

Vurdering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i henhold til Bygningsreglement BR15

Dato: 27. april 2016
 Sagsnr.: 02.34.02-P19-35-16
 Vedrørende: Lovliggørelse af småbygningers samlede længde i skel på 18 m

Ifølge Bygningsreglement BR15, kap. 2.3 skal kommunen i den enkelte sag foretage en konkret vurdering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser, dvs. af de ydre forhold for et byggeri, herunder hvor stort 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>	

Sagsbeskrivelse	
En kort beskrivelse af byggeriet som vurderingen omhandler.	Ejer af Vibeholms Vænge 15 søger lovliggørelse af småbygningers samlede længde i skel på 18 m. Følgende småbygninger er placeret nærmere naboskel end 2,5 m: 1) carport med skellængde 5 m 2) overdækning med skellængde 3 m 3) to udhuse med skellængde på hhv. 8 m og 2 m Tilsammen udgør disse bygninger en samlet længde i skel på 18 m (udregnet iht. beregningsregler i BR15, kap. 2.2.3.4 stk.3-1).

Kriterier	Vurderingen i den konkrete sag
Generelle (BR15, kap. 2.3.1)	
Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssigt i forhold til bebyggelsens anvendelse. (stk. 1-1)	Småbygningerne består af en carport samt en overdækning i tilknytning til et stort udhus og et mindre udhus. Alle 4 småbygninger er udover at være placeret tæt på skel også placeret tæt ved enfamiliehuset og anvendes således til overdækning ved husets adgangsdøre.
Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området. (stk. 1-2)	Grundens størrelse er 700 m ² . Bebyggelsesprocenten (inkl. fremtidig tilbygning på 30 m ²) udgør 30% fordelt på 173 m ² bolig og 72 m ² småbygninger (carport 24 m ² , overdækning 12 m ² og to udhuse på hhv. 32 m ² og 4 m ²). Dermed overholdes byggerettens bebyggelsesprocent jf. BR15, der foreskriver en maksimal bebyggelsesprocent på 30. Det samlede omfang af skelbyggeriet vurderes værende lidt større end det sædvanlige for området men bebyggelsesprocenten holder sig inden for byggeretten.

Kriterier	Vurderingen i den konkrete sag
Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse. (stk. 1-3)	Småbygningernes højde er ikke højere end 2,5 m inden for en afstand af 2,5 m fra skel og overholder dermed højdebestemmelser for småbygninger i skelzonen, jf. BR15, kap. 2.2.3.4 stk.2. Af denne grund vurderes lysforhold for nabobebyggelse at være tilfredsstillende.
Der skal sikres tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede. (stk. 1-4)	Det vurderes umiddelbart, at ejendommen har tilfredsstillende friarealer.
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 ejendommens adgangs- og tilkørselsforhold 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, da ejendommen ikke er placeret ved randen af den tætte bebyggelse.
Grundens størrelse (BR15, kap. 2.3.2)	
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.
Afstandsforhold (BR15, kap. 2.3.3)	
<p>Det skal sikres, at tagvand holdes på egen grund.</p> <p>Det skal sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrund.</p>	<p>Alle 4 småbygninger har tagrende og afløb og holder dermed tagvand på egen grund.</p> <p>Der er ved naboorientering opstået diskussion om, hvorvidt der er problemer med snefald fra carportens tag. Nabo (Vibeholms Vænge 13) udtaler, at der er faldet store snemængder ned oven i hans havebæde fra den ansøgte carports tag. Ejer siger, at dette ikke er forekommet. Diskussionen er foreløbigt indstillet, således at naboen er bedt om at henvende sig med billeddokumentation til kommunen, såfremt der fremover ryger sne ned fra carportens tag på naboens grund. Ejer er villig til at etablere foranstaltning ved snefang el.lign, hvis dette skulle vise sig at være nødvendigt.</p> <p>Det vurderes, at småbygningerne ikke skaber indbliksgener på nabogrunden, da der ikke er vinduer, altaner og lignende i småbygningerne.</p>

Kriterier	Vurderingen i den konkrete sag
<p>Højde og etageantal (BR15, kap. 2.3.4)</p> <p>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.</p>	<p>Alle 4 småbygninger overholder det vandrette højdegrænseplan på 2,5 m i skelbræmmen. Ligeledes overholdes det skrå højdegrænseplan uden for skelbræmmen.</p> <p>Ingen af de 4 bygninger er placeret helt i skel men i en afstand af ca. 40 cm derfra. Dette reducerer skyggegenerne i forhold til, hvis bygningerne var beliggende helt op ad skel.</p> <p>I det ene naboskel (Vibeholms Vænge 13) er længden af skelbyggeriet på 16 m, hvilket udgør 55% af dette naboskel på 29 m. Skelbyggeriet er primært beliggende mod dette naboskel, og derfor virker byggeriet med sin overskridelse i dette skel dominerende set fra denne nabogrund.</p> <p>Tagene hælder dog nedad i retning mod skellet til en højde af 2,2 m tættest mod skellet, hvorved skyggegener minimeres.</p> <p>Bagboens (Ørnekers Vænge 14) terrænniveau er placeret 40-50 cm højere, så de to udhuse mod dette naboskel giver ikke anledning til generende lysforhold mod dette skel. Længden af skelbyggeri mod bagbo er 6 m.</p> <p>Skelbyggeriet overholder således højdebestemmelserne men er samtidigt primært beliggende op ad det ene skel. Det vurderes dog, at pga. afstand til skel og højde i skel, at bebyggelsen ikke skaber utilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelser.</p>
<p>Etageareal (BR15, kap. 2.3.5)</p> <p>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.</p>	<p>Ikke relevant, da der er tale om småbygninger og ikke boliger.</p>
<p>Partshøring</p>	
<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 naboorientering. I den forbindelse er der modtaget negative bemærkninger fra Vibeholms Vænge 13, Ørnekers Vænge 14 og grundejerforeningen. Herunder mener disse, at der er tale om en væsentlig overskridelse af byggeretten og at bebyggelsen giver indtryk af overbebyggelse.</p> <p>...</p> <p>Efter modtagelse af bemærkninger blev det ved besigtigelse konstateret, at det oprindeligt angivne udhus reelt består af 2 selvstændige bygninger, hvormed længden af det mindste udhus på 2 m tæller med ved udregning af den samlede længde i skel. Dette medførte en samlet længde i skel på 20 m. Ejer har efterfølgende fjernet en del af carporten (med længde 2 m og areal 8 m²) nærmest vej og dermed er der fortsat en samlet længde af skelbyggeri på 18 m.</p> <p>Ejer vil, såfremt de 18 m i skel ikke kan lovliggøres, spørge om 16 m i skel vil kunne accepteres i stedet. Dette medfører 14 m i skel mod Vibeholms Vænge 13 (48% af dette naboskels længde).</p>