

TJEKLISTE - BOLIGGRUPPEN

Notatark

Ja	Nej	Ikke relevant	Kommentar	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Konfliktsøgning i kortinfo lagt på sag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Tingbogsattest lag på sag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Er bebyggelsesprocenten umiddelbart overholdt?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Højde på byggeriet overholdt
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Afstand til skel overholdt
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Længde i skel overholdt
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Det skrå højdegrænseplan overholdt
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Verserende byggesager m. betydning for byggesagen, herunder aktuelle påbudssager (sig til sagsbehandleren at der er søgt)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Er BBR i overensstemmelse med geokodning
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Kulturmiljø og SAVE registrering
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BB% max 25	Er der en kommuneplan – (og overholdes rammebestemmelserne?)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Dispensation for (skriv hvad der søges dispensation for eller hvad der skal give dispensation for)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Befæstelsesgrad (skriv procent)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Ved lovliggørelser: er der angivet bygge år?

Anden lovgivning

TJEKLISTE - BOLIGGRUPPEN

Ja	Nej	Ikke relevant	Kommentar	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Kirkebyggelinje
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Kirkebeskyttelse
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Kirkefredning (hvis ja, skal sagen sendes til natur@)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der ligger et lille udhus inden for arealfredning, som behandles i anden sag.	Arealfredning/fredningsforslag (Hvis ja, skal sagen sendes til natur@) Hvilken fredning?

TJEKLISTE - BOLIGGRUPPEN

Bemærkninger til sagsbehandlingen:

Det skal bemærkes at ansøger var fuldt bevidst om at bebyggelsesprocenten var for høj inden påbegyndelse af ombygningen.

2. Bebyggelsesprocenten kommer op på 34,76, og den må max. være 25% ift. kommuneplanen. Men bygningen har været der lang tid før lokalplanen, se pkt. 1. Der er dog givet et afslag til at nedrive udhus og opføre tilbygning i 2006 pga. bebyggelsesprocenten, der også dengang kom op på 35, og som dengang overskred BR-S98, afsnit 2.3.1. Men jeg håber alligevel på en disp. af ovennævnte grunde.

Figur 1 Ovenstående tekst fremgår af fuldmagten i ansøgningsmaterialet.

Lille udhus på 9 m² inden for arealfredning

Note: Der ligger et lille udhus inden for arealfredning, som behandles i anden sag. Grundet bygningens placering på grunden er sagen sendt til Fredningsnævnet.

Lidt om ejendommen:

Ejer erhvervede ejendommen 01. november 2021 – ejendommen blev september 2023 sat til salg.

Vej forhold

Der er offentligvej til 3 sider på boligen

Boligen er fra 1969

Bebyggelsesprocent

Grundareal: 722 Tillæg iht. BR66: opmålt til ca. 100 m²

Reg. iht. BBR

Bolig: 164 m² Stueetage: 122 m² 1.sal (udnyttet): 42 m² Samlet tagetage: 72,76 m²

Udhus: 42 m²

Tagterrassen bliver noteret i BBR i 2015

Faktiske forhold

Grundareal: 722 m²

Bolig: 204,48 m² Stueetage: 131,61 m² 1.sal (udnyttet): 72,87 m²

Regnly: 3,73

Overdækning: 25,51 m²

TJEKLISTE - BOLIGGRUPPEN

Bygn. 2 (anneks): 45,5 m² (**beregnes som sekundær bygning, da det ikke kan godkendes til beboelse**)

Bygn. 3 (Udhus): 9,03 m²

Bygn. 4 (overdækning): 11,24 m²

Sekundærbebyggelse i alt: 95,01

Beregning ud fra at anv.ændringen fra udhus til bolig tilbageføres:

$204,48+3,73+25,51+45,5+9,03+11,24=299,46 \text{ m}^2 -50= 249,49/722*100=$ **34,56 %**

Beregning ud fra at anv.ændringen fra udhus til beboelse fastholdes:

$204,48+45,5=249,98 \text{ m}^2 \text{ bolig} + 25,51+9,06+11,24+3,73=49,54 \text{ m}^2 \text{ sekundær bebyggelse}$

$249,98/722*100=$ **34,62 %**

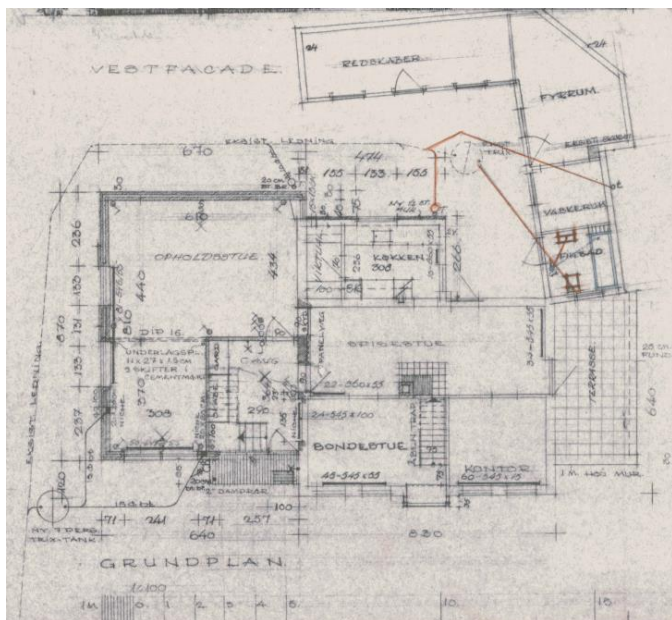
Beregninger er foretaget ud fra beregningsreglerne i BR18.

Note: I henhold til "udregning" i ansøgningsmaterialet er der muligvis lavet en tastefejl, hvad angår det areal som er målt forkert op på tagetagen. Der regnes med 72,87 og ikke med

Oprindelige forhold

Overdækning A (3,7301 m²) er fra husets oprindelse og blev dengang ikke medregnet (BR-66)

Iht. BR-66 skulle arealet ikke medregnes, da det ikke er et opholdsareal, men blot et overdække foran indgangsdør. https://w21.sbst.dk/file/502084/br_seksogtres.pdf Kap. 2 side 4-5



I BR-66 betragtes fyrrum og vaskerum som et udenomsrum og sidestilles med udhuse.

I sagsnr. **S2022-17484 (11/5208)** er der foretaget en naboorientering, hvor det fremgår at der er indlagt en niveauplan i kote 4.44 og dermed overholder byggeretten.

Kortinfo viser følgende højdekurver

TJEKLISTE - BOLIGGRUPPEN



27-11-2006 – Der meddeles afslag på opførelse af tilbygning med begrundelse i at bebyggelsesprocenten bliver for høj. BR-s 98 fastsatte 25 % efter tilbygningen ville BB% blive 35 %. I afslaget står der endvidere følgende *"Tagetagen kan udnyttes fuldt ud. Den er i BBR registreret med 42 m² udnyttet tagetage ud af 71 m² udnyttelig."*

2011 – Nabo klager over hævet opholdsareal, som er opført uden byggetilladelse.

03-12-2012 – Statsforvaltningen hjemviser sagen til fornyet behandling

30-10-2013 – HR meddeler lovliggørende tilladelse til hævet opholdsareal

Den gang blev der indlagt niveauplan i kote 4.44 med vurdering om at det hævede opholdsareal overholdt byggeretten.

TJEKLISTE - BOLIGGRUPPEN

Nye forhold



Luffoto sommer 2022 – På luffoto kan det ses at det hævede opholdsareal har været fjernet helt.

Derudover viser fotos fra Cowi gadefoto at konstruktionen af det hævede opholdsareal ligger af på bygning 2 og konstruktionen af overdækningen er mere eller mindre sammenbygget med bygning 2 og der er gennemløbende sternbredt

TJEKLISTE - BOLIGGRUPPEN



Figur 3 Gadefoto 2022



Figur 2 Gadefoto 2020

Det er efter denne konstatering vurderet at der ikke er tale om sammen konstruktion og det hævdede opholdsareal og overdækningen vil blive betragtet som "genbrug af den tidligere konstruktion"

Der er derimod tale om nybyg, som skal overholde nugældende lovgivning.

Kirkestræde 14

Grundareal: 271 m²

BB% på 30 % = 81,3 m²

Boligareal: 108 m²

Det vurderes at det er rimeligt at denne ejendom overskrider BB%, da der er tale om en helårsbolig, som skal have en passende størrelse trods et yderst begrænset grundareal.

Estimeret BB% iht. BBR = 39 %

Kirkestræde 18

Grundareal: 424 m²

BB% på 30 % = 127,2 m²

Boligareal: 139 m²

Det vurderes at det er rimeligt at denne ejendom overskrider BB%, da der er tale om en helårsbolig, som skal have en passende størrelse trods et yderst begrænset grundareal.

Estimeret BB% iht. BBR = 34 %

TJEKLISTE - BOLIGGRUPPEN

Kirkestræde 20

Grundareal: 289 m²

BB% på 30 % = 86,7 m²

Boligareal: 104 m²

Det vurderes at det er rimeligt at denne ejendom overskrider BB%, da der er tale om en helårsbolig, som skal have en passende størrelse trods et yderst begrænset grundareal.

Estimeret BB% iht. BBR = 35 %