Viborg Kommune
Teknik og Miljø
Byggeri
Prinsens Alle 5
8800 Viborg

Viborg, den 26. oktober 2016

Indsigelse mod sagsnr. 2015-1187, opførelse af tilbygning til etageejendommen, Spidstoftvej 2, 8800 Viborg.

Der gøres hermed indsigelse mod den ansøgte tilbygning til etageejendommen beliggende Spidstoftvej 2, 8800 Viborg, idet betingelserne for meddelelse af byggetilladelse ikke er opfyldt.

I det modtagne partshøringsbrev af 11-10-2016 angives, at der ansøges om tilbygning af i alt 190 m2 i 3 etager. Endvidere fremgår det, at tilbygningen vil have en højde på 16 m over terræn.

I den refererede kommuneplan for området fremgår, at der maksimalt må bygges i 2 etager samt, at byggehøjden over terræn ikke må overskride 8,5 m. Begge dele overskrides i det ansøgte, idet der i givet fald vil blive tre etager i det tilbyggede samt byggehøjden vil overskride den tilladte højde med 7,5 m, svarende til en overskridelse på 88%.

Ved den ønskede tilbygning vil ejendommen i alt indeholde et samlet erhvervsareal på 290 m2 samt et beboelsesareal på 503 m2, i alt et samlet bebygget areal på 793 m2, svarende til en bebyggelsesprocent på 131. Heri er ikke indregnet kælder og udhus.

Den eksisterende bebyggelsesprocent er i forvejen meget over kommuneplanens grænse for området på 40% og den nye bebyggelsesprocent vil være 3,3 gange grænseværdien, hvilket findes helt uacceptabelt, hvis en sådan godkendes.

Kommuneplanen tilsiger, at det for området ikke er muligt at lave etagebyggeri i området, hvilket denne ansøgning jo netop bærer præg af. Hensigten med kommuneplanrammen for området er netop at bevare områdets karakter af boligområde med begrænsningen i etageantal, bygningshøjde og størrelse på byggerierne.

Der gøres opmærksom på, at det ikke tydeligt fremgår, hvordan skitsen for 2. sal vil se ud, da den medsendte tegning til forveksling ligner skitsen for 1. sal. Dette virker umiddelbart underligt, at en udnyttet tagetage kan have samme størrelse om den underliggende etage. Den eksisterende ejendom er i 3 plan med yderligere udnyttet tagetage (etage 4), hvilket ikke hænger sammen med det ansøgte. Den nye ansøgte udnyttelse at tagetagen vil i givet fald være i samme niveau som eksisterende 2. sal.

Det anføres ligeledes, at ”der på ejendommen er sikret tilstrækkelig parkering, samt opholdsareal”. Også dette forhold gøres der kraftig indsigelse mod.

I løbet af de knap 30 år, vi har været ejere af Spidstoftvej 3, har vi oplevet et varierende antal lejere af de eksisterende henholdsvis erhvervslejemål og boliglejemål. Gennem tiden har vi også oplevet, at der til stadighed ikke er parkeringspladser nok tilknyttet ejendommen for nuværende.

Ved den ansøgte tilbygning vil der i forhold til nuværende 2 boliger samt 3 erhvervslejemål komme yderligere 1 boliger godkendt af Viborg Kommune ved tidligere ansøgning samt de 2 yderligere ansøgte boliger, altså i alt 5 boliger og 3 erhvervslejemål. Der er i alt i ansøgningen angivet 8 parkeringspladser til ejendommen.

Da den ansøgte matrikel ligger uden for centerringen i Viborg by, fremgår det ifølge parkeringsnormen for Viborg Kommune, at de generelle parkeringskrav for etageboliger større end 80 m2 er 1½ p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 50 m2 bruttoetageareal for liberale erhverv.

Efter normen bør der derfor være 7,5 p-plads for boligerne samt 5,9 p-pladser for erhvervslejemålene. I alt et parkeringskrav på 13,4 p-pladser ved ejendommen, nedrundet til 13 og ikke kun 8, som angivet i ansøgningen. Det skønnes ikke, at det umiddelbart vil kunne lade sig gøre, at etablere yderligere 5 p-pladser ved ejendommen. Slet ikke når kravene til frit opholdsareal samtidig skal imødekommes.

I Kommuneplanen for Viborg Kommune anføres det, at kravene til opholdsarealer ved etagebyggerier skal være mindst 15 %. I Viborg Kommunes høringsbrev anføres, at der skal udlægges mindst 10 % af bebyggelsens bruttoareal til opholdsareal, hvilket ikke stemmer overens med den vedtagne Kommuneplan. Der skal derfor udlægges 15% af de oplyste 936 m2, hvilket er 141 m2, altså er der ikke ved 120 m2 tilsikret nok opholdsareal.

Ud fra en helhedsvurdering vil det ikke være hensigtsmæssigt med etagebyggeri i et parcelhuskvarter, hvilket Kommuneplanen også tilsiger. Der er ingen bebyggelse i området Spidstoftvej/Vesterrisvej, der svarer til det ansøgte. Det ansøgte er ikke sædvanligt for områdets anvendelse til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Den ansøgte tilbygning vil gøre ejendommen mere dominerende og medvirke til yderligere væsentlige gener for de omkringliggende naboejendomme, som øget indkig og skyggegener.

Det skal også nævnes, at der for os vil forekomme væsentlige gener ved både lysforhold og indblik, idet vores terrasse og hus vender som det gør, og at vi ikke har andre muligheder for at være ugeneret, hvis der bygges som ansøgt.

Hvis der fortsat skal være troværdighed i og tillid til Viborg Kommunes Kommune- og lokalplaner bør det ansøgte ikke godkendes med de mange påpegede overskridelser.

Der ønskes en tilkendegivelse på modtagelse af denne skrivelse.

Susanne og Aage Kleppe-Hansen

Spidstoftvej 3

8800 Viborg