

**Viborg Kommune, teknik og miljø.
Att: Planlægger Maja Bach Lembcke**

Ålestrup, 08.10.2019

Boliger Reberbanen 27, Viborg.

Ejendommen er opført 1851, bygget som stiftelse af købmand og kæmner Lars Worre (død 1853) med beboelse for "8 Enker eller andre enlige Fruentimmer".

Der ønskes et projekt som tager udgangspunkt i den "oprindelige historie", men naturligvis under hensyntagen til nutidens funktionalitet og krav.

Opdeling i 4 rækkehuse

Det forventes en symmetrisk opdeling, identisk med den oprindelige, i 4 lige store rækkehuse. Se bilag 8, plan skitse fra 1955 over oprindelig inddeling, med rødt markeret.

Bolig areal

Ifølge BBR er det nuværende bebyggede 265 m², samt tagetage areal udgør 210 m², hvoraf 29 m² er udnyttet.

Der ønskes ændret på nuværende tilbygninger i træ, således bebygget areal bliver ca. 275 m².

Tagetage ønskes udnyttet, regnet i 1500 mm højde ved tagflade vil der ca. blive et samlet areal på 150 m².

Således vil hver af de 4 rækkehuse blive ca. 69 m² i grundplan, samt tagetage på ca. 37 m².

Total boligareal på hver af de 4 enheder = 106 m².

Grundareal

Ifølge BBR udgør det samlede grundareal 945 m².

Se vedlagte plan skitse, bilag 6 og 6A, hvor vi påtænker den viste opdeling af arealer.

Parkerings areal mod syd, incl. lille grønt område vil udgøre ca. 130 m².

Sti areal mod vest vil udgøre ca. 105 m²

Grundareal for hver af de 3 første rækkehuse vil udgøre ca. 184 m²

For det sidste rækkehus mod nord, vil der pga den "skæve" være en lidt mindre grund, = ca. 158 m²

Bebyggelsesprocent.

For de 3 første rækkehus vil der således være en bebyggelses% på ca. 57% (ex. Sti og p-areal)

For det 4. rækkehus vil den tilsvarende være = ca. 67% (ex. Sti og p-areal)

Parkeringspladser.

Vi har indregnet 6 parkeringspladser på arealet mod syd på grunden, hvor der i forvejen er parkeringsareal.

Se bilag 6, planskitse.

Det er en forudsætning at den nuværende fællesadgangsvej mod syd / ungdomsskolen kan bibeholdes både for adgang til parkering og sti.

Den fællesadgangsvej fremgår af BBR, se bilag 4 udsnit af BBR.

Mod Reberbanen ved gavl af ejendom forventes et mindre grønt fællesareal, med udgangspunkt i det nuværende, se bilag 3.



Facade mod Reberbanen.

Facaden mod Reberbanen bevares i sit nuværende / oprindelige udtryk.

Se bilag 1, billede fra ca. 1920.

De 4 adgangsdøre (formodentlig de oprindelige) forventes at kunne renoveres, selvom standen er meget dårlig (bilag 2). Evt. med en indvendig fortsatsdør i glas (for boligkomfort -lyd og varme). Vinduer udskiftes, disse er senere monteres (ca. 1970'erne) og ikke bevaringsværdige. Nye vinduer med sprosseinddeling som oprindelig.

De 8 skorstene bevares og renoveres.

Tag bevares som nuværende / oprindelig, incl. halvvalm.

Der ønskes forventelig udført 4 stk. små tagvinduer (oprindelig var der 8 stk. -se bilag 1).

Facade i gul eller hvid. Døre og vinduer i sort.

Facade mod Vest /gårdhaver.

Facaden mod vest er i dag tilføjet 2 udskud / karnapper udført i træ. Se bilag 5.

Disse er ikke symmetrisk placeret, og pynter ej heller på ejendommen.

Der ønskes at de 2 nuværende karnapper erstattes af 2 lidt større, til brug for adgang og bedre udnyttelse af boligareal. Det æstetiske udtryk hæves fra det nuværende.

På tagflade ønskes udført 4 kviste (type = sadeltagskvist) samt 4 tagvinduer, for nødvendige redningsåbninger.

Placering og udformning ikke endelig fastlagt, udgangspunkt vil være hensyn til funktion, samt at facadens visuelle udtryk som min. hæves fra det nuværende.

Se skitser, bilag 6 og 7.

Gårdhaver.

På grunden mod vest for ejendommen ønskes etableret 4 små gårdhaver, med adgang via sti længst mod vest på grunden.

Gårdhaver planlægges med delvis belægning i oprindelige materialer, som pigsten, fladhukket kampesten og lignende.

Se skitse bilag 6

Matrikelskel.

Matrikelskel følger de bilag 6A viste opdelinger, hvorvidt sti og parkeringsareal kan indregnes i areal til de 4 matrikler, er ikke undersøgt nærmere.

Materialer.

Der forventes at blive benyttet en del genbrugsmaterialer i renoveringen af ejendommen.

Generelt.

Vi håber nærværende vil blive taget positivt imod, da det samlet er vores opfattelse at denne løsning vil bidrage positivt til bevaring af en meget fin gammel ejendom. Samt at det samlet set vil hæve niveauet fra det nuværende.

Undertegnede er til rådighed for udbydende, nærmere drøftelse.



Bilagsoversigt:

Bilag 1, foto af ejendommen, ca. 1920

Bilag 2 foto af dør mod Reberbanen.

Bilag 3 grønt område ved gavl

Bilag 4 Udsnit af BBR

Bilag 5 Karnapper/udskud bagside ejendom.

Bilag 6 Planskitse

Bilag 6A Planskitse med matrikelskel og ca. areal angivelser

Bilag 7 Facadeskitse, vest facade.

Bilag 8 Planskitse oprindelig inddeling.

Mvh

Niels Mogensen

Fjelsø A/S

Mobil 30106230

Reberbanen

Reberbanen

Fælles indkørselsvej

Eksisterende P-Pladser

Reberbanen



Sct. Mogens Bælt 18