

Torsten Wagner
Teknik- og Miljøafdelingen
Silkeborg Kommune

Laven. d. 28.01.2018

Vedr. projekteret byggeri på Himmelbjergvej 33 b, Laven

Vi i Laven Lokalråd har først for få dage siden ved et tilfælde erfaret, at der er projekteret et større byggeri på Himmelbjergvej 33 b. Høringsfasen er som bekendt udløbet, men da vi ikke er blevet adviseret om projektet, tillader vi os hermed at komme med vores betragtninger. Vi har været i kontakt med de berørte borgere, som alle vil få enormt store gener med indkig ned på deres matrikler. Specielt de to store tagterrasser fra 2 af bygningerne vil bevirke at beboerne i nr. 27 og 29 ikke vil have et eneste sted på matriklen, hvor man vil kunne være skånet mod indkig.

Vi er af den mening, at når man har med et stærkt skrånende terræn at gøre, er det vigtigt at man afvejer byggeplanerne med de gener man påfører de borgere, som allerede bor der. Derfor er vi skuffede over den måde man har valgt at håndtere byggeriet på på denne meget højtliggende, smalle naturgrund. Desuden ser det iflg. tegningerne ud til at facaden mod syd er meget lang og høj og sandsynligvis vil blive meget synlig fra søen. Vi havde gerne set et farvevalg, der smeltede mere ind i naturen, bl.a. også med henblik på at bygningerne ligger helt tæt på det fredede område. Især den midterste hvide del vil stå i skarp kontrast til skoven.

Nu er vi som lokalråd ikke eksperter i Byggeregulativet men på det fremsendte materiale er det tydeligt at der tilsyneladende er tale om en del terræn regulering, hvilket dog er svært at udrede nøjagtigt af det sparsomme materiale som vi har modtaget.

Tidligere materiale udarbejdet af bygherre blev afvist af kommunen pga. store terrænreguleringer. For at undgå disse terræn regulering har bygherre denne gang valgt at placere huset på en meget høj sokkel (1,5 m) dette er vel at sammenligne med niveauregulering.

Hvordan vil man komme ind i en garage der svæver 1,5 m over terræn uden at højde regulere mere end det tilladte 0,5 m.

Den samlede bygge højde i forhold til skel er langt over de tilladte 8,5 m (BR2018 § 177.) når man tager den skrånende grund i betragtning.

Kommunen kan selv beslutte hvor højden måles fra BR 2018 §456. (vedlagt) På de stærkt skrånende grunde i Laven bør man af hensyn til naboerne vælge at måle fra

skel. Således at den maksimale byge højde følger BR anvisningen med 1,4 m. gange afstand til skel.

For at undgå meget store og dominerende tagterrasser kan kommunen vælge at anvende BR 2018 § 458 stk 2.der beskriver at kommunen kan vælge at tagterrasserne skal med regnes i etagearealet. (vedlagt)

Hvis kommunen ikke vælger at anvende §458, kan kommunen kræve at rækværk trækkes væk fra facaden. Trækkes rækværket f.eks 2,5 m tilbage vil det skåne naboen fra direkte indblik.

I det hele taget syntes vi i lokalrådet, at der er meget der taler imod det store byggeprojekt på en lille og skrånende grund.

Normal procedure i Laven er at Lokalrådet også har høringsret. Men da vi i denne sag er uforskyldte i det sene høringssvar, håber vi at I vil tage vores betragtninger med i jeres videre behandling af sagen.

Med venlig hilsen
Laven Lokalråd

Nedenfor et link til det sted i kommuneplanrammen, som vi forventer bliver taget ad notam ved byggerier i pgl. Ramme:

<http://silkeborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/10#/10454?id=7177&baseld=9965&parentId=10467>