

# HELHEDSVURDERING JF. BR18



Ringkøbing-Skjern Kommune

Adresse

Bredgade 110 - 110A, 6920 Videbæk

Emne

Opførelse af 4 rækkehuse.

Årsag til helhedsvurderingen

Opførelse af tæt-lav bebyggelse i område som ikke er lokalplanlagt.

Land, By og Kultur

Byg og Miljø

Dato: 27/07-23

Sagsnummer:  
23-007799

Sagsbehandler:  
Maria Mia Gadegaard

## §188 - Generelle kriterier

Stk. 1. Ved regulering af et eller flere af de bebyggelsesregulerende forhold i §§168-183, skal kommunalbestyrelsen lade følgende forhold indgå i bedømmelsen:

<p>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.</p>	<p>Opførelse af 4 rækkehuse med tilhørende udhuse. Rækkehusene har hver et areal på 105 m<sup>2</sup> og 90 m<sup>2</sup> hvilket vurderes at være hensigtsmæssig ift. anvendelse som rækkehuse.</p> <p>Det vurderes sædvanligt for området mellem Vestervang og Bredgade, at opføre tæt-lav bebyggelse, da der er opført tæt-lav bebyggelse 2 steder med hhv. 3 og 4 boliger. Det vurderes herfor at bebyggelsen svarer til det sædvanlige i området.</p>
<p>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.</p>	<p>Bebyggelsen får et samlet boligareal på 390m<sup>2</sup> og udhusene får et samlet areal på 22m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Arealer: 2 stk. boliger af 105m<sup>2</sup> og 2 stk. boliger af 90m<sup>2</sup>. og 5,5m<sup>2</sup> pr. udhus.</li></ul> <p>I forbindelse med projektet sammenmatrikulæres grundene, og grunden får herefter et samlet areal på 1364m<sup>2</sup>.</p> <p>Bebyggelsen opføres i en etage, med ensidig taghældning, og får en max højde på 3,97m.</p> <p>Højden på byggeriet vurderes ikke, at give anledning til skyggegener på naboejendommene, da bygningerne er placeret min. 6,5 m fra naboskel. Lysforhold for bebyggelse på egen grund vurderes tilfredsstillende da der ikke forekommer hverken stor eller høj bebyggelse ud for vinduer og døre i rækkehuse.</p> <p>Bebyggelsen er centralt placeret på ejendommen, med en afstand på 6,5m til nabo mod vest, og herud imod etableres de private haver. Mod øst er bebyggelsen placeret med en afstand på 10,99m. og der etableres her tilhørende udhus og parkering til hver bolig.</p>



Ringkøbing-Skjern  
Kommune

www.rksk.dk

Ringkøbing-Skjern Kommune passer godt på borgernes data, vil du vide mere,  
kan du besøge <https://www.rksk.dk/databeskyttelse>

Åbnings- og telefontider

Mandag 10.00-17.00

Tirsdag-fredag 10.00-13.30

	<p>Byggeriet vurderes ikke at give indbliksgener til naboer da byggeriet er placeret langt fra skel og opføres i ca. samme niveau som bygninger på naboejendommen. Ejendommen opføres endvidere kun i 1 etage.</p> <p>Vinduer og døre i rækkehuse på grunden er alle placeret parallelt med hinanden hvorpå der vurderes ikke at opstå indbliksgener mellem bygninger på egen grund.</p>
<p>3. Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.</p>	<p>Grundens disposition vurderes, at være tilfredsstillende med selvstændige haver til boligerne ud mod vest og parkering mod øst. Det vurderes, at der er tilfredsstillende friareal samt opholdsareal ud mod haverne og kravet til private opholdsarealer jf. kommuneplanrammen på de 100% vurderes desuden at være overholdt.</p> <p>Alle boliger vil senere kunne udstykket til en selvstændig ejendom med en grund større end 300m<sup>2</sup>.</p>
<p>4. Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.</p>	<p>Der vurderes at være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere og redningsberedskab da det er muligt at køre og parkere direkte ved alle 4 rækkehuse</p> <p>Mod syd etableres endvidere to fælles p-pladser, og ud mod nord ved overkørslen placeres affaldsløsningen.</p>
<p>5. Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402</p>	<p>I forbindelse med projektet etableres der i alt 6 p-pladser på ejendommen som er iht. kommunens parkerings vedtægt som foreskriver 1,5 p-plads pr. bolig ved rækkehuse.</p> <p>P-pladser er fordelt på grunden som følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 p-plads i tilknytning til de enkelte boliger. (i alt 4 pladser)</li> <li>- 2 p-pladser etableres som fælles parkeringspladser og er beliggende mod syd.</li> </ul> <p>1,5 P-plads pr. bolig i rækkehuse vurderes at være tilstrækkelig.</p>
<p>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.</p>	<p>Ejendommen er beliggende inde midt i byzone, hvor der ikke er lokalplanlagt. Kommuneplanrammen udlægger områdets anvendelse til boligformål.</p> <p>Ejendommen grænser til syd op mod et lokalplanlagt område som er udlagt til erhvervsarealer, offentlige arealer og friarealer.</p> <p>Nordvest for ejendommen er der et område med en gældende byplanvedtægt som angiver en anvendelse til offentlige formål.</p> <p>Det vurderes ikke at de 4 rækkehuse vil ændre karakteren af tilstødende arealer/området da det er byggeri i 1 etage og en bebyggelses procent på</p>

	30 som er svarende til den eksisterende bebyggelse i det aktuelle område.
--	---------------------------------------------------------------------------

## **Konklusion:**

### **Vi har vurderet at ansøgte byggeri kan opføres som ansøgt.**

I vurderingen er der lagt vægt på, at ansøgte byggeri vil kunne passe ind i området, hvor det er sædvanligt for området at der opføres tæt-lav bebyggelse.

Herudover er der lagt vægt på, at byggeriet ikke vil medføre forringelse af lysforhold, eller medføre flere skyggegener og at byggeriet heller ikke vil medvirke til væsentlige indbliksgener på de omkringliggende ejendomme end hvad tilfældet er i dag.

Der har været foretaget naboorientering vedrørende det ansøgte projekt.

Der er i den forbindelse kommet en fælles naboindsigelse.

De har indsigelser mod, at man vil opføre tæt-lav bebyggelse i området, når kommuneplanrammen siger åben-lav. De føler, at området karakter ændres fra det man oprindeligt havde tiltænkt, og frygter at deres ejendomme kan miste værdi.

Herudover gør naboerne indsigelser mod, at man nedlægger den eksisterende overkørsel til Bredgade, og bibeholder en overkørsel ud til Vestervang. De gør opmærksomme på, at Vestervang er meget trafikeret, da vejen servicerer Videbæk Fritidscenter. Naboerne beskriver, at der er store trafikale problemer på Vestervang, og de mener at tæt-lav bebyggelse vil skabe større trafikale udfordringer for området, end der allerede er i dag.

Kommunen har ikke vurderet at området ændrer karakter jf. punkt. 1 I helhedsvurderingen.

Øvrige bemærkninger i indsigelse fra naboer er ikke relevant ift. de punkter som skal vurderes ifm. helhedsvurderingen og er derfor ikke medtaget i vurderingen.