

**Skanderborg Kommune**

**Byggesagsafdelingen**

**Knudsvej 34**

**8680 Ry**

**Mail: byggesag@skanderborg.dk**

## **HØRINGSSVAR:**

### **Byggesag -2013-0228 på ejendommen Gartnervænget 22, 8680 Ry**

#### **1. Indledning:**

På vegne af Grundejerforeningen Gartnervænget, Ry fremsendes hermed høringsvar i forbindelse med den påtænkte tilbygning ved Gartnervænget 22. Byggetilsagnet vækker forundring og det er for grundejerne og bestyrelsen uforståeligt, at der fra kommunens side bevilges tilsagn uden den forudgående høring, som er klar fastsat i lokalplanens §8, stk 2. Tilsidesættelse af denne bestemmelse påhviler både kommunen og bygherre. Som bevilgende myndighed, bør kommunen til hver tid sikre sig, at lokalplanens bestemmelser overholdes. Der er bestemmelser i lokalplan og bygningsregulativet, som i denne forbindelse er tilsidesat/overset.

Det vækker forundring, at der er givet tilladelse til terrænregulering ud over det i lokalplanen tilladte.

Med denne indsigelse ønsker Grundejerforeningen Gartnervænget at påpege, at lokalplanens bestemmelser skal overholdes, og at tilbygninger og nybyggeri mv. kun kan tillades efter forudgående høring i bestyrelsen og hos de berørte grundejere.

Vi er på ingen måde interesserede i at forhindre byggeriet i Gartnervænget 22, men er yderst opmærksomme på, at lokalplanen foreskriver retningslinjer og bestemmelser, som skal sikre det arkitektoniske særpræg for Gartnervænget. Efter vores opfattelse kan en eventuel tilbygning tilpasses, så det falder ind i det arkitektoniske særpræg i Gartnervænget, dog med ændringer, så

naboer ikke oplever gener herved, samt at der tages hensyn til lokalplanens bestemmelser og andre lovgivningsmæssige forhold.

Den kendsgerning, at byggeriet er godkendt og igangsat uden bestyrelsen og naboers orientering har desværre medført, at der er opstået stor utilfredshed med sagens forløb, både i forhold til grundejerne af Gartnervænget 22 og i forhold til Skanderborg Kommunes byggesagsafdeling. Ydermere er byggeriet igangsat midt i en ferieperiode, hvor mange grundejere har været bortrejste. Disse uheldige forhold giver anledning til, at der ønskes en fornyet byggesagsbehandling af det påtænkte byggeri, hvor lokalplanen og bygningsreglementet skal efterleves.

Byggeprojektet har efter påbegyndelsen af byggeriet været i høring hos de nærmeste naboer, i Gartnervænget generelt samt i bestyrelsen. På baggrund af denne høring er der i det følgende anført væsentlige områder, som grundejerne ønsker ændret i henhold til lokalplan og bygningsreglementet. Endvidere er der forhold som ønskes nærmere defineret og uddybet.

### **1. Generelt omkring materialet for byggeriet:**

Det udsendte materiale vedrørende tilbygningen synes mangelfuldt. Der er ikke brugbare beskrivelser af materialevalg, byggeperiode mv. Jf. lokalplanen skal der anvendes røde sten, rødt tegltag, hvidt træværk mv. Dette ønskes beskrevet for at sikre, at lokalplanen efterleves. Endvidere mangler der oplysninger om kloakeringsforhold. Gartnervænget har separeret kloakeringssystem hvor regnvand og bortledning af dette, vedligeholdes af grundejerne. Faskiner mv. er sårbare og til tider overbelastede, hvilket betyder, at såfremt der kommer yderligere belastning på dette, så ønskes den ekstra belastning beskrevet og forslag til etablering af nye faskiner eller lignende beregnes og medsendes.

Her skal nævnes, at der af materialet kan fremstå som om, at der opføres betonvæg eller træbeklædt væg mod øst. Dette er ikke muligt i forhold til lokalplanens bestemmelser.

Det fremgår endvidere af materialet, at der påtænkes byggeri ved egen arbejdskraft, hvilket bekymrer naboer i forhold til støj om aftenen og i weekender.

Grundejerforeningen skal på baggrund i ovenstående anmode om, at de nævnte forhold omkring byggeriet uddybes og beskrives, så der er mulighed for at forholde sig til de faktiske forhold og eventuelle konsekvenser heraf.

## **2. Arkitektur i forhold til eksisterende byggeri og nabogener:**

Gartnervænget 22 er en del af tre rækkehuse. Rent arkitektonisk bryder det påtænkte byggeri helheden. Jf. lokalplan 93 skal det oprindelige udseende bevares. Ved dette byggeri vil arkitekturen tage anden form end det oprindelige og således bryde særpræget for Gartnervænget.

Der kan henvises til vedlagte og fyldestgørende høringssvar fra Gartnervænget 20 og Gartnervænget 18 ( se bilag ). Konkret forslag om, at der kun bygges i et-plan eller at byggeriet opføres i lige linje med som det eksisterende byggeri, bør overvejes. Herved vil lokalplanens intentioner og retningslinjer kunne efterkommes, samt hensynet til naboerne vil kunne tilgodeses. Fra Grundejerforeningens side skal det fremhæves, at hensynet til naboerne vejer særdeles tungt, idet bebyggelsen i netop dette område er tæt og helt op til naboskel. En væsentlig forringelse af naboers lysindfald vil være til stor gene og desuden er der frygt for, at huspriserne vil falde på grund af disse forhold.

Med baggrund i ovenstående og de medsendte indvendinger fra berørte naboer, skal Grundejerforeningen hermed anmode om, at der foretages en helhedsvurdering med hensyn til naboer, jf. Bygningsreglementet §2.3, stk 1 som foreskriver:

*” at bebyggelsen svarer til det sædvanlige for et område og at bebyggelsen og dens omgivelser sikres tilfredsstillende lysforhold og sikres mod væsentlige indbliksgener”*

For at bevare nærmeste nabos lysindfald mod skoven, kan det foreslås, at tilbygningen placeres i forlængelse af eksisterende byggeri, og med tilsvarende udtryk som eksisterende byggeri. Hermed imødegås det arkitektoniske udtryk. Endvidere bør der overvejes, om forslaget om byggeri i et-plan vil kunne minimere nabogener og bevare det arkitektoniske særpræg for Gartnervænget.

Vi skal endvidere gøre opmærksom på, at det påtænkte byggeri er højere end det resterende byggeri, hvilket igen er med til at bryde arkitekturen og efter vores opfattelse strider imod retningslinjer og betsemmelser.

Se høringssvar fra de implicerede grundejere.

## **3. Vinduespartier:**

Af skitserne fremgår det, at vinduerne tænkes som panoramavinduer og er således ikke i overensstemmelse med det oprindelige byggeri. I forhold til § 9 stk 4 skal det oprindelige udtryk bevares og da Gartnervænget 22 som de øvrige huse i området, er opført med 3- delte vinduer, bestemmer lokalplanen, at der ikke kan gøres undtagelser herved. Hvad angår vinduer på 1. sal, så er hele det berørte område af Gartnervænget bygget på en måde, så 1.sals vinduer er skråvinduer og små vinduer under skråvinduerne. Alle vinduer er lodrette, hvilket giver anledning til at påpege de aflange vinduer i det påtænkte byggeri.

Det er endvidere vigtigt at påpege, at intet byggeri i dette område har vinduer i gavlene, og derfor bør denne tilbygning ikke indeholde gavlvinduer overhovedet. I lokalplanen § 7 stk 1 er der angivet eksempler på, at ændringer af vinduer og døre ikke må foretages uden tilladelse fra Skanderborg Kommune – og efter forudgående høring i Grundejerforeningen.

Vi skal hermed henstille til, at disse bestemmelser for vinduespartier tages til efterretning, og at vinduerne i byggeriet tilpasses i forhold hertil.

#### **4. Kloakering:**

I Gartnervænget er der separeret kloakering. Grundejerne vedligeholder for egen regning faskiner som opsamler regnvand mv., hvorfor det er betydningsfuldt, at kloakeringen mv. for nybyggeriet beskrives og udføres i overensstemmelse med gældende regler. Det medsendte materiale er mangelfuldt i forhold hertil.

Ovenstående giver anledning til, at der foretages beregninger af hvilke konsekvenser dette byggeri vil have for kloaksystemet og faskinerne i Gartnervænget.

#### **5. Opsamling:**

Som det fremgår af ovenstående, kan Grundejerforeningen Gartnervænget ikke godkende den planlagte tilbygning. Grundejerne i Gartnervænget har påpeget forhold, som vi umiddelbart kunne se var i strid med lokalplanen. Der vil muligvis være flere forhold, som skal belyses og vi forbeholder os ret til nye indsigelser. Vi forventer, at Grundejerforeningen Gartnervænget vil blive hørt og informeret inden byggeriet igangsættes.

De ovenstående anførte forhold bør derfor vurderes igen og den mangelfulde sagsbehandling bør nyvurderes. Desuden ønsker Grundejerforeningen Gartnervænget yderligere detaljerede oplysninger om det påtænkte byggeri. Der har som nævnt været en kort høring i gang blandt grundejerne – den dårlige timing har vanskeliggjort en grundigere høring. På grundlag af de indkomne indvendinger – både mundtligt og skriftligt – ønskes der af alle implicerede grundejere en fornyet sagsbehandling af tilbygningen Gartnervænget 22. Det er grundejernes opfattelse, at væsentlige punkter og retningslinjer i lokalplan 93, er tilsidesat og at der er tale om mangelfuld sagsbehandling i denne sag, hvor både lokalplan og bygningsreglementet er overtrådt.

Grundejerforeningen skal derfor henstille til:

- At der laves ny byggesagsbehandling med efterfølgende høring i Grundejerforeningen
- At der fremsendes detaljerede oplysninger om byggeriet
- At de fremførte forhold i henhold til lokalplan og bygningsreglement overholdes

For uddybende og eventuelt mere fyldestgørende kommentarer, stiller bestyrelsen for Grundejerforeningen Gartnervænget sig til rådighed for en nærmere drøftelse af denne konkrete sag.

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Gartnervænget ønsker endvidere, efter erfaringerne fra denne sag, at der indkaldes til et møde mellem Skanderborg Kommune, Byggeafdelingen og bestyrelsen i Grundejerforeningen Gartnervænget. Hensigten hermed er, at der drøftes fremadrettet sagsgange med hensyn til byggeri og forandringer i Gartnervænget. For bestyrelsens eget vedkommende, vil der igangsættes øget opmærksomhed på lokalplanens begrænsninger og muligheder.

Bestyrelsen afventer tilbagemelding fra Skanderborg Kommune, både om denne konkrete sag og det mere fremadrettede samarbejde.

Tilbage melding om den konkrete byggesags behandling, bedes sendt til nedenstående mailadresse så snart der er truffet en beslutning om det videre forløb.

Venlig hilsen

Bestyrelsen Grundejerforeningen Gartnervænget

Formand: Grethe Seekjær

Gartnervænget 58A

8680 Ry

Mail: grethe@sary.dk

Tlf: 8689 2678 mobil: 4096 9955

Arbejde: 8794 7189