

Vedrørende indsigelse fra Susanne Sloth Carlsen Højdevej 17:

Den tinglyste servitut har intet med byggesagen at gøre, så der skal ikke tages hensyn til denne indsigelse, og desuden tager overbygningen på højdevej 13 inden udsigt, og har ingen skyggevirkning på Højdevej 17

Med hensyn til at Susanne mener ejendommen bliver for dominerende, kan jeg oplyse at bygningen kun bliver 1,0 m. højere end det eks. tag, og det er på grund af at vi vælger at bygge i 2 etager i stedet for 1½ etage, da taget så ville blive 2,5 m. højere end det eks. hus.

Med hensyn til fremrykningen af den nye overetage, er det sket for at overetagen ikke skulle blive en tredje etage mod syd, jeg kan oplyse at vi var i dialog med genboen om at vi kunne rykke overetagen tilbage hvis vi kunne få dispensation til 3 etager mod syd.

Med hensyn til solindfald, forstår jeg ikke at man klager over dette da det ikke berører denne ejendom, men jeg kan oplyse den 22 december kl. 12:00 hvor sollyshældningen er 10,5° vil skyggen fra overbygningen på Højdevej 13 ramme overkanten af garageporten på Højdevej 16, så der vil ikke være noget tidspunkt på året hvor der ikke er fuld sol på terrassen, eller gennem vinduerne, altså hvis solen skinner, derfor syntes jeg man skal undersøge tingene inden man klager.

På Wilhelm Jensens vej 3 var der ansøgt om dispensation for BR 1998 S, vi sørger ikke dispensation fordi vi overholder byggeretten.

Jeg forstår ikke det sludder med 3 etager, kælderens er godkendt til beboelse, og det bliver der ikke ændret på, situationen her, er den samme som på Højdevej 17.

Afsnittet om hvad min bygherre ønsker at anvende ejendommen til vil jeg slet ikke kommentere.

Vedrørende indsigelse fra Søren Mortensen Højdevej 17:

Den tinglyste servitut har intet med byggesagen at gøre, så der skal ikke tages hensyn til denne indsigelse, og desuden tager overbygningen på højdevej 13 inden udsigt, og har ingen skyggevirkning på Højdevej 17

Det terræn der er der nu, er det samme som da huset blev bygget, og det skrå højdegrænseplan er beregnet ud fra terrænhøjden i skel, og der kan jeg oplyse, at terrænet i skel mod sti ligger betydeligt lavere end terrænet inde ved huset.

Søren Mortensen som er uddannet som Bygningskonstruktør, burde kunne se ud af de fremsendte tegninger at bygningen ikke er i 3 etager mod syd, og jeg mener ikke at der kan være indbliksgener når der er mere end 30 m mellem nr. 17 og nr. 13

Vedrørende indsigelser fra Nis Peder Juhl Højdevej 8:

Vedr. 2 etager har Kommunen valgt at give tilladelse til 2 etager i hele området, og det er derfor der kommer flere huse i 2 etager, men det glæder mig at der her er en klager som forstår at huset kun er i 2 etager.

Vedr. udsynet mod vest vil den meter som huset bliver hævet ikke tage noget udsyn, da husene fra nr. 11 til 19 ligger på række og kippen på nr. 17 har samme højde som overbygningen på nr. 13.

Vedrørende indsigelser fra Wilhelm Jensens vej nr. 13 Lotte Friis:

Der vil ikke være mere indbliksgener fra overbygningen end der er nu, da opholdsarealerne på nr. 13 ligger mod syd og skjæmmes af bygningen på grunden.

Med hensyn til normen er nr. 13 også i 2 etager, så jeg ved ikke hvad der menes!

Vedrørende indsigelser fra Klaus Slejborg Vedel, Højdevej 18:

Det kan ikke betegnes som indbliksgener når afstanden mellem de nærmeste vinduer er 24 m. i forhold til at afstanden til naboerne i nr. 20 er 12m. og afstanden til nr. 16 er 8m.

Med hensyn til skyggepåvirkning, vil der ikke på noget tidspunkt af året falde skygge fra nr. 13 på nr. 18, hvorimod der vil være skyggepåvirkning fra både nr. 16 og nr. 20 stort set hele året.

Med hensyn til udsigt, viser de visualiseringer der er lavet at nr. 18 får mere udsigt end der mistes.

Kommunen har ønsket at gøre det muligt at bygge nogle mere moderne huse i området, så jeg kunne forestille mig at hvis der blev lavet en lokalplan, ville den også give mulighed for 2 etages firkantede bygninger.

Kommunen skal ikke tage en privatlig servitut med i behandling af en byggesag.

Vedr. indsigelser fra Per Hvidbak Østergård og Vibeke Østergård Højdevej 10:

Jeg tillader mig at samle de 2 indsigelser da de er fuldstændig enslydende, bortset fra underskrifterne, jeg ved ikke om der er sendt 2 enslydende ind for at det skal se ud som om der er flere indsigelser?

Kommunen skal ikke tage hensyn til en tinglyst servitut i Deres sagsbehandling.

Sagen fra Frederikshavns kommune kan ikke sammenlignes med denne sag, da overbygningen på Højdevej 13 ikke er for høj.

Vedr. tvisten på den du omtaler som strandvej, var nok den på Nedre Strandvej, og her var der også tale om en privatretslig servitut der skulle sikre udsigt i en bestemt højde, og der havde ejeren bygget for højt, og var derfor nødt til at sænke taget, da det var en tinglyst servitut, var kommunen heller ikke var inddraget i denne sag.

Vedr. udsynet mod vest vil den meter som huset bliver hævet ikke tage noget udsyn da husene fra nr. 11 til 19 ligger på række og kippen på nr. 17 har samme højde som overbygningen på nr. 13.

Med hensyn til fremrykningen af den nye overetage, er det sket for at overetagen ikke skulle blive en tredje etage mod syd, jeg kan oplyse at vi var i dialog med genboen om, at vi kunne rykke overetagen tilbage hvis vi kunne få dispensation til 3 etager mod syd.

Der omtales en nuværende byggelinje, der er ingen byggelinje på Højdevej, og der må bygges beboelsesbygninger indtil 2,5 m. fra vejskel, hvorimod der er en del garager og carporte der bygget helt i skel.

Der findes helt klare regler for hvornår en bygning skal regnes som 3 etager og hvor meget af kælderen der skal regnes med til bruttoetagearealet, så det skal ikke udregnes efter hvad en klager mener!

Med hensyn til hvordan man beregner det skrå højdegrænseplan, skulle man nok sætte sig ind i reglerne inden begynder at belære os og kommunen om hvordan, det skrå højdegrænseplan beregnes ud fra terrænkoten i skel, og der kan jeg oplyse at koterne i skel mod vest ligger lavere end terrænet ved huset.

Har I været i kontakt med alle naboer og undersøgt hvad det betyder for dem, eller er det også en gisning som de øvrige klagepunkter.

Kommunen har ikke hjemmel til at håndhæve servitutten efter Planlovens § 34, kommunen kan hvis de finder det hensigtsmæssigt inkorporere det i forbindelse med udførelsen af en lokalplan.

Punkt 7 vil jeg ikke kommentere, men med hensyn til betegnelsen "åbent lav byggeri" så er det det som står i Rammebestemmelserne for HOB.B.9, som er det område hvor Højdevej er beliggende, så det der bliver bygget og det der er blevet bygget siden Kommuneplanen blev vedtaget, er Åbent lav byggeri, så derfor er et 2 etagers byggeri også åbent lav byggeri, så længe at man overholder byggeretten.

Vedrørende indsigelse fra Mette og Flemming Madsen, Højdevej 14.

Med hensyn til betegnelsen "åbent lav byggeri" så er det det som står i Rammebestemmelserne for HOB.B.9, som er det område hvor Højdevej er beliggende, så det der er blevet bygget er blevet bygget siden Kommuneplanen blev vedtaget er Åbent lav byggeri, så derfor er et 2 etagers byggeri også åbent lav byggeri, så længe at man overholder byggeretten.

Beregningen af hvornår en bygning er i 3 etager, burde Mette og Flemming vide, da De er uddannet til at vide det, og så er det lige meget hvad det ser ud til, jeg forstår ikke hvorfor Jeres og næsten alle andre klager går på at byggeriet skulle være i 3 etager mod syd, specielt da sydfacaden ikke kan ses fra Højdevej og fra Jeres bolig, Højdevej 13 vil efter påbygningen kun være 6,2 m. over vejniveau hvor Højdevej 16 til 20 alle er omkring 10 m. over vejniveau, og Højdevej 20 har 3 synlige etager **mod** vejen, men er dog stadig kun at beregne som 2 etager, så må disse vel heller ikke være Åbent lav byggeri efter jeres mening.

I ønsker at BR 18 - § 458 stk. 2 skal tages i betragtning, det er det også blevet, kommunen har skønnet at altanen på **1. sal** skal medregnes som en etage, og da der ingen forskudte etager er i byggeriet, så giver det ingen ændringer i byggeriet.

Hvorfra mener i at bygningen ser dominerende ud, det kan ikke være fra jeres hus, og hvad mener i med Primært 3 etager, det står vist ikke i nogen beregningsregler.

Med hensyn til terrænregulering kan jeg oplyse at terrænet på begge sider af skel mod nr. 15 ligger i samme højde, og at skellet mod stien ligger lavere end terrænet inde ved huset, og det er fra terrænet skellet at det skrå højdegrænseplan måles!

Højdevej 13 ligger ikke væsentlig højere end naboerne mod øst og vest, gulvet i stueetagen ligger under vejniveau.

Jeg ved ikke om i har læst forkert på tegningen, men vi har tilstræbt at lave overbygningen så lav som mulig, og den bliver **kun 1,0 m. højere ned den nuværende bolig**, og det mener I at det bliver meget dominerede,

Det sidste afsnit forstår jeg ikke, menes der at Højdevej 13 taber herlighedsværdi ved at få en overetage på fordi den så ikke er integreret i områdes karakter, det tror jeg ikke, men I har nok ret i at området begynder at ændre karakter bl. a. med det nye hus i nr. 20 og overbygningen i nr. 12, som Mette jo har tegnet, og som jeg har forstået på kommunen, ønsker man at give tilladelse til at man også kan bygge mere moderne byggeri i området.

Vedrørende Indsigelse fra Jette Kristiansen & Bruno Wagner Kristiansen, Højdevej 16.

Det kan ikke betegnes som indbliksgener når afstanden mellem de nærmeste vinduer er 18 m. i.f.t. at afstanden til naboen i nr. 18 er 8m. og gulvet i overetagen på nr. 13 ligger lavere end stuegulvet i nr. 16, og der er ingen altan mod Højdevej.

Højdevej 13 ligger ikke væsentlig højere end naboerne mod øst og vest, gulvet i stueetagen ligger under vejniveau, så huset ligger ikke højt i forhold til eks. terræn.

Med hensyn til terrænregulering kan jeg oplyse at terrænet på begge sider af skel mod nr. 15 ligger i samme højde, og at skellet mod stien ligger lavere end terrænet inde ved huset, og det er fra terrænet skellet at det skrå højdegrænseplan måles!

Med hensyn til fremrykningen af den nye overetage, er det sket for at overetagen ikke skulle blive en tredje etage mod syd, vi var jo i Dialog med jer om at vi kunne rykke overetagen tilbage hvis vi kunne få dispensation til 3 etager mod syd, men det ønskede i jo ikke.

Med hensyn til skyggepåvirkning, vil der ikke på noget tidspunkt af året falde skygge fra nr. 13 på hverken terrasse eller gennem vinduerne i stueetagen, dog vil der i en periode fra 4. dec. Til 12. jan. Vil der falde skygge på en del af garageporten i nr. 18, hvorimod der vil være skyggepåvirkning fra både nr. 18 og delvis nr. 20 stort set hele året.

Jeg ved ikke om i har læst forkert på tegningen, men vi har tilstræbt at lave overbygningen så lav som mulig, og den bliver **kun 1,0 m. højere ned den nuværende bolig**, og det mener I at det bliver meget dominerede

Den tinglyste servitut skal ikke tages med i sagsbehandlingen, hvis en byggetilladelse giver en tvist med jer, skal det afgøres civilretslig.

Med hensyn til at i mister jeres uhindrede udsigt til fjord, skov, kirkegård, det gamle sygehus og byen generelt er det fuldstændigt ukorrekt:

I mister ikke noget udsigt til fjorden. I får faktisk en lille trekant mere.

I mister en smal stribe udsigt over taget på overbygningen som er toppen af Østerskoven.

I mister udsigten til den nye sygehusbygning fra vinduet over garagen, men har den stadig fra sidevinduet i den samme stue, fra den anden stue, samt fra terrassen foran stuen, har i stadig som før udsigten til det gamle sygehus og udsigten ud over byen, og ved at overbygningen rykkes mod øst bliver der væsentlig mere udsigt over byen end før, og jeg tror at i vil kunne se lidt af kirkegården hvad i aldrig har kunnet før.

Vedrørende indsigelse fra Bent Reuss Schmidt, Højdevej 19:

Jeg tror du har fået vendt tegningen forkert, facaden ud mod Højdevej er i 2 etager og kun 6,2 m. høj så den ser ikke ud som en 3 etages bygning.

Konklusion:

Det som næsten alle klagere nævner er den deklaration som Bygningsmyndighederne ikke skal tage stilling til, og så nævner stort set alle at en bygning der ser ud som en 3 etages bygning ikke vil passe ind i området, jeg ved ikke om der er nogle der ikke kan se på tegningerne at bygningen kun er i 2 etager med en højde på 6,2 m. ud mod Højdevej, og at bygningen kun er 1,0 m. højere end den eks.

Så har flere nævnt indbliksgener og skyggevirksomheder, men der kan ikke klages over skyggevirksomheder, når der aldrig vil falde skygge på terrasser eller gennem vinduer.

Og så klages der over tab af udsigt, som er så minimalt, fordi den erstattes af anden udsigt, **og der er ingen der mister deres udsigt over Mariager fjord.**

Så er der også en del der mener, at man skal bruge deres selvopfundne beregningsmetoder for at beregne højder, det skrå højdegrænseplan og bebyggelsesprocent, ligesom der er klagere burde kende Bygningsreglementet og derfor burde finde sig for gode til at klage over noget som de godt ved der ikke kan klages over.

Der er også andre som ikke er berørt af overbygningen der klager alligevel, over indsigt og skyggevirksomheder uden at have sat sig ind i om overbygningen i det hele taget skygger for nogen.

Der bliver også klaget over indbliksgener fra nr. 16, 17 og 18 samt Wilhelm Jensens vej 13 som ligger fra 18 til 30m. fra nr. 13, mens der ikke bliver klaget fra naboerne som ligger henholdsvis 7,9 og 15 m. fra overbygningen

Det virke som om at man på vejen har forsøgt at få så mange som muligt til at klage, og der er også fra 2 ejendomme som ikke er berørt af ombygningen sendt 2 klager frem fra samme ejendom, 2 af dem helt enslydende, det har så resulteret i 9 klager fra 7 ejendomme, sagen var sendt i høring til 22 ejendomme, og det er da bemærkelsesværdigt at der ikke er nogle af naboerne der har klaget.

Vedr. de sager der har været nævnt i Frederikshavn og Hobro, gælder det for alle, at man enten skulle have dispensation, eller at man har bygget for højt.

Så ud fra ovenstående finder jeg ikke at der er nogen klager, som skulle forhindre, at der kan gives byggetilladelse ud fra det fremsendte materiale, da Byggeriet overholder byggeretten, og jeg mener heller ikke at det ud fra de andre byggetilladelser der er givet til 2 etager i området, skulle bevirke at Ansøgningen skal omkring byrådet med deraf yderligere forsinkelse på en sag der snart har kørt i trekvart år.

Med venlig hilsen

Bjarne Sørensen
Tegnestuen Blåkilde
t. 9852 3444

Vedrørende indsigelser fra Lars Johnsen, Højdevej 15

Jeg har markeret Lars Johnsens indsigelser med tal på vedhæftede dokument, så nedenfor refereres til dette tal.

- 1) Efter kl. 6.30 om morgenen vil overetagen på nr. 13 ikke kaste skygge på terrassen og i maj, Juni og juli vil overetagen ikke kaste skygge på soveværelsesvinduet, i de øvrige måneder vil solen stå så lavt om morgenen at der heller ikke med det nuværende tag vil være sol ind af soveværelsesvinduet før omkring kl. 11:00
Så konklusionen er at overetagen ikke vil få ændrede skyggevirksomheder end på nr. 15, så klagen er uberettiget.
- 2) Man kan også i øjeblikket se hele terrassen fra den eks. altan i stueetagen, da hækken på dette sted er lavere end rækværket på altanen i nr. 13, og den nye altan er trukket 1,1 m. længere fra skel og går ikke længere ud mod syd, end altanen nedenunder.
Den projekterede overetage er ikke som du tror i strid med byggeloven, og heller ikke med bygningsreglementet, idet det overholder byggeretten og det skrå højdegrænseplan, som skal sikre naboer mod skyggevirksomheder og indkigsgener.
- 3) Man kan også kigge direkte ind ad jeres soveværelsesvindue i øjeblikket fra vinduet på vestgavlen i nr. 13, og det ligger i samme højde som jeres soveværelsesvindue, og man kan se mere af soveværelset fra vinduet i stueetage, end fra det nye vindue i overetagen p.g.a. vinklen.
Endvidere har jeg bemærket at persienerne i jeres soveværelsesvindue har været lukket ned alle de gange jeg har været på stedet, også i dag kl. 11:00, selvom højdevej 13 ikke er beboet.
- 4) Med hensyn til forringelse af jeres hus, tror jeg at I ville få et større værditab, hvis det ville blive forbudt at bygge i 2 etager i hele området, da jeres hus er forholdsvis lille, så hvis I engang skulle sælge, ville I få betydeligt mere for jeres hus og grund, hvis det var tilladt at bygge i 2 etager på grunden.
Det samme gælder faktisk også for jeres genboer, der ville kunne få en fantastisk udsigt henover både nr. 13 og nr. 15, selv med overetage, hvis der også blev bygget i 2 etager
- 5) Dette klagepunkt forstår jeg ikke, menes der at min bygherre skulle dele profitten med vejens eksisterende beboere.

Som konklusion kan jeg oplyse at vi til enhver tid kan få tilladelse til at bygge i 1½ etage, hvilket blot vil betyde at taget bliver højere og bredere for at få de samme m2.

Med venlig hilsen

Bjarne Sørensen
Tegnestuen Blåkilde
t. 9852 3444

Fra: Lars Johnsen [lajo9500@gmail.com]
Til: Karen Thorsen [kath1@mariagerfjord.dk]
Sendt dato: 10-05-2020 21:39
Modtaget Dato: 10-05-2020 21:39
Vedrørende: Vedr. Byggesag Højdevej 13 9500 Hobro

Hører til journalnummer: 02.34.02-P19-12-20
Udskrevet den 22-06-2020

Vedr: Byggesag Højdevej 15 9500 Hobro

Dato: 10-05-2020

Lars Johnsen
Højdevej 15
9500 Hobro
lajo9500@gmail.com

- Jeg ønsker aktindsigt vedr. hele sagen Højdevej 13 9500 Hobro
- 1 • Den nye overetage på byggeriet vil give skygge for den østlige morgensolen og solopgang på mit hus og på min terrasse, det kan jeg på ingen måde acceptere.
 - 2 • Terrassen på overetagen bliver placeret, så man kan sidde og kigge direkte ned på min terrasser og vores uderum hele sommeren. Det kan på ingen måde accepteres, tror egentlig også det er i strid med byggeloven og god byggeetik.
 - 3 • Der bliver placeret et stort vindue i den vestlige gavl, her fra man kan kigge direkte ned i mit soveværelse. Det kan jeg overhovedet ikke acceptere.
 - 4 • samlet set ville dette forringe værdien på mit hus med rigtig mange penge.
 - 5 • Der foruden syntes jeg det er bemærkelsesværdigt, at huset efterfølgende skal sælges som et project med profit for øje - uden nogen hensyn til vejens eksisterende beboere.