

Grundejerforeningen Gartnervænget
v/ Grethe Seekjær
grethe@sary.dk

Dato: 8. august 2013

Byggesagsnr.: BYGGESAG-2013-0228
Journalnr.: 13/14668: 622270

Vedrørende tilbygning til rækkehus

Vedrørende **opførelse af tilbygning på 48 m² til rækkehus** på ejendommen, beliggende Gartnervænget 22 (8680), matr. nr. 8 ng Siim By, Dover.

Skanderborg Kommune har modtaget dit hørings svar af 4. august 2013. Skanderborg Kommune har følgende bemærkninger til dit hørings svar:

Lokalplan

Lokalplan nr. 93 – Gartnervænget er gældende for ejendommen. Ejendommen er beliggende i område Ia. Der er tale om en grund, der ifølge lokalplanen må have en bebyggelsesprocent på 55, hvilket bekræfter, at man allerede i forbindelse med lokalplanen har lagt op til yderligere bebyggelse på grunden.

Arkitektur

Det er kommunens vurdering, at den ønskede tilbygning arkitektonisk er fint tilpasset den øvrige bebyggelse. Bebyggelsen består i forvejen af bygningskropper, som er forskubbet lidt i forhold til hinanden. Tilbygningen bryder ikke med dette. Der er ikke i lokalplanen fastlagt byggefelter. Der er derfor ikke noget til hindre for, at tilbygningen placeres forskudt i forhold til den øvrige bebyggelse.

Antal etager

Eksisterende rækkehus er opført i 2 etager. Tilbygningen opføres også i 2 etager, og tilbygningen placeres i samme niveau som eksisterende etager. I § 8.5 i lokalplanen fastlægges det, at der må bygges i 2 etager på den pågældende ejendom.

Jf. Persondatalovens § 28, gøres der hermed opmærksom på, at Skanderborg Kommune anvender dokumenthåndtering og at alle henvendelser og skrivelser gemmes elektronisk.

Skanderborg Kommune
Adelgade 44
8660 Skanderborg
www.skanderborg.dk
byggesag@skanderborg.dk

Byg & Ejendom
Dir. tlf.: 87 94 77 03
Knudsvej 34
8680 Ry

Terrænregulering

Tilbygningen graves ind i skrænten. Der ændres ikke på terrænet omkring bygningen.

Afstand til naboskel og lysindfald

I § 8.3 i lokalplanen fastlægges det, at tilbygninger må opføres helt i naboskel. Man har valgt ikke at placere den aktuelle tilbygning helt i naboskel, men i en afstand af 4,54 m fra naboskel. Samtidig er tilbygningen placeret nordvest for nærmeste nabo, hvilket er en retning, hvor der ikke kommer stort lysindfald fra. Samtidig placeres tilbygningen tæt på træbeplantning, som er væsentlig højere end tilbygningen. På denne baggrund vurderes det, at det vil være meget minimalt hvad lysindfald tilbygningen vil komme til at tage på nabogrunden. Det vurderes, at dette ikke kan begrunde et afslag til det ansøgte.

Tilbygningens højde

Ifølge § 8.6 i lokalplanen må bygningshøjden ikke overstige 8,5 m. Den ønskede tilbygning har en højde til kip, som ligger 0,3 m over eksisterende byggeri. Samtidig er tilbygningen placeret hvor terrænet ligger betydeligere højere end ved eksisterende byggeri, og tilbygningen er desuden gravet ind i terrænet. Højden fra gulv i stueplan til kip er for tilbygningen på 6,9 m, hvilket er betydelig lavere end 8,5 m.

Gavltrekanter medregnes ikke ved beregning af en bygningshøjde, jf. BR10 bilag 1, afsnit B.1.1.4 stk. 3. Tilbygningen overskrider dermed ikke det skrå højdegrænseplan jf. BR10 afsnit 2.2.3 stk. 1.

Materialer

Væggen mod øst udføres med træbeklædning. Det beklages, at dette ikke klart er fremgået af høringsmaterialet.

Ifølge § 9.6 i lokalplanen kan der til mindre facadepartier anvendes træ. Det er kommunens vurdering, at der her er tale om et mindre facadeparti, og at lokalplanen dermed overholdes.

I forhold til kommunens byggesagsbehandling er det ikke nødvendigt med yderligere materialebeskrivelse. Kommunen forudsætter, at lokalplanen overholdes.

Vinduer

Det er kommunens vurdering, at de ønskede vinduer ikke bryder væsentlig med principperne i området.

Eksisterende bygninger i to etager, er udført med en høj trempel og vinduer, som strækker sig op i tagfladen. Lokalplanen åbner op for, at der kan bygges i to fulde etager, og der er ingen krav om, at vinduer skal føres op i tagfladen. Der er heller ikke i lokalplanen stillet krav om en bestemt opdeling af vinduerne.

Det er kommunens vurdering, at den ønskede udformning af vinduer ikke strider imod lokalplanens bestemmelser.

Det er ikke usædvanligt, at der er etableret vinduer i gavle, som er placeret mere end 2,5 m fra skel. Det er kommunens vurdering, at

den ønskede tilbygning heller ikke her bryder med principperne i området.

Der er ikke noget til hindrer for, at der i tilbygningen placeret et vindue på 1. salen i østfacaden. Da byggeriet ikke overskrider byggeretten vil der kunne isættes et vindue på det pågældende sted, hvis der opstår et ønske om dette. Det vil evt. kunne give nogle indbliksgener på naboejendommen, men det er kommunens vurdering, at det ikke vil give gener i en sådan grad, at det kan hindre et evt. ønske om et vindue det pågældende sted.

Kloakeringsforhold

Der er tale om en tilbygning til et rækkehus, som er omfattet af BR10 afsnit 1.3.2. I BR10 afsnit 1.3.2 stk. 1 fastlægges det, at der ved rækkehuse kun skal indsendes ansøgning til kommunen vedrørende bestemmelserne omfattet af kap. 2 og kap. 5. Kap. 2 omhandler bygningsregulerende bestemmelser og kap. 5 omhandler brandforhold. Der skal dermed ikke i forbindelse med rækkehusbebyggelse indsendes oplysninger om kloakforhold til kommunen. Dog skal der ansøges, hvis der ønskes etableret faskine.

Hvis grundejerforeningen evt. har behov for oplysninger vedrørende bortledning af regn- og spildevand, er dette et forhold mellem ejer og grundejerforeningen. Forholdet er uvedkommende for kommunen.

Byggeperiode

Kommunen stiller ikke krav om, at der skal oplyses om byggeperiode. Det eneste tidsmæssige krav der stilles i forbindelse med en byggetilladelse er, at byggeriet skal påbegyndes inden et år.

Arbejdets udførelse

Der er oplyst, at ejer står selv for hele byggeprocessen. Om dette betyder, at der vil blive arbejdet i weekender og om aftenen er kommunen ikke bekendt med, og det er umiddelbart kommunen uvedkommende. De karv der er vedrørende støjforhold skal naturligvis overholdes. Skulle der evt. opstå støjmæssige problemer, kan kommunens miljøafdeling kontaktes.

Høring af grundejerforeningen

I lokalplanens § 8.2 står der, at tilbygninger samt carporte, skure m.m. skal godkendes af bygningsmyndigheden efter forudgående høring hos Grundejerforeningen.

I planlovens § 15 stk. 2 er det fastlagt hvilke bestemmelser der kan fastlægges i en lokalplan. Her åbnes der ikke mulighed for, at man kan fastlægge, at en grundejerforening skal høres i forbindelse med byggeri. Der er dermed tale om en bestemmelse, som ikke er juridisk bindende. Der er desuden tale om en bestemmelse som ikke findes i andre af lokalplanerne i kommunen. Der er dermed ikke andre grundejerforeninger i kommunen, som bliver hørt i forbindelse med alt byggeri i deres område.

Fremover vil Grundejerforeningen Gartnervænget ikke pr. automatik blive hørt i alle sager. Dette vil udelukkende ske, når kommunen vurderer, at grundejerforeningen er part i sagen.

Du har et ønske om, at der indkaldes til et møde til drøftelse af fremadrettet sagsgang vedrørende Gartnervænget. Kommunen er naturligvis altid åben for drøftelse af forhold, men kommunen ser på nuværende tidspunkt ikke grundlag for indkaldelse til et sådan møde.

Konklusion

Det er kommunens vurdering, at det ønskede byggeri overholder lokalplanens bestemmelser og bygningsreglementets bestemmelser. Kommunen ser ingen grund til en fornyet sagsbehandling. Kommunen meddeler ejendommens ejer, at byggearbejdet kan fortsætte.

Denne skrivelse er ikke sendt til andre beboer i området, ud over ejeren af Gartnervænget 22, da bemærkningerne fra de forskellige beboere har været vedlagt som bilag til høringssvaret fra grundejerforeningen. Bemærkningerne fra de forskellige beboere er ikke stilet til kommunen men til grundejerforeningen. Kommunen regner med, at grundejerforeningen selv står for evt. orientering af beboer i området.

Med venlig hilsen



Tina Kjær Kæseler
Byggesagsbehandler

Dir. tlf.: 87947709

E-mail: tina.k.kaeseler@skanderborg.dk

Bilag:
Klagevejledning

Kopi er sendt til:
Hans Louis Ekmann, Gartnervænget 22, 8680 Ry,
hans.ekmann@siemens.com

Klagevejledning efter byggeloven

Afgørelsen kan i henhold til byggelovens § 23 kun påklages for så vidt angår retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du ikke mener, at kommunen har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage skal sendes til Statsforvaltningen Midtjylland, St. Blichers Vej 6, Postboks 151, 6950 Ringkøbing. Klagen skal være modtaget af Statsforvaltningen inden 4 uger fra modtagelsen af denne afgørelse.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Klagevejledning efter planloven

Der kan kun klages over retlige spørgsmål. Heri ligger, at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis du mener, at reglerne er fortolket forkert, eller at kompetence- eller procedurereglerne ikke er overholdt.

Klagen skal være modtaget af kommunen inden 4 uger fra modtagelsen af denne afgørelse.

Klagen bedes sendt til Skanderborg Kommune, Knudsvej 34, 8680 Ry, så vidt muligt elektronisk på byggesag@skanderborg.dk

Skanderborg kommune videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr.

Du modtager en opkrævning på gebyret fra Natur- og Miljøklagenævnet, når nævnet har modtaget klagen fra Skanderborg Kommune. Du skal benytte denne opkrævning ved indbetaling af gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet modtager ikke check eller kontanter. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk

Gebyret tilbagebetales, hvis

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Jf. Persondatalovens § 28, gøres der hermed opmærksom på, at Skanderborg Kommune anvender dokumenthåndtering og at alle henvendelser og skrivelser gemmes elektronisk.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Natur- og Miljøklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis

1) der er indledt forhandlinger med afgørelsens adressat og/eller Skanderborg Kommune om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller

2) klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.