

Vurdering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i henhold til Bygningsreglement BR18

Dato: 14-09-2020
 Sagsnr.: 02.34.02-P19-10-20
 Vedrørende: Vibeholms Vænge 11

Ifølge Bygningsreglement BR18, kapitel 8 § 187 skal kommunen i den enkelte sag foretage en konkret vurdering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser, dvs. af de ydre forhold for et byggeri, herunder hvor stor byggeriet må være i forhold til grundens størrelse, hvor højt byggeriet må være og hvor på grunden det må placeres. Såfremt en eller flere af nedenstående kriterier er reguleret af en lokalplan eller lignende, træder disse ud af kraft.

Konklusion	
Kommunen har i den konkrete sag besluttet følgende: <i>Beslutningen er taget i henhold til nedenstående vurderingsskema.</i>	At småbygning placeret i skelbræmme gerne må udgøre 13,6 m

Sagsbeskrivelse	
En kort beskrivelse af byggeriet som vurderingen omhandler.	Udhus tilbygget til eksisterende garage i hjørneskel udgør en samlet længde i skel på 13,6 m

Kriterier	Vurderingen i den konkrete sag
Generelle (BR18, §188)	
1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.	Bebyggelsens samlede omfang fraviger som helhed ikke områdets karakter og til det tilstræbes i området.
2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.	Der er ikke forhold som giver indbliksgener eller forringelse af lysforhold.
3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.	Dette forhold er ikke relevant i sagen
4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.	Dette forhold er ikke relevant i sagen

Kriterier	Vurderingen i den konkrete sag
5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402.	Dette forhold er ikke relevant i sagen
6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.	Bebyggelsens samlede omfang fraviger som helhed ikke områdets karakter.
Grundens størrelse (BR18, kap. 8 § 189 og 190)	
§ 189 Ved matrikulære ændringer fastlægges grundens størrelse efter de generelle kriterier i § 188. § 190 Grundstørrelsen kan kun godkendes, hvis det ud fra en samlet vurdering af forholdet mellem eventuel eksisterende bebyggelse og grundstørrelsen er muligt at bebygge og udnytte ejendommen i overensstemmelse med helhedsvurderingen i § 187 og kravene til ubebyggede arealer i kapitel 20. For at grundstørrelsen kan godkendes, skal der endvidere være mulighed for vejadgang i overensstemmelse med vejlovgivningen.	Dette forhold er ikke relevant i sagen
Afstandsforhold (BR18, kap. 8 § 191 & 192)	
§ 191 Bebyggelsens afstand til skel mod nabo, vej eller sti skal fastlægges efter de generelle kriterier i §§ 188 og 192. § 192 Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.	Udhus placeret i skel og sammenbygget med eksisterende garage udgør sammenlagt 13,6 m. Udhus har ensidig taghældning mod naboskel og afvanding foretages i tagrende hvor det løber ud til brønd i naboskel via afløbsledning, som er monteret på tværs på bagsiden af udhuset. Nedløbsrør på bagsiden af udhuset vender mod nabo og virker generende. Der bør foretages en anden afvanding af udhus som ikke giver gener for nabo. Dette kan være, at nedløbsrør tages ned, fald fra tagrende vendes og tilsluttes til afløb fra garage eller at udhus afvandes på anden form som ikke vil virke generende for nabo. Småbygningerne ligger ikke i et og samme skel og virker ikke dominerende på ejendommen. Højde for småbygninger i skel på 2,5 m overholdes.
Højde og etageantal (BR18, kap.8 §§ 194 & 195)	

Kriterier	Vurderingen i den konkrete sag
<p>§ 194 Bebyggelsens højde og etageantal fastlægges efter de generelle kriterier i § 188 med de udvidelser og begrænsninger, der følger af § 195.</p> <p>§ 195 For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.</p>	<p>Højde på udhuset overskrider ikke det der er tilladt iht. BR18 som er 2,5 m.</p> <p>Forhold vedr. lys og indbliksgener er ikke relevant i denne sag. Bebyggelsens højde overskrider ikke det tilladte på 2,5 m. Etage antal er ikke relevant i denne sag. Friarealer er ikke relevant i denne sag.</p>

Partshøring	
<p>Vurderes det at der er der naboer og/eller organisationer som har <i>væsentlig individuel retslig interesse</i> i byggeriet, således at der skal foretages partshøring i henhold til forvaltningsloven § 19?</p> <p>Vær opmærksom på! Ved vurderinger af handicapbestemmelserne så har <i>Danske Handicaporganisationer (ved kommunens handicapråd) særskilt klageret, jf. byggelovens § 23, stk 3</i></p>	<p>Der er foretaget høring af de naboer som har småbygninger ind mod deres skel. (2 naboer)</p> <p>Der er i den anledning modtaget indsigelse fra en nabo. Indsigelsen går på at de ikke vil have at småbygningers samlede længde overskrider de 12 m og bliver 13,6 m, installationer fra tagvand mener de ligger ud over skel samt andre privatretslige forhold.</p> <p>Nabo er ifm. en tidligere klagesag vejledt med brev og klagevejledning ift de øvrige forhold i indsigelsen, som vedr. hegn skal rettes til hegnssynet og spørgsmål om fugt mellem småbygningernes bagvæg og en ældre svelleopbygning skal tages med en syn og skønsmand.</p>