



Nibe, den 28.01.2019

## Vedr. Drosselvej 2, Hvalpsund

I henhold til fremsendte dokumenter vedr. parthøring i forbindelse med byggesag på Drosselvej 2, 9640 Farsø, har jeg gennemgået de fremsendte dokumenter og gældende regler og har følgende kommentarer.

Jeg kan konstatere ud fra det fremsendte, at kommunen har ret i, at det tilrettede projekt overholder byggeretten jf. BR15 kap 2.2.3.3, stk. 1 nr. 2, idet bygningshøjden nu angives til at være hhv. max. 3m og 5m over naturligt terræn, som oplyst af ejeren af Drosselvej 2 landinspektør på situationsplanen til det reviderede projekt.

Dermed overholder byggeriet byggeretten og det interessante bliver hermed terrænreguleringen og om dette er rimeligt mht. byggelovens § 13, som nævnt i mit brev af 22.12.2017.

Vedlagte situationsplan er interessant, da det naturlige terræn og gulvkote for det nye hus er oplyst. Ud fra planen ses det, at huset er afsat i kote 11.57, hvilket normalt er overensstemmende med gulvkoten for huset. Normalvis er der en synlig sokkel på ca. 10cm, hvilket betyder at det regulerede terræn omkring huset må være ca. kote **11.47**.

Den største terrænregulering er foretaget ved det nordvestre hjørne af huset. Her er det naturlige terræn oplyst til at være 9.22 og med et fremtidigt reguleret terræn i kote 11.47, svarer dette til en terrænregulering på **2.25m**, hvilket også ser ud til at være rimeligt overensstemmende med vedlagte billeder af terrænreguleringen.

En terrænregulering på 2.25m kan vurderes ud fra, at man i nyere lokalplaner typisk tillader terrænregulering på +0.5m. Et byggeri med nærværende terrænudfordringer indenfor et lokalplanområde med nævnte bestemmelse vil typisk afsættes i en middeltote, hvor man graver ned i terræn i den ene side og ligger over terræn i den anden side.

Det kan også være en betragtning at gøre sig, om terrænreguleringen er nødvendig for byggeriet, idet bl.a. de yderste arealer mod nordvest består af udvendige opholdsarealer i form overdækket terrasse mm. og dermed ikke er nødvendige for selve bygningsmassen.

Jeg står naturligvis til rådighed, hvis I har spørgsmål eller kommentarer til det ovenstående.

Med Venlig Hilsen

Mikkel Aaen  
Landinspektør