

## Vurdering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i henhold til Bygningsreglement BR10

Dato: 24. marts 2015  
 Sagsnr.: 02.34.02-P19-18-15 / ..19-15 / ..20-15  
 Vedrørende: Længde af småbygninger i skel

Ifølge Bygningsreglement BR10, kap. 2.1 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:

*Beslutningen er taget i henhold til nedenstående vurderingsskema.*

### Sagsbeskrivelse

En kort beskrivelse af byggeriet som vurderingen omhandler.

Ejer af Baldersvej 17 ønsker at opføre en carport og et udhus i naboskel. Samtidig ønsker han at nedrive eksisterende carport med indbygget udhus samt lovliggøre et eksisterende brændeskur i naboskel. Den samlede længde af småbygninger i naboskel udgør herefter 14 meter.

### Kriterier

### Vurderingen i den konkrete sag

#### Generelle (BR10, kap. 2.1.1)

Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssigt i forhold til bebyggelsens anvendelse. (stk. 1-1)

Grundens størrelse udgør 916 m<sup>2</sup>.  
 Bebyggelsens afstand for 1) carport, 2) udhus og 3) brændeskur er placeret nærmere naboskel end 2,5 meter og udgør en samlet længde på 14 meter.  
 Bebyggelsens etageantal samt højde overholder Byplanvedtægtens bestemmelser. Bebyggelsesprocenten vil fremtidigt udgøre 17% og Byplanvedtægten foreskriver en bebyggelsesprocent på 25%.  
 De ubebyggede arealers indretning vurderes ikke at være relevant.

Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området. (stk. 1-2)

Bebyggelsens samlede omfang vurderes som svarende til det sædvanlige for området.

Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse. (stk. 1-3)

Det vurderes, at der med de nye småbygninger ikke ændres i lysforholdene og at der ikke være skyggegener for nabobebyggelse, da småbygningerne overholder Byplanvedtægtens bestemmelser vedrørende højde på bygninger.

Der skal sikres tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede. (stk. 1-4)

Det vurderes, at friarealer herunder opholdsarealer ikke påvirkes.

Kriterier	Vurderingen i den konkrete sag
Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for ejendommens brugere, herunder personer med handicap og redningsberedskab, og der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer. (stk. 1-5)	Ikke relevant, da adgangs- og tilkørselsforhold mv. ikke påvirkes/ændres.
Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et uplanlagt 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. (stk. 1-6)	Ikke relevant, er reguleret i Byplanvedtægten.
<b>Grundens størrelse (BR10, kap. 2.2)</b>	
Der skal fastlægges en grundstørrelse, der ud fra en samlet vurdering, herunder af forholdet mellem eventuel eksisterende bebyggelse og grundstørrelsen, muliggør bebyggelse og udnyttelse af ejendommen. Der skal endvidere sikres mulighed for vejadgang i overensstemmelse med vejlovgivningen samt sikres disponering af de ubebyggede arealer	Ikke relevant, da der ikke ændres på vejadgangen til ejendommen eller grundstørrelsen.
<b>Afstandsforhold (BR10, kap. 2.3)</b>	
Det skal sikres at tagvand holdes på egen grund. Det skal sikres at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrund.	Der bliver stillet betingelser vedr. tagvand i tilladelsen. Det vurderes, at småbygningerne ikke skaber indbliksgener på nabogunden, da der ikke er vinduer, altaner og lignende i småbygningerne.
<b>Højde og etageantal (BR10, kap. 2.4)</b>	
Skal fastlægges under hensyntagen til forholdet mellem bebyggelsens højde og afstand til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt nabo-bebyggelsen og dennes friarealer, vej og sti med henblik på at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener.	Bebyggelsens højde overholder Byplanvedtægten's bestemmelser ift. højde. Bebyggelsen er placeret mindre end 2,5 meter til nabo-skel. Det vurderes dog stadig, at bebyggelsen ikke skaber utilfredsstillende lysforhold eller indbliksgener.
<b>Etageareal (BR10, kap. 2.5)</b>	
Ved fastlæggelse af etageareal til boligformål i eksisterende bebyggelse, herunder eksisterende uudnyttede tagetager, skal kommunalbestyrelsen lægge vægt på, at der tilvejebringes tidssvarende boliger af en rimelig størrelse i forhold til det samlede areal, der søges udnyttet.	Ikke relevant, da der er tale om småbygninger.

## Partshøring

---

Vurderes det at der er der naboer og/eller organisationer som har væsentlig individuel retslig interesse i byggeriet, således at der skal foretages partshøring i henhold til forvaltningsloven § 19?

**Vær opmærksom på!** Ved vurderinger af handicapbestemmelserne så har Danske Handicaporganisationer (ved kommunens handicapråd) særskilt klageret, jf. byggelovens § 23, stk 3

Der er ingen naboer til Baldersvej 17, som menes at kunne have retslig interesse i sagen.

Der foretages derfor alene naboorientering.

Forsyningen menes dog at have retslig interesse i sagen, da brændeskuret ligger i byggelinjen ud mod Baldersbækken.

Der foretages derfor partshøring hos Forsyningen.