

Notat - Vurdering af indsigelser

Laulundgade 3, 7400 - Opførelse af etageboliger

Adresse: Laulundgade 3, 7400 Herning
Dato: 16-05-2018
Sagsnr: 02.34.02-P19-107-18
Sagsbehandler: Sussi Munch Jensen

Projektet har i forbindelse med helhedsvurderingen været sendt i partshøring ved de berørte naboer, Laulundgade 1 og 7.

Der er indkommet indsigelse/bemærkning fra begge naboer.

Laulundgade 1

Naboen er bekymret for indbliksgener i egen have samt for afskærmning i skel mellem de 2 grunde, da en eksisterende garage i skel er nedrevet.

Forvaltningen har talt med naboen, som ikke er imod projektet som helhed, men ønskede en dialog om sikring mod indbliksgener.

Vi talte om, at ophold på altangangen var af kortere varighed og indblik dermed også var af begrænset omfang. Vi talte også om, at det var svært at lave yderligere afskærmning udover de træer, som er angivet på situationsplanen. Træerne kan eventuelt placeres, så de skærmer mest muligt, når man kommer op ad trappen til altangangen, dog uden at skygge på naboens opholdsareal.

Det blev aftalt, at nabo og bygningsejer skulle tale sammen omkring løsning i skel, da dette ikke vedrører hverken partshøringen eller byggesagen.

Laulundgade 7

Denne nabo har flere bemærkninger. Bemærkningerne går på følgende:

- Bebyggelsesprocent for ejendommen
- Bebyggelsens orientering i forhold til naboer
- Indbliksgener

Der er desuden kommet et alternativt forslag til at dreje boligerne 90 grader, så altangange vender mod Laulundgade og altaner/haver ved mod øst.

Bebyggelsesprocent

Naboen bemærker, at hun ikke ser grundlag for dispensation for overskridelse af bebyggelsesprocenten, blot fordi byggeriet opføres i 2 etager.

Forvaltningen bemærker, at byggeriet ikke kræver dispensation. En tilladelse vil blive givet ud fra en helhedsvurdering af projektet jf. BR15 kap. 2.3.

Byggeriet er ikke omfattet af en lokalplan og bebyggelsesprocenten skal derfor fastsættes i henhold til BR15. Byggeretten for "Andet byggeri" (herunder etageboliger i områder, som ikke er udlagt specifikt til etageboliger) er 45%. Ønsker man en højere bebyggelsesprocent skal projektet helhedsvurderes. Den foreløbige helhedsvurdering er vedlagt sammen med partshøringen.

På denne ejendom nedrives 722 m² eksisterende erhvervsareal. Der ønskes opført 708 m² og 64 m² altangang - i alt 772 m² bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 54,9%.

Kommuneplanrammen angiver en bebyggelsesprocent for området som helhed på max. 50%. Området består af blandede boligtyper som enfamiliehuse, dobbelthuse og etageboliger med varierende bebyggelsesprocenter.

Etageboligerne i området har bebyggelsesprocenter på mellem 27,2 og 108,6%. Kun 2 af etageboligerne holder sig indenfor byggeretten på 45%. De øvrige 11 ejendomme har en højere bebyggelsesprocent. Det ansøgte byggeri vurderes derfor at have en omfang, som er sædvanligt for etageboligbyggeri i området.

Grundarealet for alle ejendomme i området er 20.278 m² og det samlede bruttoetaageareal (inkl. det ansøgte byggeri) er 8.591 m². Det giver en bebyggelsesprocent for området som helhed på 42,4% og kommuneplanrammens intentioner vurderes dermed overholdt.

Bebyggelsens orientering

Naboen protesterer særligt imod, at ejendommen vendes modsat de øvrige beboelsesejendomme i området. Hun mener derfor, at gadebilledet ikke bevares, som angivet i den foreløbige helhedsvurdering. Hun mener desuden, at orienteringen giver anledning til væsentlige indbliksgener på hendes ejendom.

I forbindelse med projektet har der været afholdt møder med ansøger, hvor fokus har været at tilpasse byggeriet til omgivelserne. Det har været vigtigt for forvaltningen, at byggeriet blev placeret i facadelinjen mod Laulundgade, for at sikre at gadeforløbet med beboelse helt ud til fortov blev bevaret. Der er også arbejdet med facadeudtrykket, så bygningerne fremstår så åbent mod gaden som muligt.

De to bygningskroppe vurderes at passe ind i rytmen af bygninger på gaden og er med til at understøtte oplevelsen af en boliggade i bymidten. De øvrige bygninger har en facadelængde på 8-13 m mod Laulundgade. Dette byggeri har en bygningskrop på 11,15 m. Dertil kommer murvinger ud for altangangen på 1,7 m og ud for altanerne på 2,7 m. Murvingerne føres ikke helt op til tag, men kun til overkant værn på henholdsvis altan og altangang.

Den fælles parkeringsplads er afskærmet mod gaden med en træække, som sammen med haverne binder de to bygninger sammen med et grønt bælte.

Indbliksgener

Naboen bemærker, at hun får væsentlige indbliksgener fra de 2 boligblokke med 4 boliger i hver og fra altanerne, som er vendt mod hendes ejendom. Hun mener heller ikke, at byggeriet kan sammenlignes med en normal 1 families villa, da der er væsentligt flere beboere i ejendommen.

De to boligblokke er placeret i samme facadeflugt. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke kan ske indblik fra den fjerneste boligblok til nabovens ejendom, da den ligger

bag den anden bygning. Der kan derfor højst være tale om indblik fra de 4 boliger i den nærmeste boligblok.

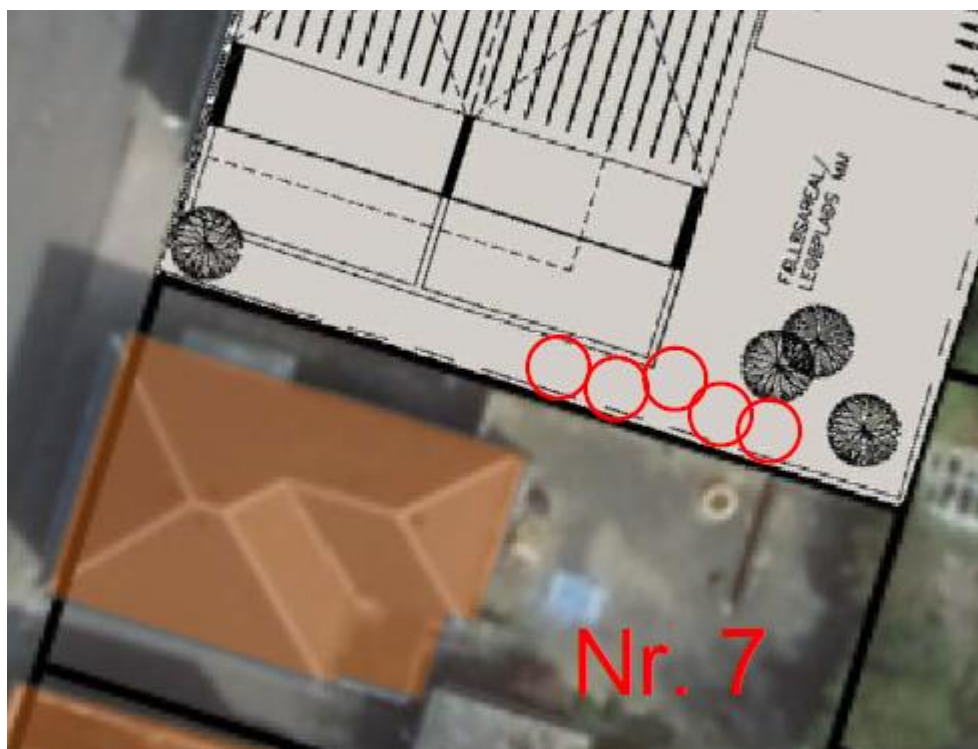
Den nærmeste boligblok består af 4 boliger - 2 på hver etage. Der vurderes ikke at være væsentligt indblik fra boligerne i stueetagen. Disse har egen have omkranset af en hæk, som vurderes at reducere indblikket.

De 2 boliger på 1. sal vurderes at have et vist indblik til naboens friarealer, dog er indblikket fra den vestlige bolig (mod gaden) begrænset, da naboens bolig skærmer for indblik til opholdsarealerne i haven. Skærmvæggen mellem lejlighedernes altaner begrænser også udsynet.

Der vil være indblik fra begge lejligheder på 1. sal til naboens adgangsareal til boligen, men her opholder man sig typisk i kort tid, og generne vurderes derfor ikke væsentlige.

Fra den østlige lejlighed på 1. sal vurderes at være indblik til havearealet på naboejendommen. Der er tale om en lejlighed på 88 m², som formentlig vil blive beboet af max. 3-4 personer. Indblikket fra lejligheden vurderes derfor at være sammenlignelig med indblik fra en enfamiliebolig i 2 etager. En sådan bolig ville med samme beliggenhed være indenfor byggeretten i BR15. Boligen ligger 7,76 m fra skel og altanen har en afstand til skel på 5 meter. Det er forventeligt, at der i bymæssig bebyggelse er et vist indblik fra én ejendom til en anden. Flere boliger i området har f.eks. vinduer i gavle på 1. sal som giver indblik til nabohuse eller haver, ligesom der også findes tagterrasser placeret helt i skel.

For at skærme mod direkte indblik foreslår forvaltningen at der etableres træer eller anden beplantning, som kan sløre indblikket til naboen, men stadig sikre, at der kommer lys til de nye boliger.



Alternativt forslag

Naboen har fremsendt et forslag om at dreje bygningerne 90 grader, så altangangen vender mod Laulundgade og altanerne vender mod øst. Hun angiver, at det vil fjerne de værste indbliksgener mod Laulundgade 7.



Det har været kommunens ønske at bevare facadelinjen mod Laulundgade. Hvis bygningerne drejes, vil bygningernes altangange vende mod gaden. Det betyder, at selve bygningsfacaden kommer til at ligge 1,7 m trukket tilbage. Eneste flugt bliver murvingerne i hver ende af bygningen og en søjle på midten.

Forvaltningen vurderer, at dette ikke er hensigtsmæssigt for facadeforløbet på gaden, da bygningen vil opleves som værende trukket tilbage i forhold til de øvrige boliger.

Samtidig vurderer forvaltningen, at der ved at dreje boligerne gives indblik fra alle 4 altaner til haverne på Laulundgade 1 og 7, samt til haverne på Ravnsborggade 6-14. Sidstnævnte adresser har dog forholdsvis lange haver med langt til opholdsarealerne ved boligen.

Forvaltningens vurdering

Både anvendelse og omfang af bebyggelsen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området.

Forvaltningen vurderer, at der ud fra helhedsvurderingen kan gives tilladelse til opførelse af de 8 boliger på betingelse af, at der etableres beplantning som afskærmning mod Laulundgade 7, som skitseret ovenfor. Beplantningen vil sløre det direkte indkig i haven og minimere indbliksgenerne.

Forvaltningen vurderer, at det alternative forslag til bygningernes placering ikke vil give det gadeforløb, som kommunen ønsker, fordi facaderne til boligerne ikke kan trækkes helt ud til gaden på grund af altangangen.

Forvaltningen anbefaler derfor den oprindelige placering og orientering.