

FORELØBIG HELHEDSVURDERING

Sagsnummer: 02.34.02-P19-60-19



Herning
Kommune

Ejendommen:

Adresse **Sorøvej 23A, 7400 Herning**
Matrikel nr.: 1ARL, Herningsholm, Herning Jorder
Ejendomsnr.: 282313

Sag:

Sorøvej 23A, 7400 - Opførelse af tofamiliehus

Ansøger

Overgaard Huse Aps
Engholm Søpark 45
7400 Herning

Ejer

Overgaard Huse Aps
Engholm Søpark 45
7400 Herning

TEKNIK OG MILJØ

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

SAGSBEHANDLER

Thomas G. Frydensbjerg
bjgtf@herning.dk
Tlf. 9628 8096

SAGSNUMMER:

02.34.02-P19-60-19

Dato: 19-03-2019

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, §170, som angiver at Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger 30 pct. for fritliggende en- og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde.

Byggeriet overholder ikke byggeretten jf. BR18, §177, som angiver at 'Ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold, når den maksimale højde er 1,40 m x afstanden til naboskel og sti.

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 tofamiliehus med to carporte, da byggeriet vurderes at have et omfang der både er sædvanligt for området og hensigtsmæssigt i forhold til benyttelsen.

Ved helhedsvurderingen tillægges det afgørende betydning, at:

- Ejendommens udnyttelse, herunder bebyggelsesprocent vurderes at være sædvanligt i området som helhed.
- Bygningens arkitektur og højde er sædvanligt for området, da der i området er flere eksempler på tilsvarende byggeri med samme byggestil.
- Der på ejendommen er gode parkerings-, opholds- og 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?

Området omkring Sorøvej er blandet bolig i form af fritliggende enfamiliehuse, tæt/lav boligbebyggelse samt etageboliger. Hovedparten af ejendommene mellem Sjællandsgade og Haslevgade er fritliggende enfamiliehuse på relative små grunde.

Ejendommen er ubebygget, -udstykket fra ejendommen mod vest. Ejendommen har et matrikulært areal på 487 m². Ejendommens matrikulære areal svare til hovedparten af ejendommene i området.

Der søges om tilladelse til at opføre et tofamiliehus med vandret lejlighedsskel. Bebyggelse er bebygget areal på 122 m² og opføres i en etage med udnyttet tagetage på 106 m². Dette medfører, at et samlet boligareal på 228 m².

Boliger med en størrelse på 100 – 120 m² vurderes at være en passende størrelse for en bolig. Dermed vurderes det, at et samlet boligareal på 228 m² er meget passende for et tofamiliehus med vandret lejlighedsskel.

Boligen på 1. sal har adgang til en altan mod syd. Derudover er på ejendommen 2 carporte som er bygget op mod bebyggelsen.

Bebyggelsen er udført med to kviste mod øst og vest. Kvisten vurderes at være af sædvanligt omfang

Bebyggelsesprocent

| | | |
|---------------------------------|------------------------|--------------------|
| Grundareal | | 487 m ² |
| Boligareal | | 228 m ² |
| Carporte | | 25 m ² |
| Overdækket areal | | 15 m ² |
| Fradrag for sekundær bebyggelse | | 40 m ² |
| Bebyggelsesprocent | $228 \times 100 / 487$ | 47 % |

Ejendommen ligger ikke inden for rammerne af en lokalplan. Kommuneplanrammen 12.B10 udlægger området til boliger med åben-lav karakter.

Vi vurderer at Sorøvej, mellem Sjællandsgade og Haslevgade, består primært af enfamiliehuse på små grunde, hvor ejendommens bebyggelsesprocent ligger mellem 30 og 50 (parcelhusområde). Der er enkelte ejendomme som anvendes til tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel eller flerfamiliehus med lodrette lejlighedsskel.

På baggrund af områdets sammensætning, vurderer vi ikke at et tofamiliehus med vandret lejlighedsskel med en bebyggelsesprocent på omkring 50 er usædvanligt for området.

Højde og placering

Bygningen opføres i en afstand på 2,5 m fra skelbræmmen, i 1 etage med udnyttet tagetage (1½ etage). Bygningen har en samlet bygningshøjde 7,4 m.

Bygningens facadehøjde er 4,3 m ved facadens skæring med tagfladen.

Bygningens udformning, placering og facadehøjde, medfører at bygningen overskride det skrå højdegrænseplan som byggeretten fastsætter til 1,4 x afstanden til skel (§ 177)

Bygningens facadehøjde på 4,3 m - overskridelsen af det skrå højdegrænseplan på 0,8 m - vurderes at kaste en skygge på naboejendommene.

Kvistene som er ført frem til bygningens facadeflugt. Vi har derfor forholdt os til en øvre grænse for hvad der både konstruktivt og udseendemæssigt kan accepteres som værende en kvist.

Da kvistenes samlede længde udgør under halvdelen af tagfladens længde og er placeret midt på tagfladerne, vurderer vi, at kvistenes størrelse er af sædvanligt omfang. Derfor vurderer vi, at kvistene kan undlades i beregningen af bygningens højde (Bygningsreglement 2018, § 456, stk. 4)

Der er andre ejendomme i området, hvor den primære bebyggelse overskrider det skrå højdegrænseplan. De nærmeste naboejendomme mod øst (Sorøvej 21 og 23) er ændre villaer med "høj" kælder og udnyttet tagetage. Naboejendommen mod øst har et facadeudtryk som er sammenlignelig med det ansøgte. Der er flere ejendomme langs Sorøvej, som er bygget med en "høj" kælder og udnyttet tagetage. Vi vurderer derfor det er sædvanligt for området med forholdsvis højde bygninger tættere på naboskel end byggerettens skrå højdegrænseplan umiddelbart tillader.

Ved hovedparten af ejendommene på den østlige side af Sorøvej, er den primære bebyggelse placeret i afstand på 2,5 – 3 m fra vejskel, hvilket giver et udtryk af bygningerne er placeret efter en facadebyggelinje. Et gadebillede, som efter vores vurdering gerne skulle bevares.

Den ansøgte bygningen har adgangstrappen til 1. sal placere mod vejen, hvilket er atypisk for området. De nærmeste naboejendomme mod øst har adgangstrappen til stueetagen placeret mod vejen og adgangstrappen til 1 sal inde i bygningen.

Den ansøgte bygning har skærmet trappen til 1. sal med lodrette lister, så trappen fremstår som en fast del af bygningens facadeudtryk i et nutidigt arkitektonisk udtryk.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at bygningens omfang og facadeudtryk er sædvanligt for området. Der er tofamiliehuse samt rækkehuse i området, og derfor vurderer vi, at området er sammensat på sådan en måde, at tofamiliehus som det ansøgte er hvad der tilpasses 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.

Bygningen er placeret med en udvendig adgangstrappen i en afstand på 2,5 m fra vejskel. Derefter kommer en bygningen, som har en bygningskrop der er 14 m lang. Bygningens sydlige gavl er dermed placeret ca. 18 m fra vejskel, hvilket er ca. 4-5 m længere mod syd end naboejendommene.

Bygningens placering, længde og facadehøjde vurderes at medføre skyggepåvirkninger på naboernes opholds- og friarealer.

Der er sammen med ansøgningen fremsendt et skyggediagram, som viser de skygger som bygningen kaster på 4 tidspunkter (kl. 8, 12, 15 og 18) medio hvert kvartal.

Naboejendommen mod øst har anlagt et opholds- og friarealet mod syd (haven). Opholds- og friarealet er placeret ca. 14 m fra vejskel.

Skyggediagrammet viser at den ansøgte bygningen kaster en skygge på opholds- og friarealet ved naboen mod øst. Skyggepåvirkningen er størst sidst på dag (efter kl. 15) i sommerhalvåret, hvor solen bevæger sig langt på himlen. Den skygge bygningen kaster vurderes derfor at være til gene i sidst på eftermiddag i sommerhalvåret – der hvor det udendørs opholds- og friareal benyttes mest.

Naboejendommen mod vest har anlagt et opholds- og friarealet mod syd (haven). Opholds- og friarealet er anlagt ca. 15-16 m fra vejskel.

Skyggediagrammet viser at bygningen kaster en skygge på opholds- og friarealet ved naboen mod vest. Skyggepåvirkningen er størst først på dag (mellem kl. 8 og 11) hvor solen står lavt på himlen om morgenen. Den skygge bygningen kaster vurderes derfor i mindre grad at være til gene først på dagen – hvor det udendørs opholds- og friareal benyttes i mindre grad.

Bygningens facadehøjde og samlede bygningshøjde vurderes ikke at være afgørende for skyggepåvirkningerne på naboejendommene – hvilket nærmere er bygningens placering på grunden samt bygningens længde.

Bygningen er placeret 2,5 m fra naboskel. Bygningens vinduer er primært projekteret mod nord og syd. Der er enkelte vinduer i kvistene mod øst og vest.

Der er ét vindue i kvisten mod øst. Vinduet er et køkkenvindue. Vinduet er ved siden af køkkenarrangementet. Dermed vurderer vi ikke der er indblik fra vinduet, da det ikke vil være naturligt at stå i vinduet i forbindelse med madlavning eller opvask.

Der er 2 vinduer i kvisten mod vest. Det ene vindue er ved et badeværelse. Det andet vindue er ved et værelse (opholdsareal). Vi vurderer ikke der er indblik fra vinduet i badeværelset. Der kan fra vinduet i værelset være indblik til naboejendommen. På naboejendommen er der ikke vinduer eller et udendørs opholds- eller friareal som kan være generet af indblikket.

Boligen på 1. sal har direkte adgang til en altan. Altanen er placeret 2,5 m fra naboskel mod øst. Altanen vil medføre indblik til naboejendommene mod syd, øst og vest.

Indblikket fra altanen vurderes at være sædvanligt for et boligområde i bymæssig fortætning, hvor det er muligt at udnyttet tagetagen.

Der er andre ejendomme i området, som har et tilsvarende opholds- og friareal på tagterrasser mod syd.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at bygningens facadehøjde og samlede bygningshøjde ikke er afgørende for skyggepåvirkningerne på naboejendommene.

Bygningens placering og samlede længde på 14 m, hvorved den sydlige facadegavl er 18 m fra vejskel, er usædvanligt for bygninger på den sydlige side af Sorøvej. Da bygningen er længere og placeret længere mod syd end bygningerne på naboejendommene, har det indflydelse på skyggeforholdene på naboejendommenes opholds- og friareal.

For at minimere skyggepåvirkningen kan bygningen placeres tæt på vejskel, ved at adgangstrappen til 1. sal projekteres inde i bygningen. Dette medfører dog et lidt mindre boligareal.

For at reduceres skyggepåvirkningerne yderligere kan bygningens samlede længde kan reduceres. Dette medfører dog endnu mindre boliger.

Endelige konklusion på skyggeforhold afventer partshøring ved de nærmeste naboer.

På baggrund af ovenstående, vurderer vi, at der ikke vil være et generende indblik fra de to nye boliger til naboejendommene. Vinduerne og altanen er placeret mere end 5 m fra naboen mod øst og vest samt mere end 15 m fra opholds- og friarealet ved naboerne mod syd.

BR-18, § 188, stk. 1 nr. 3

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

Ejendommen ligger ikke inden for rammerne af en lokalplan. Kommuneplanrammen 12.B10 angiver at der bør etableres et opholds- og friareal på mindst 100 % af boligarealet.

Ejendommens bebyggelsesprocent på 46 er medført af boligarealet på 1. sal. Ejendommens bebyggede areal alene medfører en bebyggelsesprocent på 25, hvilket giver gode muligheder for at indrette et fornuftigt opholds- og friareal.

Der er et opholds- og friareal mod syd. Haven er indrettet med et mindre afgrænset areal til hver bolig.

Boligen på 1. sal har direkte adgang til en altan på 13 m². Boligen i stueetagen har direkte adgang til en terrasse på terræn. Terrassen er delvis overdækket på grund af altanen.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at boligerne har adgang til tilfredsstillende opholds- og friareal som er indrettet til formålet.

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?

Ejendommen ligger på en stille villavej, uden meget trafik. Der er ca. 30-35 m til nærmeste vejkryds.

Der etableres 2 carporte i forbindelse med boligerne. Carportene etableres på begge sider af bygningen. Der skal bakes ud på Sorøvej. Trods der kommer 2 overkørsler til ejendommen, vurderes tilkørselsforholdene til ejendommen, at være sammenlignelig med de eksisterende i området.

Naboejendommene mod øst og vest, har begge en carporte. Disse carporte er begge placeres i modsatte naboskel end til den ansøgte ejendom.

Ejendommens adgangsarealer er tæt på adgangsvejen. Adgangsarealerne er belagte med fast belægning. Derfor vurderer vi, at der er tilfredsstillende adgangsforhold for person med nedsat førlighed.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der er tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold til ejendommen.

BR-18, § 188, stk. 1 nr. 5

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

Ejendommen ligger ikke inden for rammerne af en lokalplan. Kommuneplanrammen 12.B10 angiver at der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Der etableres en carport til hver bolig. Carporten placeres så der også er mulighed for at parkere foran carporten. Dermed vurderer vi, at der er 2 parkeringspladser pr. bolig.

Der er skitseret et befæstet areal efter carportene. Her vurderes det, at der kan stilles cykler, knallerter mv.

Delkonklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der er tilstrækkelig parkeringspladser 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 boligområde med mindre afvigelser i sammensætningen.

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.

Sorøvej 23 (naboejendom mod øst)

Bygningen kaster en skygge på naboejendommens opholds- og friarealer om eftermiddagen (efter kl. 15) i sommerhalvåret. Skyggepåvirkningerne kan have indflydelse på naboejendommens forhold til projektet. Vi vurderer derfor at ejendommen er part i sagen med en særlig individuel interesse.

Sorøvej 25 (naboejendom mod vest)

Bygningen kaster en skygge på naboejendommens opholds- og friarealer om formiddag. Skyggepåvirkningerne kan have indflydelse på naboejendommens forhold til projektet. Vi vurderer derfor at ejendommen er part i sagen med en særlig individuel interesse.

Sprogøvej 1 (Boligerne 22-26)

Det ansøgte projekt ligger nord for boligerne. Projektet vurderes ikke at have indflydelse på naboejendommen, da bygningen som helhed vurderes at være i overensstemmelse med de øvrige bygninger på Sorøvej. Derudover medfører bygningen ikke en skyggepåvirkning på naboejendommene mod syd. Vi vurderer derfor ikke at ejendommen er part i sagen med en særlig individuel interesse.

Sådan har vi brugt lovgivningen:

Da det ansøgte ikke er omfattet af byggeretten, 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 8096 eller mail: bjgtf@herning.dk.

Med venlig hilsen

Thomas G. Frydensbjerg
Byggesagsbehandler