

Viborg Kommune
Prinsens Alle 5
8800 Viborg

Att. Teknisk Forvaltning

Fremsendt pr. e-mail til
byggeriogmiljoe@viborg.dk
Fremsendt pr. e-mail viborg@viborg.dk

Advokatpartnerselskab
Sct. Mathias Gade 96B
8800 Viborg
Tlf. 86 62 06 00
CVR-nr. 36 03 05 34
Bank: 7831 1181453
www.leoniadvokater.dk

Sekretær: Jelena Madzaric
Tlf. 87 27 48 24
jm@leoniadvokater.dk

27. oktober 2016
Sagsnr.: 321510 TB/JM

Partshøring, Spidstoftvej 2, 8800 Viborg, sagsnr. 2015-1187

Som advokat for Ida Simonsen skal jeg fremkomme med følgende bemærkninger til THUESENS & VESTERGAARD ApS ansøgning om byggetilladelse på ejendommen Spidstoftvej 2, 8800 Viborg:

Det gøres indledningsvist gældende, at betingelserne for meddelelse af byggetilladelse ikke er opfyldte idet byggeriet som udgangspunkt er i strid med såvel kommuneplanen samt BR15.

Såvel bygningens højde som bebyggelsesprocenten overstiger langt de værdier der fremgår af BR15, ligesom kommunalplanen ikke giver adgang til etageboligbebyggelse.

De angiver i Deres brev af 11. oktober 2016 at bygningshøjden på tilbygningen vil udgøre 15,70-16 m. og afviger således med op til 7,5 meter fra BR15.

Såfremt tilbygningen opføres i en højde på 15,70-16 m. vil dette medføre væsentlige indbliksgener for min klient, idet der herved er mulighed for at kigge direkte ned i min klients have samt ind af hendes vinduer.

Det faktum, at den nuværende ejendom udgør 15,7 – 16 m. medfører ikke, at der automatisk kan gives byggetilladelse til en tilbygning af samme højde, da der skal foretages en individuel vurdering - set i forhold til den nye bebyggelse.

I forhold til bebyggelsesprocenten overstiger denne, allerede på nuværende tidspunkt, væsentligt bebyggelsesprocenten for områdets øvrige anvendelse. En forøgelse af bebyggelsesprocenten til 130 % falder således langt udenfor rammerne af BR15 og vil endvidere medføre, at ejendommen i højere grad vil skille sig ud set i forhold til de øvrige ejendomme. Der er tale om en afvigelse på 95%.

I forlængelse af ovenstående må det konkluderes, at bygningens samlede omfang under ingen omstændigheder svarer til det der er sædvanligt i området jf. BR15, pkt. 2.3.1 stk. 1,2. En tilbygning der forøger bygningens omfang vil blot medføre, at ejendommen bliver mere iøjnefaldende, da ejendommen ser markant anderledes ud, end de øvrige ejendomme.

Der kan endvidere stilles spørgsmålstegn ved, hvorvidt bygningens samlede omfang er hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen, særlig henset til den planlagte størrelse af boligerne i ejendommen jf. BR15, pkt. 2.3.1 stk. 1,1.

I vurderingen skal endvidere indgå hvorvidt der for ejendommens naboer sikres tilfredsstillende lysforhold samt sikring mod væsentlige indbliksgener jf. BR15, pkt. 2.3.1, stk. 1, 3.

Den planlagte ejendom adskiller sig som ovenfor nævnt markant i forhold til naboejendommene, herunder især i højden, hvorfor min klient som konsekvens af ombygningen vil være voldsomt generet af, at beboerne har mulighed for at se direkte ned i min klients have samt ind af hendes vinduer.

Som det fremgår af plantegningerne opføres altanerne netop på nordsiden af bygningen, hvilket grænser direkte op til min klients ejendom.

Det må i høj grad siges at være krænkende for min klients privatliv, idet min klient intet vil kunne foretage sig i sin have og til dels i hendes hus uden at der er rig mulighed for, at naboerne fra etageejendommen vil kunne se med.

Henset til bygningens størrelse som følge af tilbygningen må der endvidere påregnes væsentlige gener i forhold til, at en så stor bygning forringer lysforholdene på min klients ejendom. Min klients have vil således henligge i skygge det meste af dagen afhængig af årstiden.

Som følge heraf vil ombygningen kunne medføre, at min klients ejendom falder voldsomt i værdi såfremt byggeriet gennemføres. Dette skyldes navnlig ovennævnte indbliksgener samt forringelsen af lysforholdene.

Henset til at der i forbindelse med byggetilladelse skal tages hensyn til såvel kommuneplanen, BR15 som de gener ombygningen kan medføre for de omkringliggende ejendomme gøres det gældende, at byggetilladelse som konsekvens heraf ikke bør gives i den aktuelle sag.

Af samme årsag ses der heller ikke at være grundlag for at meddele dispensation herfra, da dette kun kan ske når det er foreneligt med de hensyn der ligger til grund for bestemmelserne i BR15.

Henset til at BR15 i høj grad vægter hensynet til det omkringliggende område samt hensynet til naboerne højt, må en dispensation siges at være uforenelig med disse hensyn.

Det skal endvidere bemærkes, at mange p-pladser samt det, at byggeriet opfylder krav til opholdsareal, på ingen måde opvejer, at byggeriet ikke opfylder kommuneplanens bestemmelser samt BR15. Det bemærkes endvidere, at p-pladser og opholdsareal ikke ændrer på, at en så voldsom stor tilbygning forringer lysforholdene på min klients ejendom ligesom min klients privatliv fortsat krænkes.

Jeg skal afslutningsvis bemærke, at det nye (reviderede) byggeprojekt ingenlunde tilgodeser de omkringliggende naboejendomme.

Som følge heraf fastholdes det, at der ikke bør gives byggetilladelse eller dispensation til opførsel af tilbygningen på Spidstoftevej 2, 8800 Viborg.

De bedes venligst bekræfte modtagelsen af nærværende brev.

Med venlig hilsen



Tina Bach

Advokat (H)

tb@leoniadvokater.dk