

BILAG 1

Indsigelsesnotat

Opførelse af ny etageboligbebyggelse på Gammelvej 17, Hobro

Ansøgningen om opførelse af en ny etagebebyggelse på Gammelvej 17, 9500 Hobro har været i partshøring, og under høringen er der indkommet indsigelser fra tre naboer. Indsigelserne kan ses i bilag 2, og tilhører ejerne af følgende ejendomme:

- Gammelvej 15, Hobro
- Gammelvej 22, Hobro
- Frihedsvej 3, Hobro

Partshøringen er sendt til ejerne og beboerne af de ejendomme, som er markeret med rød på det vedlagte kortbilag, jf. bilag 3.

Indsigelser, der handler om samme bekymringer og bemærkninger, er sammenskrevet og kommenteret sammen.

Bygningens omfang og placering i området

Ejerne af Gammelvej 22 og Frihedsvej 3 mener, at en etageboligbebyggelse ikke passer ind i en stille og rolig villavej som Gammelvej, og bygningens placering ved fortovej bryder en smal vej.

Fagenhedens kommentarer

I "Hobro Midtby Udviklingsplan" fra 2018, er et af udviklingsprincipperne for Hobro Midtby, at der skal ske en fortætning i midtbyen. Gammelvej 17 ligger ganske vist i periferien af midtbyen, men i Kommuneplan 2013-2025 for Mariagerfjord Kommune, fremgår det af rammerne for området, hvor Gammelvej 17 ligger (HOB.B.9), at bebyggelse kan opføres i 2½ etage, når miljømæssige eller arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelse i området ønskes fastholdt eller bevaret.

I området er bebyggelsen langs Gammelvej karakteriseret ved 1½-etage, mens der ud mod Hostrupvej er en del bebyggelse i 2½ etage. Gammelvej 17 ligger i overgangen mellem disse to bebyggelsestyper, men ud fra ejendommens beliggenhed tæt på Hostrupvej har Fagenheden vurderet, at Gammelvej 17 i

højere grad refererer til bebyggelsen på Hostrupvej end til Gammelvej. Da der i Hobro Midtby Udviklingsplan samtidig er et generelt ønske om at fortætte midtbyen, finder fagenheden ud fra en planlægningsmæssigt og arkitektonisk vurdering, at bebyggelsen kan opføres i 2½ etage.

Trafikale forhold

Ejeren af Gammelvej 22 er bekymret for den trafik, der kan blive på Gammelvej.

#

Fagenhedens kommentarer

Fagenheden har bedt vejmyndigheden, Trafik og Anlæg, om en udtalelse i forhold til det trafikale forhold på Gammelvej.

Vejmyndigheden oplyser at Gammelvej er en kommunal blind vej, som vejbetjener 23 parceller af blandet boligart. Den ansøgte etageboligbebyggelse på Gammelvej 17 indeholder ni lejligheder, hvoraf tre af dem er 2-værelseslejligheder og kan bruges som kollegieboliger. I forbindelse med byggeriet etableres der i alt 13 parkeringspladser på ejendommen. Da antallet af parkeringspladser opfylder Mariagerfjord Kommunes gældende parkeringsnorm forventer vejmyndigheden ikke, at der vil ske en yderligere parkering på Gammelvej, da al parkering forventes at foregå på egen grund.

Baseret ud fra turraterne for en etageboligbebyggelse forventer vejmyndigheden, at hverdagsdøgntrafikken (biltrafik over et helt døgn på hvilken som helst hverdag) kan øges med en mertrafik på op til 31 nye ture ad Gammelvej som følge af de nye 9 lejligheder. Det skal hertil bemærkes, at der i vurderingen ikke har taget forbehold for at 3 af lejlighederne kan bruges som kollegieboliger som genererer en væsentlig lavere biltrafik. Den vurderede mertrafik inkluderer ture for besøgende, postlevering, kørsel til indkøb og fritidsaktivitet m.v.

På baggrund af ovenstående vurderer vejmyndigheden, at etageboligbebyggelsen ikke afstedkommer trafikale konsekvenser på Gammelvej.

Lysindfald og indbliksgener

Ejeren af Gammelvej 22 er bekymret for indbliksgener og lystab fra etageboligbebyggelsen. Hun nævner i sine bemærkninger, at det tidligere garageanlæg tog alt lyset fra hendes bolig og da det nye byggeri er højere, vil hun igen miste alt lysindfaldet til sin bolig. Derudover mener hun at beboerne fra etagebyggeriet vil kunne kigge direkte ind til hendes udendørs opholdsarealer.

Fagenhedens kommentarer

Fagenheden vurderer, at det ikke kan udelukkes at der kan komme indbliksgener fra bebyggelsen på Gammelvej 17, da bebyggelsen bliver i 2½ etage.

Imidlertid er det, der skal vurderes, om der er tale om væsentlige indbliksgener. I den konkrete sag vurderer fagenheden ikke, at der er tale om væsentlige indbliksgener, da altanerne vender ud mod syd (haven). Der forventes desuden et begrænset indkig fra vinduerne mod nord, da der normalt antages at der ikke er

længerevarende ophold ved vinduer i køkkener og soveværelser. Med mere er der en rimelig afstand mellem Gammelvej 17 og 22, da de ligger på hver side af Gammelvej.

For så vidt angår lysindfaldet har ansøger udarbejdet skyggediagrammer, der viser den forventede skygge fra etagebyggeriet, se bilag 7. Skyggediagrammerne viser, at bygningen ikke medfører en væsentlig større skyggegener for de omkringliggende nabobebyggelser i forhold til den tidligere garagebygning. Ud fra disse diagrammer vurderer Fagenheden heller ikke at der vil være et væsentligt større lystab fra etagebyggeriet end den tidligere garagebygning.

Terrænforhold og udsigt

Ejeren af Frihedsvej 3 mener at bygningen ligger på det højeste sted på Gammelvej og tager hans udsigt.

Fagenhedens kommentarer

Det er korrekt at bygningen ligger på et højt sted på Gammelvej, men det skyldes at terrænet på Gammelvej er stigende mod den aktuelle ejendom og det er således grundens naturlige terræn, der ligger lidt højere end nabogrundenes, se bilag 4 - kort over højdekurver. Det er ikke et forhold, som Fagenheden eller ansøger kan ændre på.

Ansøger har forsøgt at tilpasse bygningen til det eksisterende terræn, så der kun foretages mindre terrænreguleringer for at udjævne det areal, hvor bygningen skal placeres, og for at sikre en niveaufri adgang til bygningen, som er et krav i bygningsreglementet. Der foretages en terrænregulering på omkring 20 cm langs den nordlige facade (mod Gammelvej) og en terrænregulering på ca. 47 cm langs den sydlige facade (mod haven). Fagenheden vurderer at terrænreguleringen er inden for det omfang, som det normalt tillades ved opførelse af nye bebyggelser.

Ejendommen beliggende på Frihedsvej 3 ligger på den anden side af Gammelvej 17 og dermed over for det søgte etageboligbyggeri. Ejeren af Frihedsvej 3 har forsøgt at visualisere, hvordan etageboligbyggeriet kommer til at påvirke udsigten fra hans dagligstue i forhold til nu, hvor der ingen bygning er på Gammelvej 17, og i forhold til før, hvor der var en garagebygning. Det skal bemærkes, at visualiseringen skal tages med en vis forbehold, da de ikke er målefaste.

Fagenheden udelukker ikke, at det søgte etageboligbyggeri kan tage noget af Frihedsvej 3's udsigt, men vi vurderer ikke at de visuelle gener eller tab af udsigt er af en sådan karakter, at den vil medføre gener for Frihedsvej 3. Dette begrundes blandt andet med at Frihedsvej 3 ligger ca. 4,5 m højere i terrænet og der er en afstand på ca. 30 m mellem etagebyggeriet og boligen på Frihedsvej 3.

Fagenheden vil gerne henlede opmærksomheden på at forhold vedrørende udsigt ikke er reguleret i byggelovgivningen og at der derfor ikke kan lægges vægt på hensynet ved en afgørelse efter byggeloven.

Bygningens højde og etageantal

Alle tre naboer mener at bygningen er for høj i forhold til den tidligere garagebygning, der lå på grunden.

Ejeren af Frihedsvej 3 mener ligeledes, at bygningen er i 3 etager med fuld rejsning og er 17,22 m over nuværende terræn. Han mener at bygningen vil ødelægge hele områdets æstetik

Fagenhedens kommentarer

Det er ikke korrekt at bygningens højde bliver 17,22 m, da ejeren af Frihedsvej 3 må have taget udgangspunkt i en forkert terrænkote.

Fagenheden kan dog bekræfte at bygningen har fremstået i 3 etager i det sendte høringsmateriale. Fagenheden har bedt ansøger om at revidere projektet, så den øverste etage overholder højdebestemmelserne til en tagetage.

Ansøger har taget bemærkningen til efterretning og revideret projektet, så den øverste etage opfylder bestemmelserne for en udnyttelig tagetage, jf. Håndbogen for Bygningsmyndigheder. På baggrund af ændringerne vurderer Fagenheden at byggeriet er i 2 etager med udnyttelig tagetage, det vil sige 2½ etage. De reviderede tegninger og høringsmaterialet kan ses i bilag 5 og 6.

Som følge af ændringerne er bygningens højde reduceret med 0,3 m, således at den bliver ca. 13 m høj mod nord og ca. 13,7 m mod syd målt fra eksisterende terrænkoter, se bilag 5. Bygningen bliver hermed ca. 7,5 m højere end den gamle garagebygning, der nu er nedrevet.

Set i lyset af terrænforholdene på grunden (som er faldende fra nordøst mod sydvest) og bygningens anvendelse som etageejendom, vurderer Fagenheden ikke, at højden er af usædvanlig karakter for et byggeri i 2½ etage. For at kunne overholde bygningsreglementets krav til rumhøjde, etagedæk mellem lejligheder, trinlyd, isolering mv. er det nødvendigt at bygningen har en vis højde, som i dette tilfælde er mellem ca. 13 m og 13,7 m.

Bygningens placering på grunden

Ejeren af Frihedsvej 3 mener, at der burde stå i høringsbrevet, at den nye bygning rykkes 5-7 meter mod nord og han savner tegningsmateriale, der også viser de omkringliggende bygninger.

Fagenhedens kommentarer

Fagenheden er af den opfattelse at de tegninger, der hørte med til partshøringen, viser etageboligbebyggelsens placering på grunden i forhold til den tidligere bygning, og mener derfor ikke, at det også var nødvendigt at nævne det i høringsbrevet.

Fagenheden har vurderet at det modtagne tegningsmateriale var tilstrækkeligt for at lave helhedsvurderingen, og har derfor ikke fundet anledning til at bede ansøger om yderligere tegninger, herunder visualiseringer af området med den søgte etageboligbebyggelse.



Partshøring

Ejeren af Frihedsvej 3 stiller spørgsmålstegn ved om ejerne af Friheden, Skivevej og Hostrupvej har modtaget partshøringen.

Fagenhedens kommentarer

Fagenheden har foretaget partshøring af ejerne og beboerne af de ejendomme, som er markeret med rød på det vedlagte kortbilag, se bilag 3.

I vurderingen af sagens partere har fagenheden lagt vægt på følgende kriterier:

- *Skyggevirkninger og lystab*
- *Indbliksgener*
- *Trafikale forhold (herunder adgangs- og parkeringsforhold)*

Fagenheden har vurderet, at ejerne og beboerne af øvrige ejendomme på Gammelvej, Friheden, Skivevej og Hostrupvej ikke er partere, da fagenheden ikke finder at den søgte etageboligbebyggelse vil medføre konkrete og væsentlige gener for disse ejendomme, herunder væsentlige indbliksgener eller en væsentlig forringelse af deres lysforhold. Dette begrundes med at terrænet er stærkt stigende mod nord, og terrænkoterne på Friheden ligger mere end 10 meter over terrænet på Gammelvej 17. Derudover vurderer fagenheden ikke at byggeriet vil medføre væsentlige gener for beboerne på Skivevej, som ligger på den anden side af Hostrupvej og de øvrige ejendomme på Hostrupvej, fordi etageboligbebyggelsen ligger mere end 50 m fra disse ejendomme.

På baggrund af ovenstående har Fagenhedens vurderet, at ejerne og beboerne af øvrige ejendomme i området, ikke er partere i sagen, da de ikke vurderes at have en væsentlige interesse i projektet og er dermed ikke omfattet af forvaltningslovens § 19, stk. 1.

Kompensation

Ejeren af Frihedsvej 3 spørger om der gives kompensation til naboerne i området på grund af det kommende byggeri på Gammelvej 17.

Fagenhedens kommentarer

Mariagerfjord Kommune giver ikke kompensation til naboer, når der gives byggetilladelse til et projekt. Hvis man mener at man har krav på erstatning, har man mulighed for at rejse et erstatningskrav mod kommunen.