



## **175. Etablering af hævet opholdsareal (volleyballbane) - lovliggørelse**

Sagsnr.: 02.34.02-P19-4387-18

Sagsbeh.: Gade, Eva Særkjær [EVGA]

### **Baggrund**

Vesthimmerlands Gymnasium har renoveret og udvidet en volleyballbane på arealet bag gymnasiets hovedbygning. Volleyballbanen er udført med belægning af strandsand, i en størrelse på 24 x 22 meter, svarende til 2 baner. Gymnasiet har desuden opsat et gitterhegn rundt om friarealerne – i denne forbindelse er der fjernet noget beplantning på en skrænt ned mod naboejendommene, som er beliggende ca. 1,5 meter lavere end gymnasiets terræn. Der er ikke ændret i terrænets højde i forhold til naboerne.

Ved volleyballbanen har det været nødvendigt at ændre hegnets forløb, for at gøre plads til banen – i denne forbindelse er skrænten blevet rettet op, og der er etableret en støttemur for at holde på terrænet. Støttemuren er udført i en afstand på ca. 1,6 meter til naboskel.

Volleyballbanen er udført på terræn i en afstand til skel på 2,1 meter. Der er på hegn mod nabo opsat et finmasket net, der hindrer udsyn fra banen.

Forvaltningen modtog i 2014 en klage fra en nabo til gymnasiet over gitterhegnet og fjernelse af vegetation, opførelse af støttemur samt over volleyballbanens afstand til skel, sandfygning og brug uden for gymnasiets åbningstid.

Forvaltningen vurderede på daværende tidspunkt, at det udførte arbejde ikke krævede en byggetilladelse, idet volleyballbanen ikke direkte kan sammenlignes med et opholdsareal. Forvaltningen vurderede ligeledes, at terrænreguleringen var lavet i overensstemmelse med gældende regler.

Denne afgørelse blev påklaget til Statsforvaltningen, der hjemviste afgørelsen omkring volleyballbanen. Statsforvaltningen har vurderet, at terrænforskellen mellem gymnasiet og naboen sidestiller banen med et hævet opholdsareal, der anses for omfattet af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementets (BR10) kap. 2 jf. kap. 2.2.3 stk. 1 nr. 2 og derfor kræver byggetilladelse.

Vedrørende terrænregulering har statsforvaltningen ikke kompetence til at behandle klager efter byggelovens § 12, da kommunens afgørelser her er endelige.

Sandfygning kan ikke behandles efter byggeloven, og klager er blevet henvist til at gå videre med dette i forhold til miljøbeskyttelsesloven. Denne mulighed er endnu ikke udnyttet af klager.



Forvaltningen har på baggrund af statsforvaltningens hjemvisning genoptaget sagsbehandlingen af volleyballbanen.

### **Sagsfremstilling**

Volleyballbanen overholder ikke byggeretten, idet hævede opholdsarealer skal holde en afstand til skel på 2,5 meter. Forvaltningen har derfor vurderet på, om anlægget medfører indbliksgener til naboen.

Ved besigtigelse på ejendommen skønnes det, at de foranstaltninger, der er foretaget i form af et finmasket net på gitterhegnet mod naboen, hindrer indblik mod nabo, og at der derfor ikke er væsentlige indbliksgener. Der lægges vægt på, at opholdet på en volleyballbane ikke er af (konstant) stillesiddende karakter, men i bevægelse hvor indblik ikke vil pågå hele tiden. Der lægges desuden vægt på, at det er et mindre område af volleyballbanen, som er tættere på skel end 2,5 meter.

Sagen har været i partshøring hos nabo, der er kommet med følgende bemærkninger.

- Terrænregulering der efter nabos vurdering er højere end det tilladte.
- At der er tydeligt og markant indblik til haven fra volleyballbanen.
- At der bliver spillet på banen i skoletid samt aften og weekend, der samlet set betyder et væsentligt indgreb i naboens mulighed for at opholde sig ugeneret i egen have.

Naboen henviser desuden til lokalplanens bestemmelser omkring beplantning langs parcellerhaverne. Dette er fra lokalplanens redegørelse, der beskriver eksisterende forhold og ikke en bestemmelse. Der er ikke bestemmelser i lokalplanen, som pålægger gymnasiet at have beplantning langs naboskel.

Vesthimmerlands Gymnasium har efter partshøringen indsendt en skrivelse med deres redegørelse i forhold til nabobemærkningen. Gymnasiet påpeger, at der kun spilles på banen i perioder, hvor volley indgår i undervisningen, at den yderst sjældent bliver anvendt af lærere og elever uden for almindelig skoletid, samt at benyttelsen af banen om aftenen, primært skyldes lokale foreningers benyttelse af banen i forbindelse med udlejning af Vesthimmerlandshallen.

Gymnasiet oplyser desuden, at de, i det omfang det har været muligt, har gen-etableret beplantning, samt hindret indbliksgener i form af net på hegnet ved banen og fortsætte genplantning med sigte på en yderligere begrænsning af indbliksgener.

### **Administrationen indstiller**

- at der gives byggetilladelse til at bibeholde anlægget i sin nuværende udformning, med de nuværende foranstaltninger imod indbliksgener.

### **Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 13. august 2018**

**Fraværende:** ingen

Udsat



### **Supplerende sagsfremstilling**

Der er stillet spørgsmål til, hvorvidt hegn og baneanlæg kan flyttes til en anden placering.

Det er forvaltningens vurdering, at volleyballbanen ikke kan flyttes til en anden placering inden for matriklen. På grund af volleyball banens omfang, samt de øvrige funktioner på grunden, skønnes det, at der kun er én anden mulig placering af banen. Det vurderes ikke, at denne vil medføre mindre gener for naboer, samt at placeringen vil danne grundlag for støjgener for gymnasiets egne bygninger.

En flytning af hegnet vil medføre, at volleyballbanen skal mindskes. Hvis dette sker, vil volleyballbanen ikke længere være brugbar idét, der af sikkerhedsmæssige hensyn er krav til størrelsen på volleyballbanen.

På baggrund af ovenstående opretholdes den oprindelige indstilling.

### **Lovgrundlag**

Byggeloven.

### **Sagen afgøres i**

Teknik- og Miljøudvalget.

### **Økonomi**

Udgiftsneutral.

### **Administrationen indstiller,**

- at der gives byggetilladelse til at bibeholde anlægget i sin nuværende udformning, med de nuværende foranstaltninger imod indbliksgener.

### **Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 8. oktober 2018**

**Fraværende:** Niels Krebs Hansen  
Godkendt

### **Bilag**

- 175 bilag Oversigtskort



- Situationsplan (820-2018-103381)
- 175 bilag Billeder\_fra\_besigtigelse\_til\_udvalg
- 175 bilag Gymnasiets\_bemærkning\_til\_partshøring
- 175 bilag Nabos\_bemærkning\_til\_partshøring
- 175 bilag Gymnasiets\_kommentar\_til\_flytning\_af\_hegn
- 175 bilag Situationsplan med\_alternativ\_placering