

Helhedsvurdering efter BR 18, § 187

Ishøj Kommune skal foretage en helhedsvurdering efter § 187, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

I den konkrete sag er følgende kriterier, som beskrevet i BR18, § 188, indgået i afgørelsen:

- 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.*
- 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.*
- 3)** *Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.*
- 4)** *Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.*
- 5)** *Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402.*
- 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.*

Ad 1) Det er kommunens vurdering, at det opførte hus svarer til det, der tilstræbes i området. Huset er opført i delvist 2 etager, nærmest som en hestesko, hvilket med sin ydervæg, der er udført med bræddebeklædning, har givet det et arkitektonisk udtryk, som passer til området.

Der er udstedt byggetilladelse til huset i september 2018 og ibrugtagningstilladelse i september 2020.

Huset er grundet en fejl fra landsinspektørens side placeret ca. 2 m fra det nordlige naboskel. Naboen har to småbygninger (garage og carport) placeret tæt på dette skel.

Huset overholder ikke det skrå højdegrænseplan men fremstår ikke væsentlig større end, hvis huset var opført som 1½ etage. Der er flere eksempler på huse i området, som er opført som delvist 2 etager og fremstår som 1½ etages huse.

I det projekt, som Ishøj Kommune godkendte i 2018, var der ud fra en helhedsvurdering givet godkendelse til, at huset måtte overskride det skrå højdegrænseplan.

Huset en facadelængde på ca. 28 m indenfor en afstand på 2,5 m fra naboskel men vurderes ikke, at det gives væsentlige større gener.

På baggrund af ovenstående vurderer Ishøj Kommune, at det opførte hus ikke afviger

fra, hvad der tilstræbes i området, men afviger i forhold til afstand til naboskel, som vurderes værende af underordnet betydning ift. de ca. 50 cm, som byggeriet står tættere på i skel set ift. bebyggelsens samlede omfang og det tilstræbte i området.

Ad 2) Det er Ishøj Kommunes vurdering, at det opførte hus med overskridelsen af afstanden til skel, ikke giver væsentligt større indbliksgener til naboen, da facaden der vender ind mod naboen, ikke har vinduer på første sal.

Ishøj Kommune vurderer ud fra den modtagne dokumentation med skyggestudier, at det opførte hus med overskridelsen af afstanden til skel, heller ikke forringer lysforholdene for nabobebyggelsen mere end hvis huset var placeret 2,5 meter fra skel, da der på nabovens side af skellet, er placeret to småbygninger. Nabovens primære bebyggelse er placeret midt på grunden.

Ad 3) Det er kommunens vurdering, at det eksisterende hus har tilfredsstillende friarealer, da huset er opført på en måde, hvor der er indtænkt forskellige naturlige opholds- og friarealer, herunder inde i hesteskoen og i baghaven. Overskridelsen af afstanden til skel har derfor ikke nogen umiddelbar betydning for opholds- og friarealerne.

Ad 4) Det er kommunens vurdering, at det opførte hus har tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere. Huset er opført længere inde på grunden og adgangen til bygningen er ikke påvirket af overskridelsen af afstand til skel.

Ad 5) Det er kommunens vurdering, at det opførte hus har tilstrækkelige parkeringsarealer på egen grund. Huset er placeret længere inde på grunden med garage i modsatte side af ejendommen, som derved ikke er påvirket af overskridelsen af afstand til skel på den modsatte side.

Ad 6) Ejendommen ligger i et lokalplanlagt område. Matriklen grænser op til et vejareal (Strandvangen), Strandvangen 16 (nordlige nabo) samt til en matrikel, der er udlagt til et grønt område (sydlig nabo). Området består af åben/lav bebyggelse. Det opførte hus vurderes at passe ind i de tilstødende arealer og omkringliggende bebyggelse.