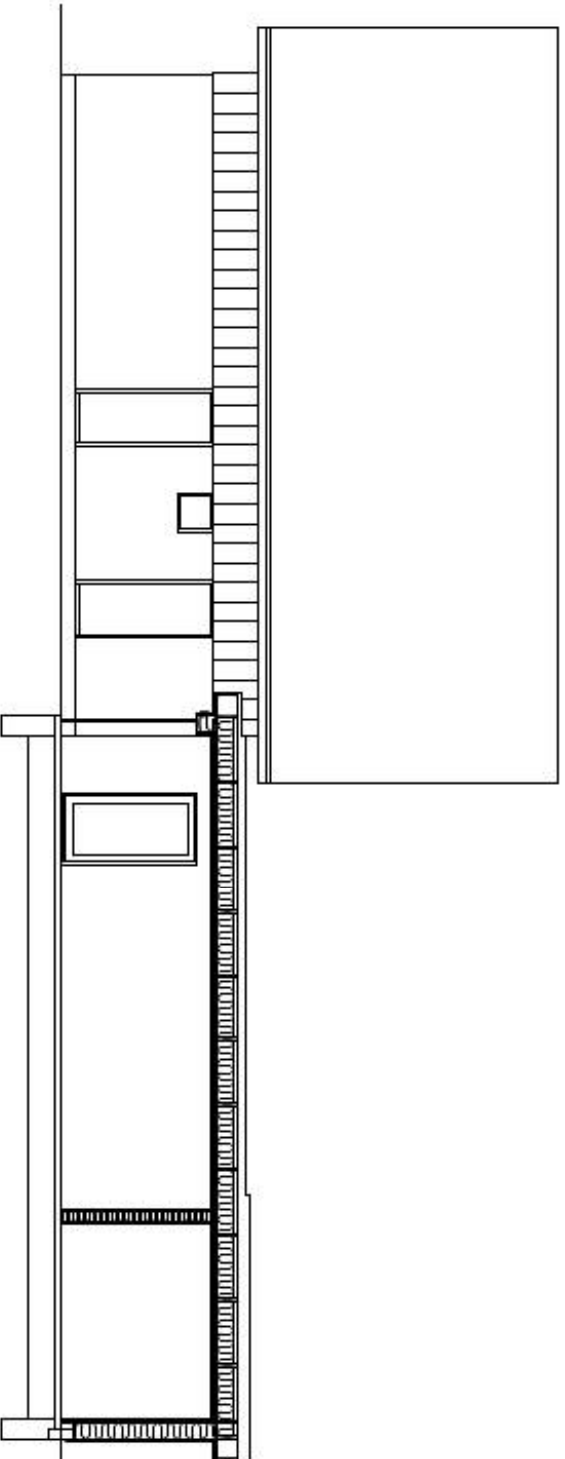
Vindtræk:

Vindtræk sættes pr 3

meter i forhold til

forankring, og føres fra

sokkel til spær.

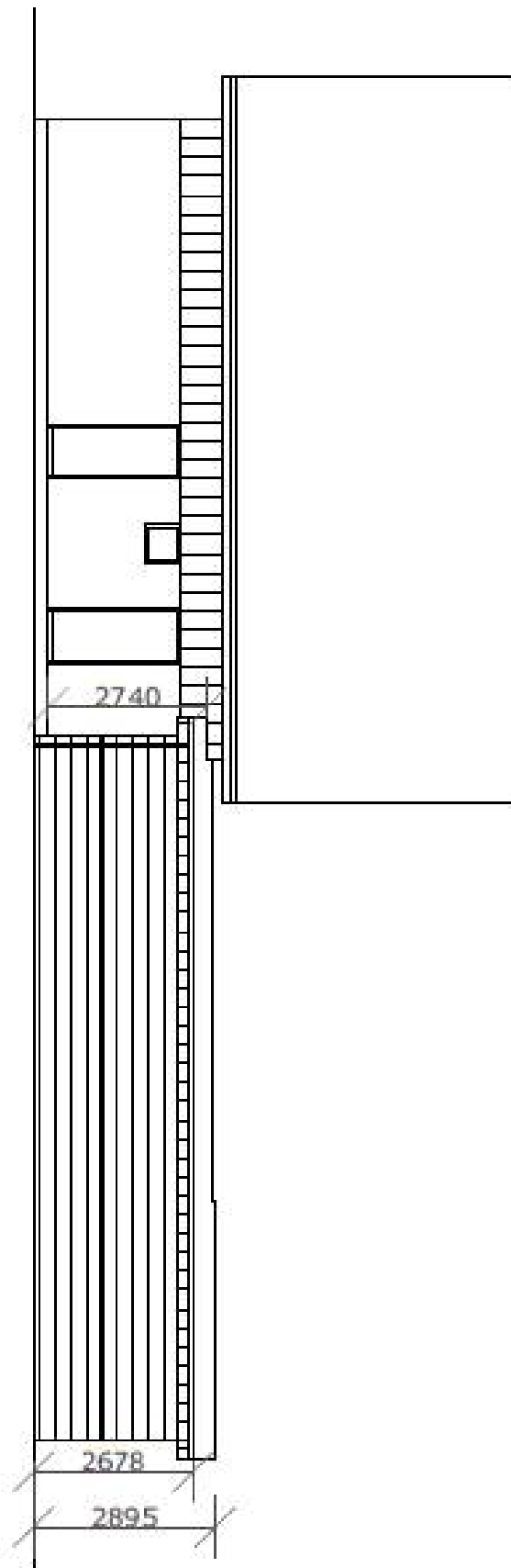
**Note:**

Alt skal udføres iht. gældende normer og regler

Sntt: Holdbækvej 21

Skala 1:100

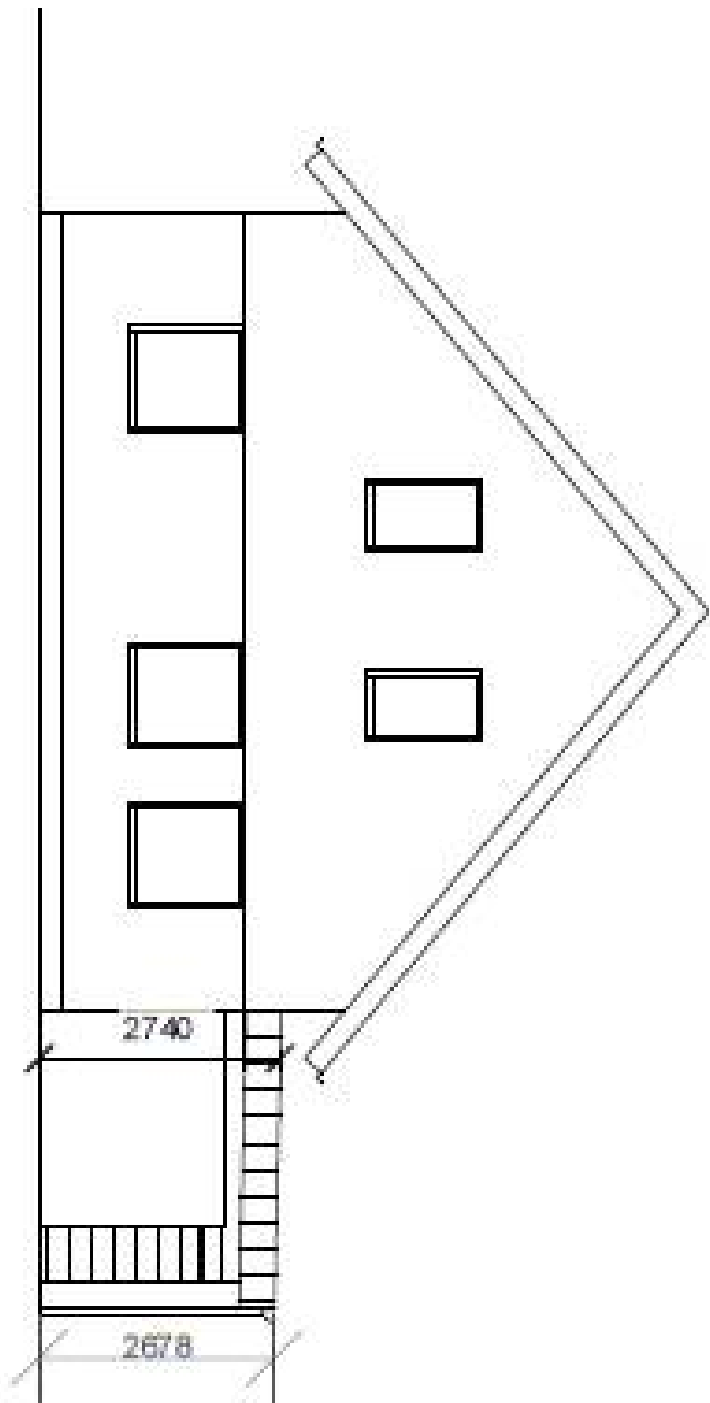
Dato 27-01-2020



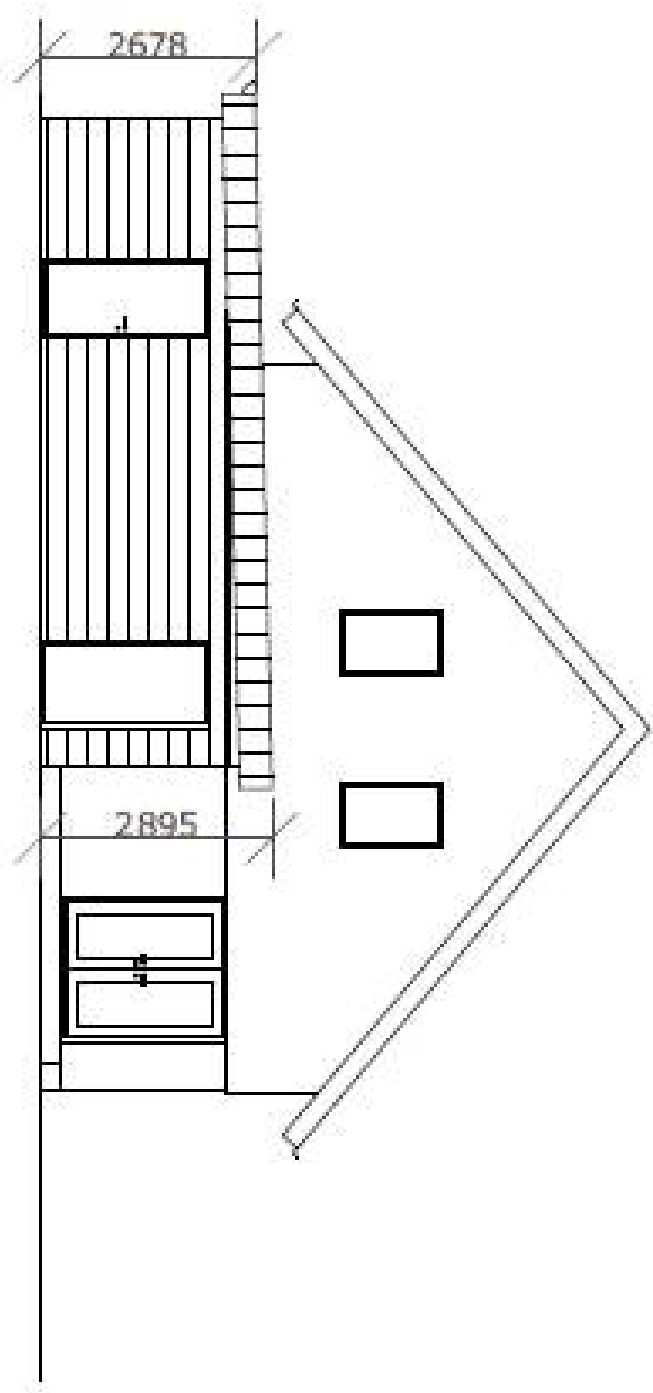
Facade est. Hordbakkveij 21

Skala 1:100

Dato 27-01-2020



Facade type:	Holdbævsvej 21
Scale:	1:100
Date:	27-01-2020



Facade nord (Høibakvej) 21	
Skala 1:100	
Dato 27-01-2020	