



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-P19-107-18

Dato: 24-03-2018

Partshøring

Vedr.: Ejendommen Laulundgade 3, 7400 Herning.
Matrikel nr.: 157A, Herning Bygrunde

Sagsnr.: 02.34.02-P19-107-18

Derfor skriver vi til dig:

Herning Kommune, Byggeri, skriver til dig, fordi der på ovennævnte ejendom er søgt om tilladelse til opførelse af etageboliger i 2 etager. Byggeriet består af 2 bygninger med hver 4 lejligheder.

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

Kommunens foreløbige helhedsvurdering fremgår af vedlagte 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 9. april 2018.

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 2015 (BR-15).

Her fremgår det af kap. 2.2, stk. 1, at kommunen ikke kan nægte at godkende et byggeprojekt, hvis byggeriet overholder byggeretten, som er fastsat i samme kapitel.

Hvis byggeriet ikke overholder eller ikke er omfattet af byggeretten, skal kommunen (jf. BR-15, kap. 2.3, stk. 1) lave en helhedsvurdering, som fastlægger bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne. Kriterierne i bygningsreglementet (jf. BR-15, kap. 2.3.1, stk. 1) skal indgå i vurderingen.

Denne sag omhandler opførelse af etageboliger. Etageboliger er ikke omfattet af byggeretten og der er derfor foretaget en helhedsvurdering.

I henhold til forvaltningsloven (jf. § 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:

- Helhedsvurdering
- Tegninger

Kopi tilsendt:

- Laulundgade 1
- Laulundgade 7
- Søtoften 19



Herning
Kommune

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

Sagsbehandler:
Sussi Munch Jensen
bigsj@herning.dk
Tlf. 9628 8034

Dato: 24-03-2018

Foreløbig helhedsvurdering

Vedr.: Ejendommen Laulundgade 3, 7400 Herning.
Matrikel nr.: 157A, Herning Bygrunde

Sagsnr.: 02.34.02-P19-107-18

Derfor laver vi en helhedsvurdering

Denne sag omfatter opførelse af 2 x 4 etageboliger. Byggeri af etageboliger er ikke omfattet af byggeretten i BR-15.

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

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 Grundarealet er 1405 m². Ejendommen er en tidligere erhvervsjendom. Der nedrives et erhvervsareal på 722 m² på ejendommen. I stedet opføres 2 beboelsesbygninger med hver 4 lejligheder. Hver bygning har et boligareal på 354 m² og en altangang/trappe på 32 m². Det giver et samlet areal på 772 m². Her ud over opføres 3 mindre udhuse, som ikke medregnes i bebyggelsesprocenten, jf. beregningsreglerne i BR-15. Den samlede bebyggelsesprocent for ejendommen bliver 54,9% Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 11.C26, som fastlægger en samlet bebyggelsesprocent på max. 50% for området som helhed. Da området består af en blanding af forskellige boligtyper med mange enfamiliehuse, er bebyggelsesprocenten generelt ikke høj i området. Det vurderes at den samlede bebyggelsesprocent ikke overstiger 50% for området som helhed. Kommunen vurderer, at bebyggelsens omfang er hensigtsmæssig i forhold til benyttelsen. Der er lagt særlig vægt på, at arealet af den samlede bebyggelse ikke øges væsentligt og at bebyggelsen udføres i 2 etager og derfor giver mulighed for flere friarealer på terræn end den eksisterende bebyggelse.</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>Ja Kommuneplanen udlægger området til centerformål med liberale erhverv, serviceerhverv og boliger. Typen af boliger er ikke yderligere defineret. Området består af en blanding af etageboliger og fritliggende enfamiliehuse i 1, 1½ og 2 etager.</p>

	<p>Kommunen vurderer, at det ansøgte byggeri svarer til den eksisterende boligbebyggelse og det der tilstræbes i området.</p> <p>Der er især lagt vægt på, at boligbyggeriet placeres i samme facadelinje mod Laulundgade, som den øvrige bebyggelse, så gadebilledet bevares. Der er også lagt vægt på at mange af de øvrige boliger i området er opført med tagetage eller i 2 etager.</p>
<p>BR15 kap. 2.3.1 stk. 1 nr. 3</p> <p>Er der tilfredsstillende lysforhold og indbliksgener både for den ansøgte bebyggelse og naboerne?</p>	<p>Ja</p> <p>Bebyggelsen opføres som 2 selvstændige boligblokke med hver 4 boliger. Boligerne har indgang fra nord via terræn/altangang og lejlighederne har private altaner mod syd.</p> <p><u>Nabo mod nord (Laulundgade 1)</u></p> <p>Bebyggelsen har en varierende afstand til skel med en mindste afstand fra boligen på 5,5 m og fra altangangen på 3,9 m. Bygningen har en højde på 6,3 m.</p> <p>Kommunen vurderer ikke, at bebyggelsen giver væsentlige skyggegener på naboejendommen på baggrund af bygningens højde og afstand til skel. Naboejendommen er desuden adgangsarealerne placeret ud for bygningen. Mindre skyggegener vurderes ikke at påvirke disse, da der ikke er tale om længerevarende ophold.</p> <p>Der vurderes heller ikke at være væsentlige indbliksgener mellem de to ejendomme. Begge ejendomme har adgangsarealerne til at vende mod skel og der vil derfor være tale om kortvarigt ophold.</p> <p><u>Nabo mod syd (Laulundgade 7)</u></p> <p>Bebyggelsen har en afstand til skel på 7,76 m fra boligen og 5 m fra altanerne på 1. sal.</p> <p>Kommunen vurderer ikke, at bebyggelsen vil give skyggegener på naboejendommen, da den er placeret nord for naboen.</p> <p>Fra altanerne på 1. sal vil det være muligt at se over på naboejendommen. Denne har dog adgangsarealer mod skel og kun et mindre vindue. Der vurderes derfor ikke at være indblik i selve boligen.</p> <p>Der vil være et skråt indblik fra altanerne (især fra det østlige) til naboejendommens haveareal. Altanen ligger trukket 5 m tilbage fra skel og er afskærmet mod øst med en lukket væg.</p> <p>Området er et boligområde med mange boliger i 1½ - 2 plan. Det er derfor ikke usædvanligt i området, at der er et vist indblik fra en ejendom til en anden. Det er også forventeligt i bymæssig bebyggelse, hvor der sker en fortætning af bebyggelsen.</p> <p>Indbliksgenerne fra altanerne vurderes ikke at være så væsentlige, at der kan nedlægges forbud mod byggeriet. Der er især lagt vægt på, at området består af en del boligbyggeri i flere etager med lignende indblik.</p> <p><u>Naboer mod øst og vest</u></p> <p>Naboerne mod vest ligger på den modsatte side af vejen og nabo-bebyggelsen mod øst ligger mindst 50 m fra denne ejendom. Ingen af disse vurderes derfor at være berørt af hverken indblik eller skyggegener.</p> <p>Kommunen vurderer ud fra ovenstående, at der er tilfredsstillende forhold for lys og indblik.</p>

<p>BR15 kap. 2.3.1 stk. 1 nr. 4 Er der tilfredsstillende friarealer i forhold til benyttelsen?</p>	<p>Ja</p> <p>Hver bolig har sin egen altan eller have som privat opholdsareal. Både altaner og haver har en størrelse, som giver gode muligheder for udeophold. Alle altaner og haver vender mod syd.</p> <p>Der er desuden udlagt et grønt fællesområde til ophold og/eller legeplads. Omkring bebyggelsen og parkeringspladsen etableres grønne arealer med træer, som vil give bebyggelsen et grønt præg med flere opholdsmuligheder.</p> <p>Kommunen vurderer ud fra ovenstående, at friarealerne er tilfredsstillende.</p>
<p>BR15 kap. 2.3.1 stk. 1 nr. 5 Er der tilfredsstillende adgangs-, tilkørsels- og parkeringsforhold?</p>	<p>Ja</p> <p>Ejendommen har en fælles parkeringsplads mellem bygningerne. Pladsen har adgang fra Laulundgade. Indkørslen flyttes i forhold til den eksisterende, men der etableres kun 1 indkørsel til ejendommen.</p> <p>Der er plads til parkering af 8 biler, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Der er desuden gjort plads til cykelparkering på ejendommen.</p> <p>Bebyggelsens renovation er samlet i en fælles station i forbindelse med parkeringspladsen. Stationen har en afstand til offentlig vej på ca. 20 m, hvilket vurderes at være tilfredsstillende i forbindelse med afhentning af affald.</p> <p>Kommunen vurderer ud fra ovenstående, at adgangs-, tilkørsels- og parkeringsforhold er tilfredsstillende.</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>Ja</p> <p>Bebyggelsen ligger i et blandet boligområde med boliger i forskellig højde.</p> <p>Boligen nord for ejendommen er i 1½ etage, boligen syd for ejendommen er i 1 etage, men med høj kælder.</p> <p>Boligerne mod vest er også i 1 etage, men har begge gulvniveau hævet 60-100 cm over terræn.</p> <p>Boligerne mod øst er primært enfamiliehuse i 1½ plan, men har en forholdsvis stor afstand til dette byggeri (ca. 45-50 m).</p> <p>Denne bebyggelse opføres i 2 etager og får en samlet højde på ca. 7,5 m mod syd og ca. 6,3 m mod nord.</p> <p>Bygningerne vil få et mindre "fodafttryk" på terræn end den eksisterende bygning, da de opføres i 2 etager. Det giver mere luft omkring bygningerne og vil få dem til at passe bedre ind i området, som fortrinsvis er bebygget med boliger.</p> <p>Bygningerne opføres i skel mod vej som de øvrige, så facadeflugten bevares og de har samtidig god afstand til skel, så skygge- og indbliksgener minimeres.</p> <p>Kommunen vurderer, at der er taget det fornødne hensyn for at få byggeriet til at passe ind området.</p>

Partshøring

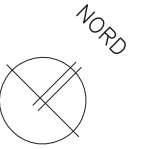
Kommunen har vurderet, at ejendommene Laulundgade 1 og 7 har en individuel og særlig interesse i sagen, da de er nærmeste naboer mod nord og syd.

Der foretages derfor partshøring jf. forvaltningslovens § 19 af disse ejendomme.

Kommunen vurderer ikke, at øvrige naboer har væsentlig interesse i sagen og de betragtes derfor ikke som parter. Der er især lagt vægt på ejendommenes afstand til byggeriet.

Foreløbig konklusion

Herning Kommune, Byggeri, vurderer foreløbigt, at der ud fra ovenstående helhedsvurdering kan gives byggetilladelse til det ansøgte byggeri.



BEBYGGELSESPROCENT:

GRUNDAREAL:	1405 M ²
BEBYGGET PR. ETAGE	354 M ²
SVALEGANGE	51 M ²

BEBYGGET I ALT INCL. SVALEGANGE
EXCL. ALTANER, SKURE MM.

2*354+51	= 759 M ²
759*100	= 54 %
1405	

BEFÆSTET AREAL:

BEBYGGET (INCL. SVALEGANGE) 405 M²PARKERING 267 M²BEFÆSTET AREAL I ALT EXCL.
ALTANER, SKURE OG STIER: 672 M²

715*100	= 47,8 %
1405	

OVERFLADEVAND FRA ALTANER OG TAGVAND FRA
SKURE FØRES TIL FASKINER.OVERFLADEVAND FRA STIER AFLEDES TIL NEDSIVNING
PÅ GRÆSAREALER.

SIGNATURFORKLARING:



NOTE:

ALLE MÅL ER I MM.
MÅLTAGNING PÅ TEGNING MÅ IKKE FINDE STED.
ALLE MÅL OG HØJDER KONTROLLERES AF ENTREPRENØR PÅ STEDET.
DER SKAL INSTALLERES RØGALARMER TILSLUTTET EL-INSTALLATIONEN OG MED BATTERIBACKUP.

BYGHERRE: EJENDOMSSELSKABET LAULUNDBLAD 3-5 APS, SØTOFTEN 19, 7451 SUNDS

SAG: 8 BOLIGER, LAULUNDBLAD 3-5, 7400 HERNING SAG NR.: 1730

TEGNING AF: SITUATIONSPLAN

MÅL: 1:200 DATO: 06.02.18 REV: 23.03.18 SIGN.: KS

ARKITEKT:



TEGNESTUEN IKAST

H.C. LUMBYES VEJ 25
TLF. 4079-2921 FAX. 9740-45877430 IKAST
E-MAIL. LV@TEGNESTUENIKAST.DK

TEGN. NR.: 00.00

INGENIØR:

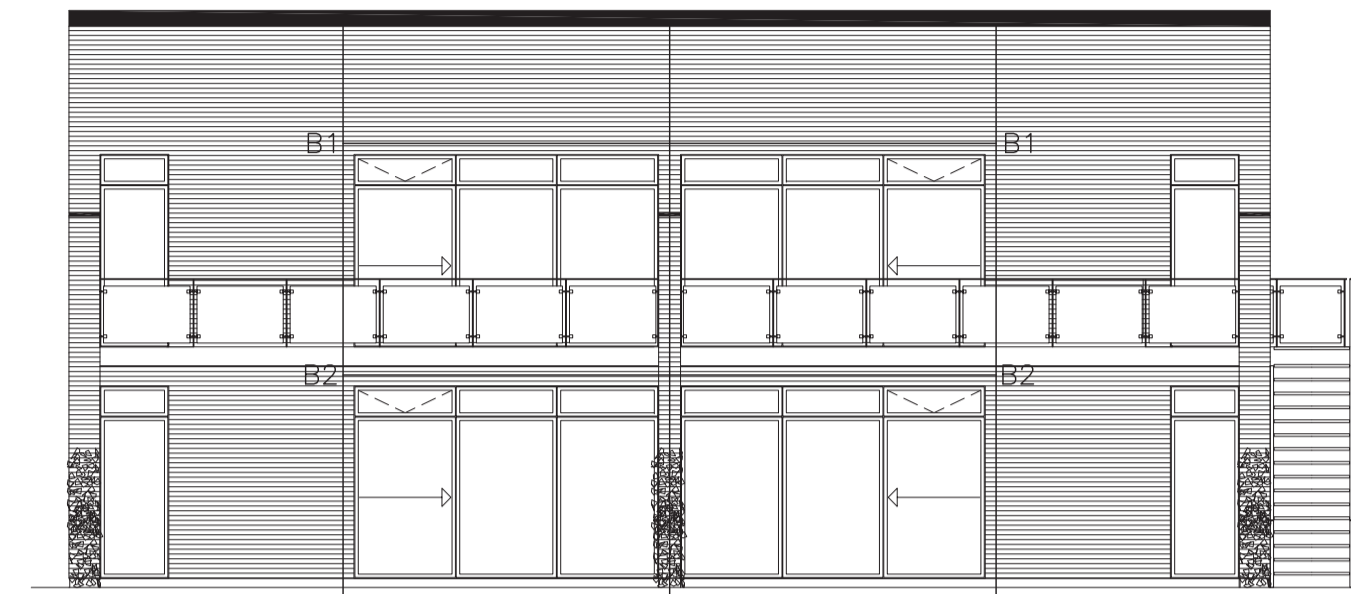


cmn

CMN og Skov & Taankvist
Rådgivende ingeniørerPosthustorvet 4, 1. sal
7800 Skive
T: 97 51 02 88info@cmn-as.dk
www.cmn-as.dk



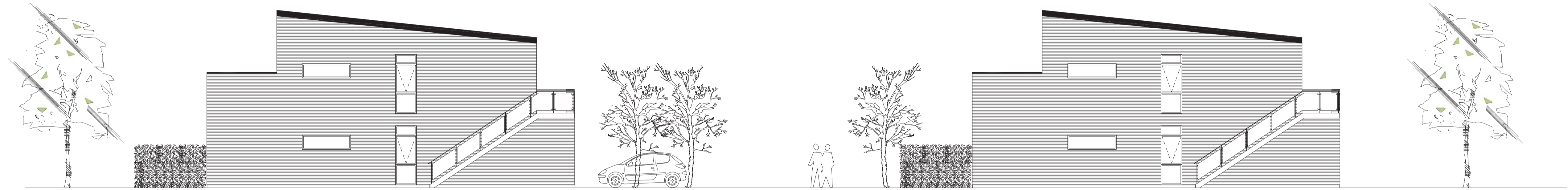
NORDFACADE



SYDFACADE

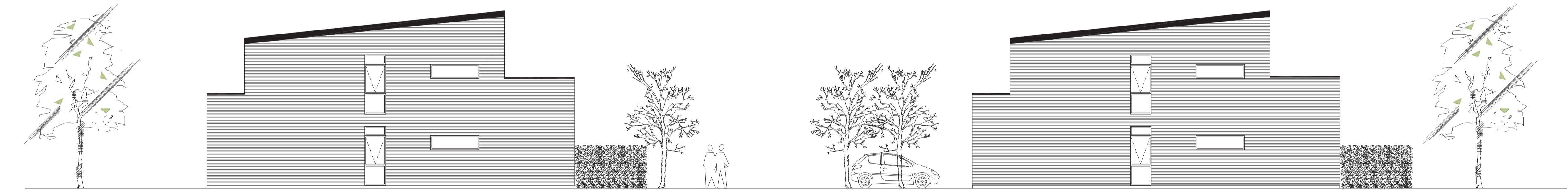
SIGNATURFORKLARING:

- S1 STÅLSØJLE HE120B
- B1 STÅLBÆLKE HE180B
- B2 STÅLBÆLKE HE120B



ØSTFACADE

40.00



WESTFACADE (MOD LAULUNDGADE)

NOTE:
 ALLE MÅL ER I MM.
 MÅLTAGNING PÅ TEGNING MÅ IKKE FINDE STED.
 ALLE MÅL OG HØJDER KONTROLLERES AF ENTREPRENØR PÅ STEDET.
 DER SKAL INSTALLERES RØGALARMER TILSLUTTET EL-INSTALLATIONEN OG MED BATTERIBACKUP.

BYGHERRE: EJENDOMSSKABET LAULUNDGADE 3-5 AFS, SØTOFTEN 19, 7451 SUNDS
 SAG: 8 BOLIGER, LAULUNDGADE 3-5, 7400 HERNING SAG NR.: 1730
 TEGNING AF: FACADER
 MÅL: 1:100 DATO: 06.02.18 REV: - SIGN.: KS

ARKITEKT: **TEGNESTUEN IKAST**
 H.C. LUMBYES VEJ 25 7430 IKAST
 TLF. 4079-2921 FAX. 9740-4587 E-MAIL: LV@TEGNESTUENIKAST.DK

INGENIØR: **cmn** CMN og Skov & Taankvist Rådgivende ingeniører
 Postboksvej 4, 1. sal 7800 Skive T: 97 51 02 88 info@cmn-as.dk www.cmn-as.dk