



Brian Vistisen
Mette Carøe Vistisen
Rosenvænget 12
8800 Viborg

Orientering om ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 474

Dato: 01-02-2021

Viborg Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan nr.474 på ejendommen på Rosenvænget 14, 8800 Viborg. Du modtager dette brev, da behandlingen af dispensationsansøgningen kræver 2 ugers orientering, jf. planlovens § 20.

Sagsnr.: 21/4797
Sagsbehandler: vpmie

Direkte tlf.: 87 87 52 19
Direkte e-mail: mie@viborg.dk

Side 1 af 2

Ansøgningen

Ansøgningen vedrører en udført terrænregulering og etableret støttemur.

På Rosenvænget 14, 8800 Viborg er opført en støttemur mod nord. Støttemurens bagside er placeret 0,98 m fra naboskel, og har en højde på 1,49 m mod vejskel – i en afstand på 1,06 m. I forbindelse med opførelsen af støttemuren er der foretaget en terrænregulering.

Terrænreguleringen er foretaget både ved afgravning og påfyldning. Afgravningen er sket i området omkring garagen på Rosenvænget 14, 8800 Viborg, i et omfang på op til 1,55 m. Tilsvarende er der foretaget en påfyldning på op til 1,15 m ind mod Rosenvænget 14, 8800 Viborg. Påfyldningen er foretaget inden for 1,0 m fra naboskel mod nord. (Rosenvænget 14, 8800 Viborg er en af de sydligste grunde jf. §6.2).

Der søges om dispensation fra lokalplanen til

- En påfyldning på dele af grunden, som vist i ansøgningsmaterialet, mere end de tilladte +/- 1,0 m.
- En afgravning på dele af grunden, som vist i ansøgningsmaterialet, mere end de tilladte +/- 1,0 m.
- At støttemuren har en højde på 1,49 m i en afstand på 1,06 m til vejskel,

Se vedlagte bilag, der viser det ansøgte.

Planforhold

Lokalplanen omfatter et område til boligområde. Lokalplanen findes i sin helhed på www.viborg.dk/lokalplan. I dette brev er kun relevante paragraffer og kortbilag omtalt.

Det ansøgte er i strid med følgende bestemmelser:

- §6.2 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel. Dog må terrænet på de sydligste beliggende grunde, hvor der er terrænspring reguleres med +/- 1 m.
- §6.3 Der må ikke etableres støttemure højere end 0,5 m mod veje og fællesarealer. Støttemure må ikke etableres nærmere end 1 m fra skel.

Frist for bemærkninger

Har du bemærkninger, kan du sende dem til Kommunen:

planogbyggeri@viborg.dk. Bemærkninger skal være modtaget af Kommunen **senest den 19. februar 2021**. Sagsnr. og sagsbehandlers navn bedes oplyst i e-mailen eller brevet (sagsnr. står lige under dette brevs dato).

Normalt får ansøger lejlighed til at kommentere på de indkomne bemærkninger. Hvis sagen skal behandles af Byrådets Tekniske Udvalg, vil politikerne muligvis få udleveret indkomne bemærkninger. Vi gør opmærksom på, at dagsordener med bilag er offentligt tilgængelige på Kommunens hjemmeside.

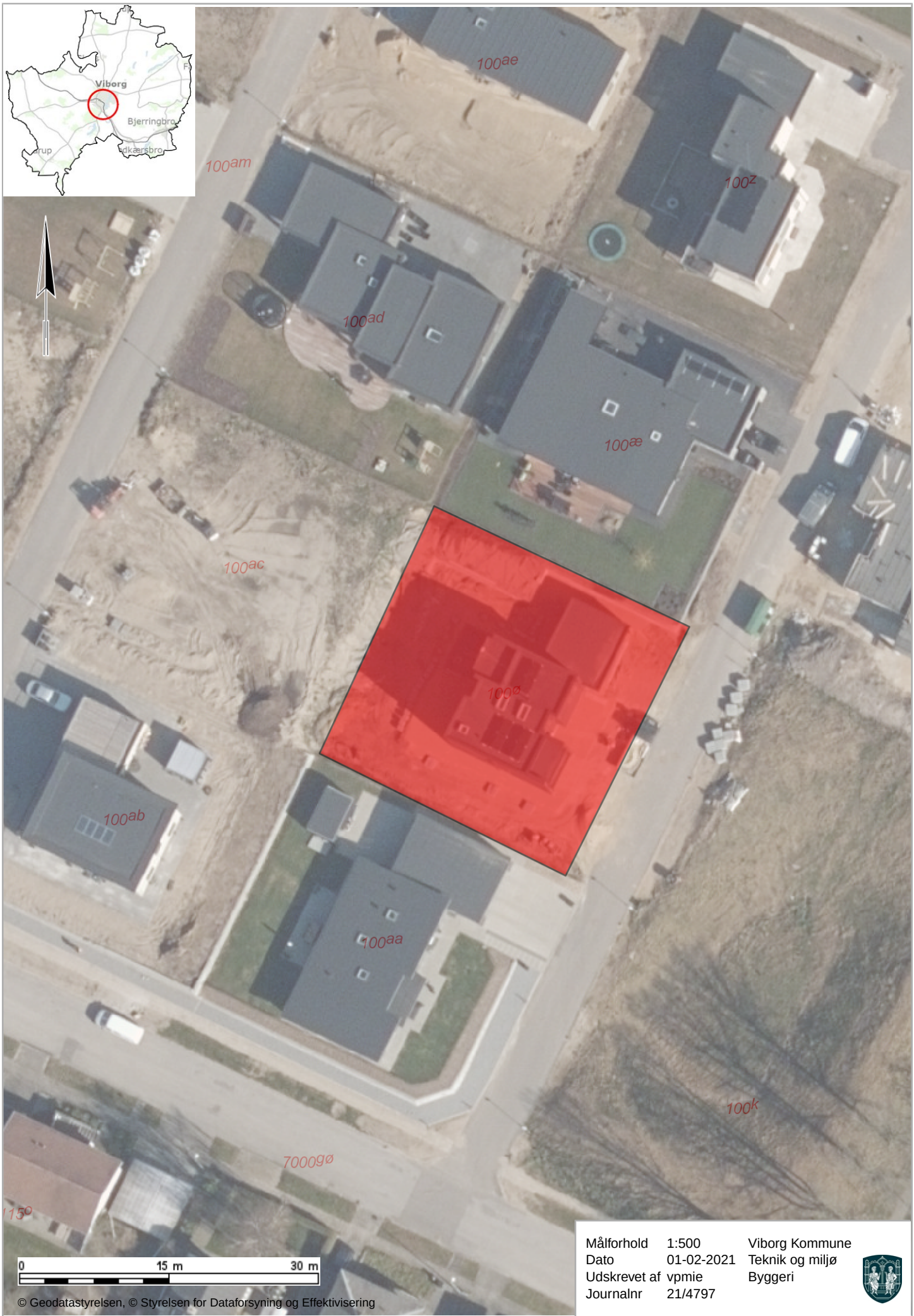
Viborg Kommune har åbenhed om sin sagsbehandling. Offentligheden bliver orienteret om breve til og fra kommunen på en postliste på kommunens hjemmeside. Det betyder, at alle har mulighed for at se, hvilken post der er i sagen.

Har du spørgsmål, kan du kontakte mig på telefon eller e-mail.

Bilag vedlagt: 3 sider

Med venlig hilsen

Michael Eilenberger
Byggesagsbehandler



Målforhold 1:500
Dato 01-02-2021
Udskrevet af vpmie
Journalnr 21/4797

Viborg Kommune
Teknik og miljø
Byggeri

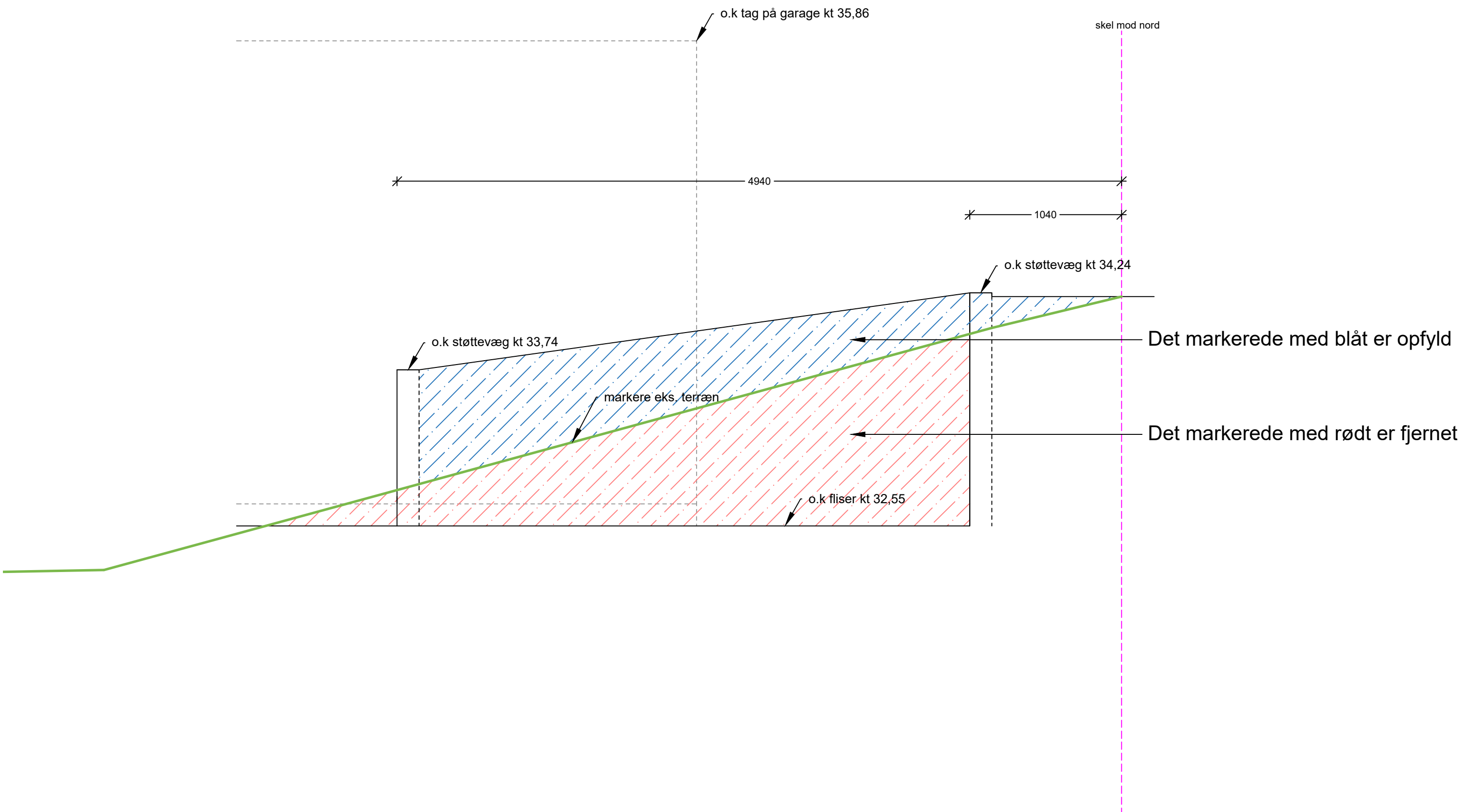




Plan vedr. skelregulering
Matr.nr. 100Ø og 100ac Viborg Markjorder
Højde på støttemure
Tidligere koter og kurver angivet med blå (målt 23.03.2018)
Officelle kurver fra 28.10.2019 med orange
Rosenvænget 14 og 20, 8800 Viborg

Landinspektørfirmaet **LE34** Viborg
Fabrikvej 15
8800 Viborg
+45 8662 6188
viborg@le34.dk
www.le34.dk

HKS	HKS	SI	19.01.2021
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
DKTm2	DVR90	420 x 297	1:125
KOORD. SYS.	KOTESYS.	FORMAT	MÅLFORHOLD
2006412	2006412-001-004		4
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER		UDG.



Møde på Rosenvænget

Dato. 04. september 2020, kl.13.15

Mødested. Rosenvænget 12, 8800 Viborg

Mødedeltagere

(BV) Brian Vistisen, ejer af Rosenvænget 12

(MV) Mette Carøe Vistsen, ejer af Rosenvænget 12

(CV) Carsten Veje, Bisidder

(NE) Niels Eriksen, Chef for byggeri og miljø

(ME) Michael Eilenberger, Byggesagsbehandler

På mødet blev det aftalt at BV skulle sende sine spørgsmål frem på e-mail til NE og ME.

Nedenfor er spørgsmålene modtaget efter mødet, fra den 07. september 2020 til den 10. september 2020.

Spørgsmål til sagsbehandlingen

Punkt 3: Hvad er årsagen til Viborg kommune kan være i tvivl om hvad de svare på?

Punkt 4: Hvad er årsagen til Viborg kommune kan være i tvivl om hvad de svare på?

Punkt 5: Her erkender Viborg Kommune der er sket en fejl?

Punkt 6: Her siger Viborg Kommune der er sket en fejl vedr. svar hvor man tror man har svaret på støttemuren i stedet for træbeklædning hvordan kan det ske?

Viborg Kommune erkender, at der er sket en fejl i kommunikationen imellem Viborg Kommune og Brian Vistisen. Viborg Kommune har ikke været tydelige i deres kommunikation, og der er sket en fejl i tilbagemeldingerne.

Men der er i de konkrete sager sket en korrekt og fyldestgørende sagsbehandling af de omtalte ansøgninger. Viborg Kommune har foretaget en konkret vurdering af de enkelte sager, og truffet en saglig afgørelse.

Spørgsmål til støttemuren

1: Hvilket materiale ligger til grund for dispensationer

Der er fremsendt en tegning med placeringen af støttemuren til kommunen, og dette er grundlaget for behandlingen af sagen.

2: *Højde på støttemur mod Vej Rosenvænget 14 er fra ca. 0,5 til 1,4 meter er der givet dispensation til dette?*

Nej, Viborg Kommune har ikke meddelt en dispensation til at opføre støttemuren i en større højde end 0,5 m mod vejskel jf. Lokalplan nr. 474. Dette forhold vil Viborg Kommune undersøge nærmere.

3: *Grundejeren Rosenvænget 14 stilles bedre økonomisk ift. placering støttemur tættere skel end andre grundejere*

Det er ikke Viborg Kommunes vurdering, at grundejeren af Rosenvænget 14, 8800 Viborg er bedre økonomiskstillet i forhold til placeringen af støttemuren. Den synlige del af støttemuren skal placeres 1,0 m fra skel som øvrige naboer.

4: *Vil Viborg kommune bekræfte at grundejeren Rosenvænget 14 for 0,5 m mere brugsareal ift. andre grundejere*

Viborg Kommune kan ikke tage stilling til om Rosenvænget 14, 8800 Viborg har et større brugsareal end andre grundejere. Den synlige del af støttemuren skal holdes i en afstand på 1,0 m til skel, som alle øvrige naboer.

Der findes flere forskellige tekniske løsninger – og ejeren af Rosenvænget 14 har valgt en løsning som, ud fra det oplyste, kræver en støttende del under terræn.

5: *Grundejeren Rosenvænget 14 starter den 7 februar 2020 opførelse støttemur 0,5 meter fra skel selv om Anja inden har talt med Michel Eilenberger gør hende opmærksom på at den skal være 1 meter fra skel til bagkant*

Se punkt 6.

6: *Er det den korrekte måde at opføre støttemuren på fra grundejeren Rosenvænget 14 på, ved ulovligt at placere den nærmere skel end 1 meter uden dispensation først*

Der skal altid ansøges om dispensation inden et byggearbejde i strid med en lokalplan igangsættes.

7: *Hvad er grunden til Viborg kommune laver en ny dispensation som passer til den aktuelle opførelse*

Viborg Kommune havde ikke kendskab til udformningen af støttemuren under behandlingen af ansøgningen om dispensation til støttemuren. Ansøger har ansøgt om en placering af støttemuren, og Viborg Kommune har foretaget en konkret vurdering af støttemurens placering.

8: *Mener Viborg kommune at den nuværende støttemur er opført iht. Dispensationer*

Viborg Kommune kan ikke på det foreliggende grundlag tage stilling til om støttemuren er opført i henhold til den meddelte dispensation. Dette forhold vil Viborg Kommune undersøge nærmere.

9: *Viborg kommune mener ikke støttemur under og over terræn kan sammenlignes hvad er grunden til dette og hvor er det beskrevet i lokalplanen.*

Lokalplanen har til hensigt at skabe en tilfredsstillende terrænovergang i mødet imellem 2 ejendomme. Lokalplanen stiller derfor krav om at støttemurer ikke skal placeres nærmere skel end 1,0 m. Derved har begge grundejere 1,0 m på hver sin side af fælleshegn til vedligeholdelse m.m. Bestemmelsen er samtidig med til at sikre mod større terrænspring i naboskel.

Lokalplanen indeholder kun restriktioner for støttemurers placering i forhold til skel, og ingen restriktioner imod anlæg under terræn, og det er derfor Bygningsreglementets bestemmelser som er gældende.

I henhold til BR15, kapitel B.1.1.5, stk. 2, skal der ved afstanden til skel ses bort fra kælder, kældertrapper, tanke, ledninger og lignende under terræn, og tagudhæng, vindskeder, lætage over døre samt gesimser og lignende mindre bygningsdele med et fremspring på højst 50 cm.

Alle på Rosenvænget kan dermed opføre en kælder, eller kældertrappe indtil naboskel. Dette vil være en tilsvarende konstruktion beliggende under terræn, svarende til den ansøgte konstruktion.

10: *Hvad er forklaring på at Viborg kommune i mail den 6 maj oplyser man ikke vil dispensere ift. støttemur nærmere skel end 1 meter og mans så giver grundejeren Rosenvænget 14 denne dispensation*

I din e-mail af 16. april 2019 har du angivet placeringen af den synlige støttemur til at være 0,5 m mod vejskel. Viborg Kommune har meddelt godkendelse til at den synlige del af støttemuren på Rosenvænget 14, er placeret i en afstand på 1,0 m med et anlæg under terræn.

Viborg Kommune mener derfor at I har modtaget den samme tilbagemelding. I skal holde den synlige del af støttemuren i en afstand på 1,0 m til skel.

Viborg Kommune har ikke meddelt dispensation til at placere den synlige del støttemuren nærmere skel end 1,0 m i hele lokalplan området.

11: *Vil Viborg kommune bekræfte at støttemur under og over terræn har samme funktion og hensigt*

Ja – Støttemuren vil formentlig have samme funktion og hensigt. Men der er en væsentlig forskel i om støttemuren kan ses og opleves – eller der er tale om en skjult del af støttemuren under terræn.

12: *Hvad er grunden til Viborg kommune giver dispensation til Rosenvænget 16 ift. højden og ikke på Rosenvænget 12 er det ikke at sammenligne*

Viborg Kommune har meddelt dispensation til at støttemuren på Rosenvænget 16 har en højde på op til 1,0 m. Dispensationen er betinget af, at støttemuren holder en afstand til vejskel på min. 1,0 m, og at ejendommen ikke terrænreguleres mere end +/- 1,0 m.

Hvis Viborg Kommune modtog en sammenlignelig ansøgning, hvor afstanden på den synlige del af støttemuren tilsvarende holdes min. 1,0 m til vejskel, vil dette tale for en ansøgning om dispensation. En dispensation vil altid være på baggrund af en konkret vurdering af et projekt.

Spørgsmål til bebyggelsesprocenten

1: Har Viborg kommune modtaget materiale fra grundejeren Rosenvænget 14 iht. mail den 12-02-2020

Viborg Kommune er i en dialog med rådgiveren på Rosenvænget 14, 8800 Viborg om forholdet. Viborg Kommunes praksis er at så længe der er en positiv dialog, og der arbejdes på en løsning agter Viborg Kommune ikke at meddele et påbud til ejeren. Hvis dialogen stopper, og der ikke sker yderligere i sagen, vil Viborg Kommune igangsætte en lovliggørelsesprocedure.

2: Hvad er årsagen til Viborg kommune ændrer holdning ift. mail den 12-02-2020 til mail den 20-03-2020

Viborg Kommune anmoder om dokumentation for om de anførte punkter kunne overholdes. Du har spurgt på tidshorisonten på støttemuren, hvilket Nikolaj, ikke ønsker at oplyse på daværende tidspunkt.

Nikolaj agter på det tidspunkt at tilbageføre tagudhænget, så det er i overensstemmelse med de godkendte tegninger. Viborg Kommune acceptere i den forbindelse at han har tid til at udbedre dette.

Terrænregulering Rosenvænget 20

1: Vi mener ikke terræn regulering på Rosenvænget 20 i den østlige side mod Rosenvænget 14 er i overensstemmelse med lokalplanen + - 0,5 meter

Viborg Kommune kan ikke på det foreligge grundlag tage stilling til om terrænreguleringen er udført i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Dette forhold vil Viborg Kommune undersøge nærmere.

2: Hvad er årsagen til evt. køber Rosenvænget 20 for den klare besked at terrænregulering skal overholdes iht. til lokalplanen

Udgangspunktet er altid at lokalplanen skal overholdes, medmindre der er særlige forhold som taler for en dispensation. Viborg Kommune kan alene tage stilling til en ansøgning om dispensation på baggrund af en konkret tegning eller projekt.

3: Den nye grundejere Rosenvænget 20 overholder ikke disse terrænreguleringer er der givet dispensation til dette

Nej, Viborg Kommune har ikke meddelt dispensation til at terrænregulere ejendommen Rosenvænget 20, 8800 Viborg med mere end +/- 0,5 m. Dette forhold vil Viborg Kommune undersøge nærmere.

4: Hvad er årsagen til Viborg kommune kan give nogle lov til terrænregulering og ikke andre

En ansøgning om dispensation er altid en konkret vurdering i forhold til en konkret ejendom, projekt m.m. Der kan være forhold som taler for en dispensation i nogle tilfælde, og andre ikke.

Terrænregulering Rosenvænget 14:

1: *Vi mener ikke terræn regulering på Rosenvænget 14 i den nordlige ende mod Rosenvænget 12 er i overensstemmelse med lokalplanen + - 0,5 meter*

I henhold til lokalplan nr. 474, §6.2 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel. Dog må terrænet på de sydligste beliggende grunde, hvor der er terrænspring reguleres med +/- 1 m.

Rosenvænget 14, 8800 Viborg må terrænreguleres med +/- 1,0 m. jf. §6.2 i lokalplanen.

2: *Er der givet Dispensation til Rosenvænget 14 ift. terrænregulering*

Nej, Viborg Kommune har ikke meddelt dispensation til at terrænregulerer ud over de tilladte +/- 1,0 jf. §6.2 i lokalplan nr. 474. Dette forhold vil Viborg Kommune undersøge nærmere.

I har vedhæftet en tegning over Rosenvænget 20 8800. På tegningen er et område markeret med blå, hvor terrænregulering efter jeres opfattelse ikke er iht. lokalplanen. Gul Farve er hvor der er lavet støttemur.

Dette forhold vil Viborg Kommune undersøge nærmere.

Jordflytning

Har Viborg kommune modtaget Jordflytningstilladelse vedr. Rosenvænget 20 8800 Viborg?

Nej, Viborg Kommune har ikke modtaget en anvendelse om jordflytning. I forbindelse med udstykning og byggemodning af lokalplanområdet ved Rosenvænget, blev jorden i hele lokalplanområdet undersøgt og samtidig udtaget af forureningskortlægningen. Der er således ikke nogen V1- eller V2-kortlægning på stedet, og alle grunde er solgt som rene grunde. Områdeklassificeringen er dog opretholdt, derfor skal der fortsat foretages analyser (1 pr. 30 tons) af jord som ønskes fraført lokalplanområdet. Fra området er der i forbindelse med flere byggerier typisk blevet fraført ren jord som er leveret til én af de mange grusgrave i oplandet omkring Viborg.

Hvis den pågældende ejer, som ejer både nr. 14 og nr. 20, hvor grundgrænsen støder op mod hinanden, han ønsker at flytte jord imellem de to grunde, så giver dette ikke anledning til at kommunen ønsker jordflytningen anmeldt, og vi skal heller ikke have analyser tilsendt. Vi betragter en sådan jordflytning som underordnet for miljøbeskyttelsen.

Færdigmelding

1: Er det korrekt at Viborg kommune ikke har modtaget færdigmeddele vedr. Rosenvænget 14 dags dato

Byggesagen på Rosenvænget 14, 8800 Viborg er færdigmeldt dags dato.

2: Hvad er årsagen til grundejeren Rosenvænget 14 kan bo i ejendommen hvis den ikke er færdigmeldt, de flyttede ind slutningen 2019

Viborg Kommune kunne have valgt at afslutte byggesagen ved deres indflytning, som vi gjorde i jeres byggesag. Viborg Kommune har i den konkrete sag valgt at holde byggesagen åben indtil der var et nærmere overblik over forholdene på ejendommen Rosenvænget 14, 8800 Viborg.

3: Hvad står der i BR18 ift. færdigmelding byggesager

I henhold til Bygningsreglementet 2018, §40 gælder at der skal indsendes dokumentation svarende til stk. 2

- Dokumentation for byggeskedeforsikring,
- Dokumentation for overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser (Inkl. funktionsafprøvninger m.m.),
- Drifts- og vedligeholdelsesmanualer for bygningens installationer.

Byggeriet på Rosenvænget 14, 8800 Viborg er godkendt efter reglerne i Bygningsreglementet 2015. Det betyder at følgende gælder for byggesagen på Rosenvænget 14, 8800 Viborg:

1. I henhold til BR15, kapitel 1.8, stk. 2, kan byggeriet tages i brug uden ibrugtagningstilladelse, fordi der er tale om et byggeri omfattet af kapitel 1.3.1.
2. I henhold til BR15, kapitel 1.8, stk. 4, for bygninger omfattet af kap. 1.3.1 indsendes til opbevaring i kommunen dokumentation for, at bestemmelserne i kap. 3-8 er opfyldt, sammen med erklæringen i bilag 5.

Kravet følger af byggelovens § 16, stk. 2. Ansøger indsender dokumentationen sammen med erklæringen i bilag 5. Kommunalbestyrelsen har i forhold til dokumentationen alene en arkivfunktion og skal derfor ikke behandle den indsendte dokumentation. Kommunalbestyrelsen skal alene kontrollere, at ansøgeren har underskrevet erklæringen i bilag 5. Det er ansøger, der står inde for, at den fornødne dokumentation er vedlagt. Der gives i bilag 5 eksempler på dokumentation, som kan være relevant at vedlægge byggesagen.

From: Michael Eilenberger
Sent: Tue, 5 Jan 2021 12:07:52 +0100
To: Brian Vistisen
Subject: Rosenvænget 14 og 20, 8800 Viborg

Til Brian Vistisen

Jeg har modtaget din e-mail til Niels Eriksen efter svar på de sidste spørgsmål. For en god ordens skyld, må du meget gerne sende spørgsmålene som mangler en tilbagemelding, så vi får besvaret alle dine spørgsmål.

Til din orientering kan jeg oplyse at det på nuværende tidspunkt er konstateret at der er følgende forhold som ikke kan overholdes i lokalplan nr. 474, på Rosenvænget 14 og Rosenvænget 20, 8800 Viborg.

1. Højden på støttemuren mod vejskel må ikke overstige 0,5 m, og må ikke placeres nærmere skel end 1,0 m jf. §6.3,
Støttemuren er placeret min. 1,0 m til vejskel, men kan ikke overholde den maksimale højde, med en højde på 1,49 m.
2. Terrænreguleringen må ikke overstige +/- 0,5 m indtil 1 m fra skel for Rosenvænget 20, 8800 Viborg. Terrænreguleringen er sket ved påfyldning, umiddelbart op til 1,63 m i den østligste del af grunden mod Rosenvænget 14, 8800 Viborg.
3. Terrænreguleringen må ikke overstige +/- 1,0 m indtil 1 m fra skel for Rosenvænget 14, 8800 Viborg. Terrænreguleringen er sket ved afgravning indtil 1,25 m.
4. På nuværende tidspunkt vil støttemuren mellem Rosenvænget 14 og 20, 8800 Viborg ikke kunne overholde afstandskravet på min. 1,0 m til skel jf. §6.3.

Hvis skelændringen gennemføres vil afstandskravet kunne overholdes.

Ovenstående er vurderet på baggrund af det modtagne materiale. Inden sagen kan sendes i naboorientering jf. Planlovens §20, skal jeg bruge et par enkelte tegninger som tydeliggøre forholdene yderligere.

Når materialet er modtaget, vil sagen blive sendt i naboorientering. En eventuel afgørelse vil først kunne træffes når høringen er endt, og en eventuel vurdering af om sagen vil kræve en Teknisk Udvalg beslutning vil først kunne vurderes efter endt høring.

Har du spørgsmål, kan jeg kontaktes.

Med venlig hilsen

Michael Eilenberger, Teknisk designer
Direkte tlf.: 87 87 52 19



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø, Byggeri
Prinsens Alle 5, DK- 8800 Viborg



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization



Designated
UNESCO Creative City
in 2019

From: Brian Vistisen
Sent: Thu, 10 Sep 2020 19:31:03 +0200
To: Niels Eriksen; Michael Eilenberger
Subject: Bebyggelsesprocent
Attachments: Mail Michael Eilenberger 10-02-2020.pdf, Mail Michael Eilenberger 12-02-2020.pdf, Mail Michael Eilenberger 20-03-2020.pdf

Hej Niels og Michael

Beklager jeg først sender det resterende nu, men var med i et biluheld tirsdag denne uge på hovedvej 26, så alt er lige gået som planlagt.

Her er vedhæftet info vedr. bebyggelsesprocent Rosenvænget 14 8800 Viborg

Vedhæftet dokumenter:

- 1: 10-02-2020: Mail Viborg kommune punkt 1
- 2: 12-02-2020: Mail Viborg kommune
- 3: 20-03-2020: Mail Viborg kommune

Spørgsmål:

- 1: Har Viborg kommune modtaget materiale fra grundejeren Rosenvænget 14 iht. mail den 12-02-2020
- 2: Hvad er årsagen til Viborg kommune ændrer holdning ift. mail den 12-02-2020 til mail den 20-03-2020

[Med Venlig Hilsen / Best Regards](#)

Brian Vistisen

Buccma Energy ApS

Tlf.: +45 87 50 01 10

Mobil: +45 20 15 01 10

Mail: bv@buccmaenergy.com

B U C C M A
E N E R G Y

Brian Vistisen

Bebyggelses procent

Fra: Michael Eilenberger <mie@viborg.dk>
Sendt: 10. februar 2020 09:04
Til: Brian Vistisen
Emne: Kopi af dispensation til terrænregulering. Rosenvænget 14, 8800 Viborg mail 1
Vedhæftede filer: 13.12.2018 - Samlet tegningsmateriale - Rosenvænget 14, 8800 Viborg.pdf_Doknr462343-18_v1.pdf

Hej Brian.

Tak for din e-mail.

Som svar på din henvendelse.

Pkt. 1. Viborg Kommune har ikke meddelt tilladelse til en bebyggelsesprocent på mere end 30%. Hvis de har en bebyggelsesprocent over 30% vil kræve en dispensation jf. Planloven.

Pkt. 2. I henhold til lokalplan nr. 474, §6.3 må der ikke etableres støttemure højere end 0,5 m mod veje og fællesarealer. Støttemure må ikke etableres nærmere end 1,0 m fra skel. Afstanden på 1 m gælder dermed til alle skel.

Hvis I kan finde en god løsning ejendommene imellem i fællesskab, er Viborg Kommune positivt indstillet på at tillade en løsning nærmere skel, og i en højde større end 0,5 m mod vejskel.

Pkt. 3. Viborg Kommune har den 13. december 2018 meddelt dispensation til at udføre en del af enfamiliehuset med træbeklædning. Det godkendte omfang er vist på vedlagte tegningsmateriale.

Ansøgningen er ikke sendt i naboorientering jf. Planlovens §20, fordi Viborg Kommune har vurderet at den er af underordnet betydning.

Pkt. 4. I henhold til lokalplan nr. 474, §6.2, må en terrænregulering ikke udføres nærmere skel end 1,0 m. Hvis der ikke er tale om en permanent terrænregulering, men gravearbejder i forbindelse med et byggearbejde, er dette ikke reguleret af lokalplanen eller bygningsreglementet.

Gravearbejder i forbindelse med et byggearbejde vil efter min vurdering, på baggrund af oplysningerne i din henvendelse, være et privatretligt forhold.

Jeg har i sidste uge været i dialog med Anja om etablering af støttemuren på Rosenvænget 14, 8800 Viborg. Hun er her blevet oplyst, at støttemuren skal holdes i en afstand på 1,0 m til skel. Afstanden gælder fra bagsiden af støttemuren til skel.

Samtidig har jeg anerkendt, at hvis de kunne finde en god løsning med naboen i fællesskab så muren rammer naboens mod vejen, er Viborg Kommune positivt indstillet på at tillade løsningen.

Skal din e-mail betragtes som en klage?

Viborg Kommune vil på baggrund af en klage oprette en sag, og tage kontakt til ejeren af Rosenvænget 14, 8800 Viborg, om ovenstående forhold.

Med venlig hilsen

Michael Eilenberger, Teknisk designer
Direkte tlf.: 87 87 52 19

Brian Vistisen

Fra: Michael Eilenberger <mie@viborg.dk>
Sendt: 12. februar 2020 08:38
Til: Brian Vistisen
Emne: Kopi af dispensation til terrænregulering. Rosenvænget 14, 8800 Viborg mail

Hej Brian.

Tak for din e-mail.

Jeg har den 11. februar 2020 sendt et brev til alle ejere af Rosenvænget 14, 8800 Viborg. I brevet har jeg gjort opmærksom på dine punkter, og bedt dem komme med dokumentation for de enkelte forhold, så det kan påses om de er i overensstemmelse med lokalplanen, bygningsreglementet og den meddelte byggetilladelse.

Jeg har meddelt ejerne at der kan være tale om et ulovligt forhold, og derfor bedes de snarest muligt – og inden den 18. februar 2020, fremsende dokumentation for om de anførte punkter kan overholdes.

Alle breve fra kommunen sendes som digitalpost, og modtages derfor kort efter afsendelse.

Med venlig hilsen

Michael Eilenberger, Teknisk designer
Direkte tlf.: 87 87 52 19



Teknik & Miljø, Byggesag
Prinsens Alle 5, DK- 8800 Viborg

Fra: Brian Vistisen <bv@buccmaenergy.com>
Sendt: 11. februar 2020 17:27
Til: Michael Eilenberger <mie@viborg.dk>
Emne: SV: Kopi af dispensation til terrænregulering. Rosenvænget 14, 8800 Viborg

Hej Michael

Blot lige så vi er sikre, så vil vi gerne oprette en klage på nedenstående som vi aftalte i mandags pr. telefon denne uge, årsagen til denne mail er at Nikolaj har støbt støttemuren i dag, så vi vil blot sikre os at han er informeret om vores klage inden han kommer alt for langt med udførelsen.

Med Venlig Hilsen
Mette og Brian Vistisen
Rosenvænget 12
8800 Viborg

Fra: Michael Eilenberger <mie@viborg.dk>
Sendt: 10. februar 2020 09:04

Brian Vistisen

Fra: Michael Eilenberger <mie@viborg.dk>
Sendt: 20. marts 2020 21:21
Til: Brian Vistisen
Emne: Rosenvænget 14, 8800 Viborg snak Nikolaj

Hej Brian.

Jeg har d.d. talt med Nikolaj som oplyser at han ikke ønsker at oplyse en færdiggørelsesdato for støttemuren – eller oplyse hvordan tagkonstruktionen ændres.

Han arbejder på ændringen af tagkonstruktionen, og forventer dette arbejde igangsat når vejret bliver bedre.

Set i den nuværende situation med corona-virussen har jeg accepteret at han ikke kan komme en ændring af tagkonstruktionen nærmere på nuværende tidspunkt.

Han har ikke pligt til at oplyse en færdiggørelsesdato for støttemuren – eller hvordan tagkonstruktionen udføres, og jeg kan derfor ikke komme dig et svar nærmere på disse punkter.

Viborg Kommune er bekendt med at forholdet ikke er lovligt, og Nikolaj har udtrykt at dette naturligvis vil blive udbedret.

Jeg følger naturligvis op, så vi konstatere at arbejdet udføres inden for rimelig tid.

Har du spørgsmål, kan jeg kontaktes.

Med venlig hilsen

Michael Eilenberger, Teknisk designer
Direkte tlf.: 87 87 52 19



Teknik & Miljø, Byggesag
Prinsens Alle 5, DK- 8800 Viborg





Mette Carøe Vistisen
Brian Vistisen
Rosenvænget 12
8800 Viborg

Orientering om ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 474

Viborg Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 474 på ejendommen på Rosenvænget 20, 8800 Viborg. Du modtager dette brev, da behandlingen af dispensationsansøgningen kræver 2 ugers orientering, jf. planlovens § 20.

Ansøgningen

Ansøgningen handler om en udført terrænregulering og etableret støttemur.

På Rosenvænget 20, 8800 Viborg er opført en støttemur mod øst. Støttemuren har en højde på 1,33 m over flisebelægningen på Rosenvænget 14, 8800 Viborg. Støttemuren er placeret nærmere skel end 1,0 m., og hen til støttemuren er der udført en terrænregulering som påfyldning. Påfyldningen er op til 1,19 m, til støttemurens overkant – og i hele grundens bredde. Terrænet er påfyldt nærmere skel end 1,0 m., indtil naboskel mod nord (Rosenvænget 22) og mod syd (Rosenvænget 18).

Ejeren af Rosenvænget 14 og Rosenvænget 20, 8800 Viborg er i gang med at foretage en ændring af naboskellet, i overensstemmelse med lokalplan nr. 474. Efter ændringen af naboskellet vil støttemuren være placeret i en afstand på mere end 1,0 m.

Der søges om dispensation fra lokalplanen til

- En påfyldning på grunden, som vist i ansøgningsmaterialet, mere end de tilladte +/- 0,5 m.
- At støttemuren er placeret nærmere skel end 1,0 m.

Se vedlagte bilag, der viser det ansøgte.

Planforhold

Lokalplanen omfatter et område til boligområde. Lokalplanen findes i sin helhed på www.viborg.dk/lokalplan. I dette brev er kun relevante paragraffer og kortbilag omtalt.

Dato: 01-02-2021

Sagsnr.: 21/4842
Sagsbehandler: vpmie

Direkte tlf.: 87 87 52 19
Direkte e-mail: mie@viborg.dk

Side 1 af 2

Det ansøgte er i strid med følgende bestemmelser:

- §6.2 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel. Dog må terrænet på de sydligste beliggende grunde, hvor der er terrænspring reguleres med +/- 1 m.
- §6.3 Der må ikke etableres støttemure højere end 0,5 m mod veje og fællesarealer. Støttemure må ikke etableres nærmere end 1 m fra skel.

Frist for bemærkninger

Har du bemærkninger, kan du sende dem til Kommunen:

planogbyggeri@viborg.dk. Bemærkninger skal være modtaget af Kommunen **senest den 19. februar 2021**. Sagsnr. og sagsbehandlers navn bedes oplyst i e-mailen eller brevet (sagsnr. står lige under dette brevs dato).

Normalt får ansøger lejlighed til at kommentere på de indkomne bemærkninger. Hvis sagen skal behandles af Byrådets Tekniske Udvalg, vil politikerne muligvis få udleveret indkomne bemærkninger. Vi gør opmærksom på, at dagsordener med bilag er offentligt tilgængelige på Kommunens hjemmeside.

Viborg Kommune har åbenhed om sin sagsbehandling. Offentligheden bliver orienteret om breve til og fra kommunen på en postliste på kommunens hjemmeside. Det betyder, at alle har mulighed for at se, hvilken post der er i sagen.

Har du spørgsmål, kan du kontakte mig på telefon eller e-mail.

Bilag vedlagt: 3 sider

Med venlig hilsen

Michael Eilenberger
Byggesagsbehandler



Målforshold 1:500
Dato 01-02-2021
Udskrevet af vpmie
Journalnr 21/4842

Viborg Kommune
Teknik og miljø
Byggeri

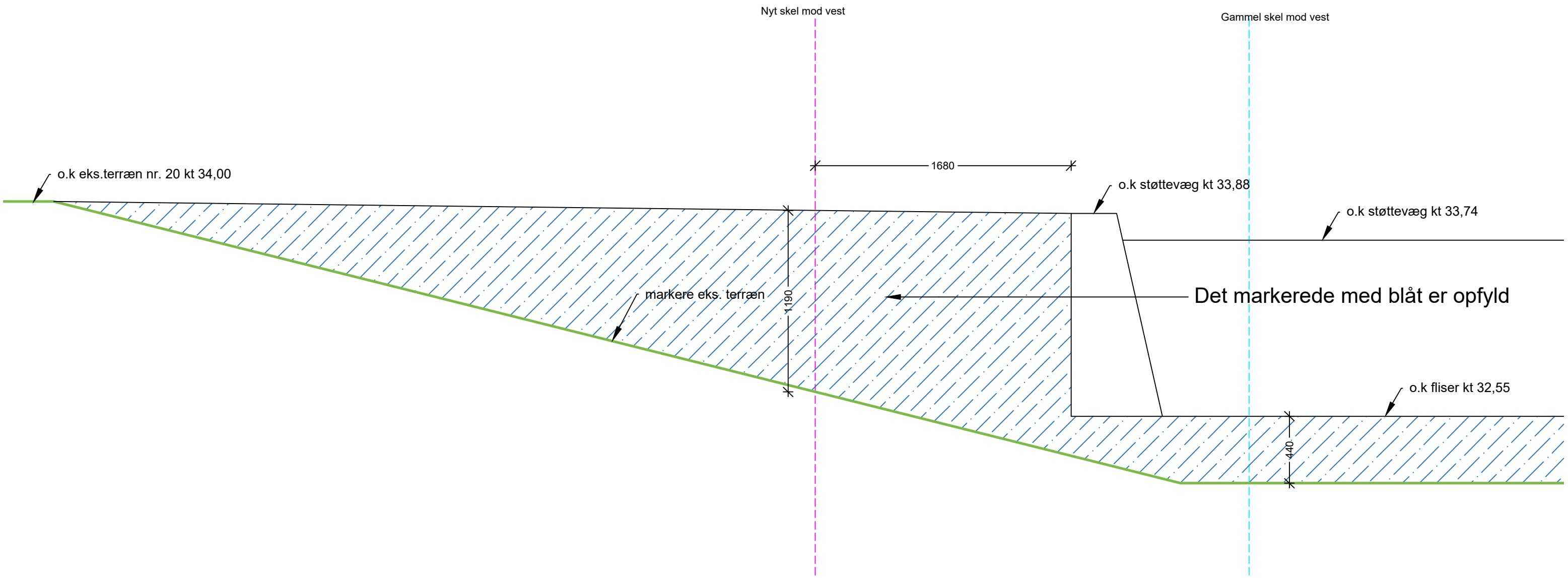




Plan vedr. skelregulering
Matr.nr. 100Ø og 100ac Viborg Markjorder
Højde på støttemure
Tidligere koter og kurver angivet med blåt (målt 23.03.2018)
Officelle kurver fra 28.10.2019 med orange
Rosenvænget 14 og 20, 8800 Viborg

Landinspektørfirmaet **LE34** Viborg
Fabrikvej 15
8800 Viborg
+45 8662 6188
viborg@le34.dk
www.le34.dk

HKS	HKS	SI	19.01.2021
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
DKTM2	DVR90	420 x 297	1:125
KOORD. SYS.	KOTESYS.	FORMAT	MÅLFORHOLD
2006412	2006412-001-004		4
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER		UDG.



From: Michael Eilenberger
Sent: Fri, 13 Nov 2020 13:22:11 +0100
To: Brian Vistisen
Subject: Rosenvænget

Til Brian Vistisen.

Niels Eriksen har bedt mig besvare dine spørgsmål. Se venligst nedenstående svar på dine spørgsmål.

1: Kan man i Viborg kommune færdigmelde sit byggeri hvis det ikke er lovliggjort?

Ja, i henhold til Bygningsreglementet 2015, kapitel 1.8, stk. 1 skal der ske færdigmelding til kommunalbestyrelsen, når et byggearbejde er afsluttet.

Viborg Kommune har i den aktuelle sag oprettet en ny byggesag, for lovliggørelsen af de dele af byggearbejdet som ikke måtte være lovlige på Rosenvænget 14, 8800 Viborg.

Byggearbejdet på Rosenvænget 14, 8800 Viborg er godkendt efter reglerne i Bygningsreglementet 2015. I henhold til BR15, kapitel 1.8, stk. 3, kan byggeriet tages i brug uden tilladelse.

Der kræves ikke tilladelse til at tage de byggearbejder i brug, hvor kommunen ikke giver tilladelse vedrørende forhold i kap. 3-8 (bebyggelse omfattet af kap. 1.3.1). Disse byggerier skal kun færdigmeldes til kommunalbestyrelsen, jf. stk. 1.

2: Kan du oplyse en tidshorisont på manglende svar fra kommunes side?

Jeg har netop modtaget det nødvendige materiale til at påse forholdene til den gældende lokalplan, godkendelserne på ejendommen m.m.

Der må forventes en sagsbehandlingstid på 4-6 uger, såfremt materialet er fyldestgørende.

Hvis der er forhold som vil kræve en ny dispensation fra den gældende lokalplan, vil det kræve en naboorientering jf. Planlovens §20, som vil forlænge sagsbehandlingstiden yderligere.

3: Vil du sende borgmester Ulrik Wilbeks mail adresse?

Kontaktoplysningerne til Ulrik Wilbek kan findes på www.viborg.dk

Skulle svarene give anledning til spørgsmål, er du meget velkommen til at kontakte mig på mit direkte tlf. nr. 8787 5219.

Med venlig hilsen

Michael Eilenberger, Teknisk designer
Direkte tlf.: 87 87 52 19



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø, Byggeri
Prinsens Alle 5, DK- 8800 Viborg



Fra: Brian Vistisen <bv@buccmaenergy.com>

Sendt: 11. november 2020 19:44

Til: Niels Eriksen <ner@viborg.dk>

Emne: SV: Rosenvænget

Hej Niels

Vil lige hører om du havde mulighed for at svare på nedenstående senest i morgen, da vi har møde med vores advokat fredag denne uge.

Hvis det ikke er muligt vil du så lige informere os i morgen helt inden kl. 9.00 således vi kan få udsat mødet. På forhånd mange tak.

Med Venlig Hilsen / Best Regards

Brian Vistisen

Buccma Energy ApS

Tlf.: +45 87 50 01 10

Mobil: +45 20 15 01 10

Mail: bv@buccmaenergy.com



Fra: Brian Vistisen

Sendt: 8. november 2020 20:13

Til: Niels Eriksen <ner@viborg.dk>

Emne: SV: Rosenvænget

Hej Niels

Mange tak for jeres svar, er det muligt at få tilsendt byggetilladelsen samt ibrugtagningstilladelsen på Rosenvænget 14 8800 Viborg?.

Har lige et par spørgsmål som jeg håber du kan svare på.

- 1: Kan man i Viborg kommune færdigmelde sit byggeri hvis det ikke er lovliggjort?
- 2: Kan du oplyse en tidshorisont på manglende svar fra kommunes side?
- 3: Vil du sende borgmester Ulrik Wilbeks mail adresse?

Med Venlig Hilsen / Best Regards

Brian Vistisen

Buccma Energy ApS

Tlf.: +45 87 50 01 10

Mobil: +45 20 15 01 10

Mail: bv@buccmaenergy.com



Fra: Michael Eilenberger <mie@viborg.dk>

Sendt: 29. oktober 2020 13:38

Til: Brian Vistisen <bv@buccmaenergy.com>

Cc: Niels Eriksen <ner@viborg.dk>

Emne: Rosenvænget

Hej Brian

Tak for din e-mail

Byggeriet er godkendt efter Bygningsreglementet 2015. I henhold til den dagældende planlovens §19, stk. 4, "Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt

varmeforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a."

Det ansøgte byggeri på Rosenvænget 14, 8800 Viborg er udført i overensstemmelse med bygningsklasse 2020 jf. Bygningsreglementet 2015, kapitel 7.2.4.1.

Ejendommen kan derfor undtages tilslutningspligten jf. Planlovens §19, stk. 4.

Har du spørgsmål, kan jeg kontaktes.

Med venlig hilsen

Michael Eilenberger, Teknisk designer

Direkte tlf.: 87 87 52 19



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø, Byggesag

Prinsens Alle 5, DK- 8800 Viborg



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization



• Designated
• UNESCO Creative City
• in 2019

Fra: Brian Vistisen <bv@buccmaenergy.com>

Sendt: 29. oktober 2020 12:29

Til: Michael Eilenberger <mie@viborg.dk>

Cc: Niels Eriksen <ner@viborg.dk>

Emne: SV: Rosenvænget

Hej Michael

Mange tak for nedenstående svar, blot lige et lille spørgsmål hvordan kan Rosenvænget 14 opføres iht. BR15 når de ikke er tilsluttet kollektiv varmeforsyning, ved ikke om det muligt det har det ikke været tidligere?.

Med Venlig Hilsen / Best Regards

Brian Vistisen

Buccma Energy ApS

Tlf.: +45 87 50 01 10

Mobil: +45 20 15 01 10

Mail: bv@buccmaenergy.com

BUCMA
E N E R G Y

Fra: Michael Eilenberger <mie@viborg.dk>

Sendt: 29. oktober 2020 11:55

Til: Brian Vistisen <bv@buccmaenergy.com>

Cc: Niels Eriksen <ner@viborg.dk>

Emne: Rosenvænget

Til Brian Vistisen.

Niels Eriksen har bedt mig besvare dine spørgsmål, på hans vegne.

På nuværende tidspunkt venter jeg på en tilbagemelding fra ansøger, med de nødvendige oplysninger for at kunne vurdere forholdene.

Hvis materialet ikke er modtaget i denne uge, vil jeg rykke ansøger efter den manglende dokumentation til sagen.

1: Grunde Rosenvænget 14 og 20 betragtes som de sydligstegrunde ift. lokalplanen §6.2

I henhold til lokalplan nr. 474, §6.2 kan de sydligste beliggende grunde, hvor der er terrænspring reguleres med +/- 1,0 m.

Det er min vurdering, at den lokalplanbestemmelse kun omhandler Rosenvænget 14, 8800 Viborg – og ikke Rosenvænget 20, 8800 Viborg.

2: Rosenvænget 14 er opført iht. BR2015

Enfamiliehuset på Rosenvænget 14, 8800 Viborg er godkendt efter Bygningsreglementet 2015.

Ansøgningen er indsendt den 29. juni 2018, inden for overgangsperioden mellem BR15 og BR18.

Har du spørgsmål til ovenstående, er du meget velkommen til at kontakte mig på mit direkte tlf. nr. 8787 5219.

Med venlig hilsen

Michael Eilenberger, Teknisk designer

Direkte tlf.: 87 87 52 19



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø, Byggesag

Prinsens Alle 5, DK- 8800 Viborg



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization



• Designated
• UNESCO Creative City
• in 2019

Fra: Brian Vistisen <bv@buccmaenergy.com>

Sendt: 28. oktober 2020 20:55

Til: Niels Eriksen <ner@viborg.dk>

Emne: SV: Rosenvænget

Hej Niels

Jeg vil lige hører om du kan oplyse tidshorizonten på jeres tilbage meldinger?.
Vil du lige bekræfte nedenstående spørgsmål er korrekt forstået fra min side iht. fremsendte svar fra Michael Eilenberger.

1: Grunde Rosenvænget 14 og 20 betragtes som de sydligstegrunde iht. lokalplanen §6.2

2: Rosenvænget 14 er opført iht. BR2015

Jeg vil gerne have svar på disse 2 spørgsmål hurtigst muligt hvis det kan lade sige gøre?.

Har du spørgsmål til ovenstående siger du bare til?.

Med Venlig Hilsen / Best Regards

Brian Vistisen

Buccma Energy ApS

Tlf.: +45 87 50 01 10

Mobil: +45 20 15 01 10

Mail: bv@buccmaenergy.com



Fra: Niels Eriksen <ner@viborg.dk>

Sendt: 19. oktober 2020 16:18

Til: Brian Vistisen <bv@buccmaenergy.com>

Emne: SV: Rosenvænget

Hej Brian

Tak for din mail. Vi vender snarest tilbage med et svar på din mail.

Med venlig hilsen

Niels Eriksen, Chef for Byggeri og Miljø

Direkte tlf.: 87 87 56 00



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø, Byggeri og Miljø

Prinsens Alle 5, DK- 8800 Viborg



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization



• Designated
• UNESCO Creative City
• in 2019

Fra: Brian Vistisen <bv@buccmaenergy.com>

Sendt: 13. oktober 2020 14:42

Til: Niels Eriksen <ner@viborg.dk>

Emne: SV: Rosenvænget

Hej Niels

Mange tak for et godt møde og fremsendte svar, vi har drøftet dette med vores Advokat, og besluttet med ham han overtager sagen herfra.

Som vi læser fremsendte skrivelse fastholder Viborg Kommune sine tidligere svar på vores henvendelser.

Vi kan se der er nogle forhold som Viborg Kommune ikke har taget stilling til, når dette er sket vil i fremsende disse?, da vores Advokat har anbefalet vi laver en samlet vurdering på sagen vedr. det videre forløb når der er afklaring på alle punkter fra Viborg Kommunes side.

Kan du ca. oplyse en forventet tidshorisont hvor Viborg Kommune forventer der afklaring på de resterende punkter?.

Ser frem til at høre fra dig.

Med Venlig Hilsen / Best Regards

Brian Vistisen

Buccma Energy ApS

Tlf.: +45 87 50 01 10

Mobil: +45 20 15 01 10

Mail: bv@buccmaenergy.com



Fra: Michael Eilenberger <mie@viborg.dk>

Sendt: 25. september 2020 11:53

Til: Brian Vistisen <bv@buccmaenergy.com>

Cc: Niels Eriksen <ner@viborg.dk>

Emne: Rosenvænget

Til Brian Vistisen.

Jeg har nu kigget på dine spørgsmål, og besvaret dem.

Se venligst vedhæftet.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Michael Eilenberger, Teknisk designer

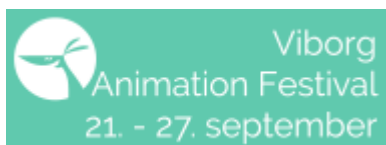
Direkte tlf.: 87 87 52 19



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø, Byggesag

Prinsens Alle 5, DK- 8800 Viborg



Fra: Brian Vistisen <bv@buccmaenergy.com>

Sendt: 25. september 2020 11:19

Til: Michael Eilenberger <mie@viborg.dk>

Cc: Niels Eriksen <ner@viborg.dk>

Emne: SV: Jordflytning og færdigmelding

Hej Michael og Niels

Vil lige hører hvornår vi kan forvente et svar fra jeres side?

Go weekend når i kommer dertil.

[Med Venlig Hilsen / Best Regards](#)

Brian Vistisen

Buccma Energy ApS

Tlf.: +45 87 50 01 10

Mobil: +45 20 15 01 10

Mail: bv@buccmaenergy.com



Fra: Michael Eilenberger <mie@viborg.dk>

Sendt: 11. september 2020 08:23

Til: Brian Vistisen <bv@buccmaenergy.com>

Emne: Jordflytning og færdigmelding

Hej Brian

Jeg kvittere hermed for modtagelsen af 3 e-mails.

Vi undersøger forholdene, og kommer med en samlet tilbagemelding på alle dine spørgsmål.

Skulle du have spørgsmål, er du naturligvis velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Michael Eilenberger, Teknisk designer

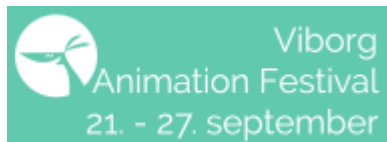
Direkte tlf.: 87 87 52 19



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø, Byggesag

Prinsens Alle 5, DK- 8800 Viborg



Fra: Brian Vistisen <bv@buccmaenergy.com>

Sendt: 10. september 2020 19:50

Til: Niels Eriksen <ner@viborg.dk>; Michael Eilenberger <mie@viborg.dk>

Emne: Jordflytning og færdigmelding

Hej Niels og Michael

Herved vores sidste mail

Jordflytning:

Har Viborg kommune modtaget Jordflytningstilladelse vedr. Rosenvænget 20 8800 Viborg?

Færdigmelding Rosenvænget 14 8800 Viborg

Vedhæftet dokumenter:

1: 12-06-2020: Mail Mette Helleskov Madsen

Spørgsmål:

1: Er det korrekt at Viborg kommune ikke har modtaget færdigmeddele vedr. Rosenvænget 14 dags dato

2: Hvad er årsagen til grundejeren Rosenvænget 14 kan bo i ejendommen hvis den ikke er færdigmeldt, de flyttede ind slutningen 2019

3: Hvad står der i BR18 ift. færdigmelding byggesager

[Med Venlig Hilsen / Best Regards](#)

Brian Vistisen

Buccma Energy ApS

Tlf.: +45 87 50 01 10

Mobil: +45 20 15 01 10

Mail: bv@buccmaenergy.com

B U C C M A
E N E R G Y

BUCMA
E N E R G Y

From: Brian Vistisen
Sent: Thu, 10 Sep 2020 19:44:45 +0200
To: Niels Eriksen; Michael Eilenberger
Subject: Terrænregulering
Attachments: Tegning Rosenvænget 14.pdf, Tegning Rosenvænget 20.pdf

Hej Niels og Michael

Vi har vedhæftet tegning Rosenvænget 14 8800, blå område er hvor terrænregulering efter vores opfattelse ikke er iht. lokalplanen.

Gul Farve er hvor der er lavet støttemur som vi ikke mener er med i de 2 dispensationer Viborg kommune har givet grundejere Rosenvænget 14 8800 Viborg?.

Terrænregulering Rosenvænget 14:

1: Vi mener ikke terræn regulering på Rosenvænget 14 i den nordlige ende mod Rosenvænget 12 er i overensstemmelse med lokalplanen + - 0,5 meter

2: Er der givet Dispensation til Rosenvænget 14 iht. terrænregulering

Vi har vedhæftet tegning Rosenvænget 20 8800, blå område er hvor terrænregulering efter vores opfattelse ikke er iht. lokalplanen.

Gul Farve er hvor der er lavet støttemur.

Terrænregulering Rosenvænget 20:

1: Vi mener ikke terræn regulering på Rosenvænget 20 i den østlige side mod Rosenvænget 14 er i overensstemmelse med lokalplanen + - 0,5 meter

2: Hvad er årsagen til evt. køber Rosenvænget 20 for den klare besked at terrænregulering skal overholdes iht. til lokalplanen

3: Den nye grundejere Rosenvænget 20 overholder ikke disse terrænreguleringer er der givet dispensation til dette

4: Hvad er årsagen til Viborg kommune kan give nogle lov til terrænregulering og ikke andre

[Med Venlig Hilsen / Best Regards](#)

Brian Vistisen

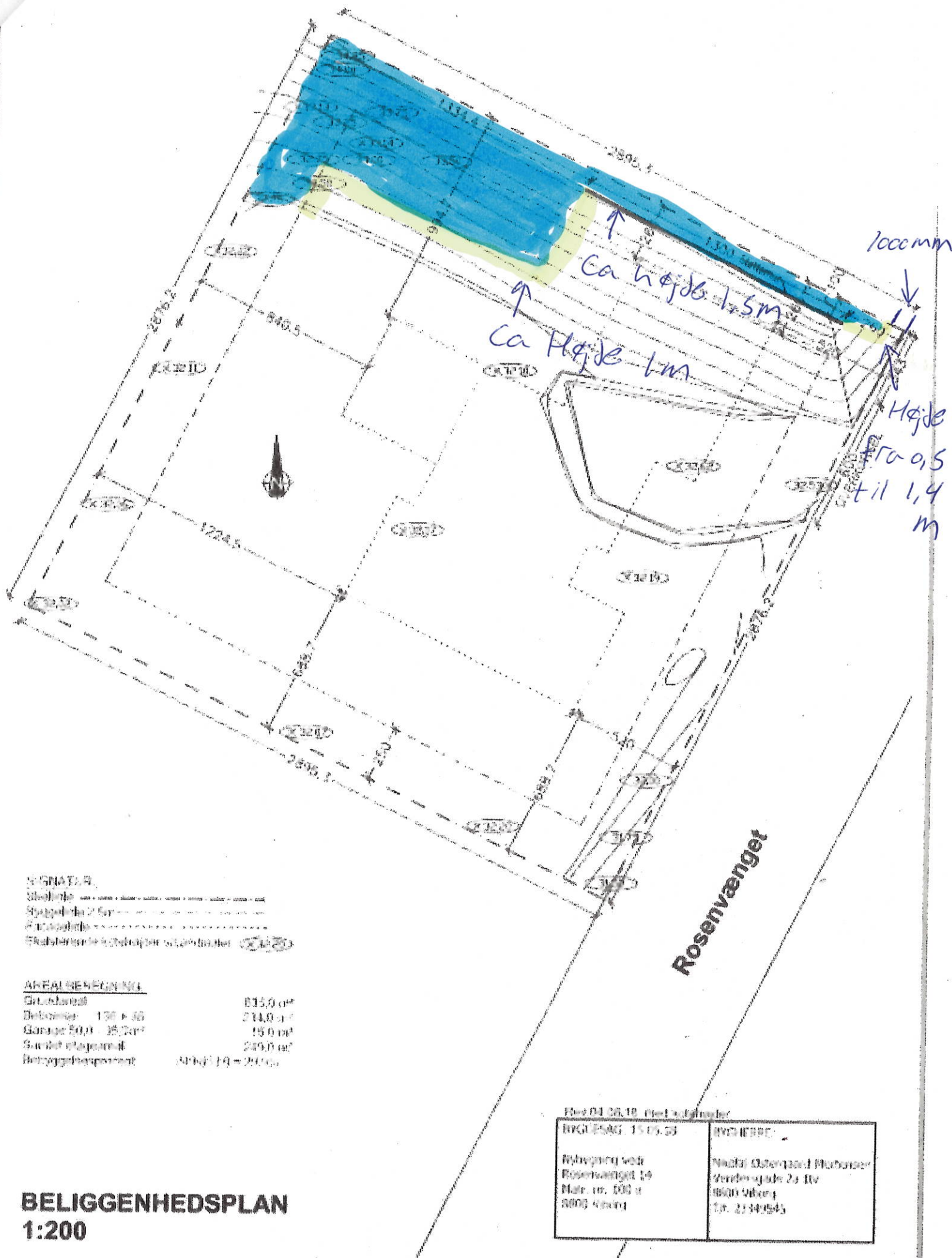
Buccma Energy ApS

Tlf.: +45 87 50 01 10

Mobil: +45 20 15 01 10

Mail: bv@buccmaenergy.com

BUCCMA
E N E R G Y



SIGNATUR

Stedets
Stedets 2. etage
Færdigstillede
Etableringsforholdene i stedet

AREALBEGRENNING

Grundejendomme	615,0 m ²
Dele af 196 + 198	211,0 m ²
Gange 50,0 + 15,0 m ²	15,0 m ²
Samlingsplads	249,0 m ²
Betrygningssummen	1074,0 m ² = 20,0 ha

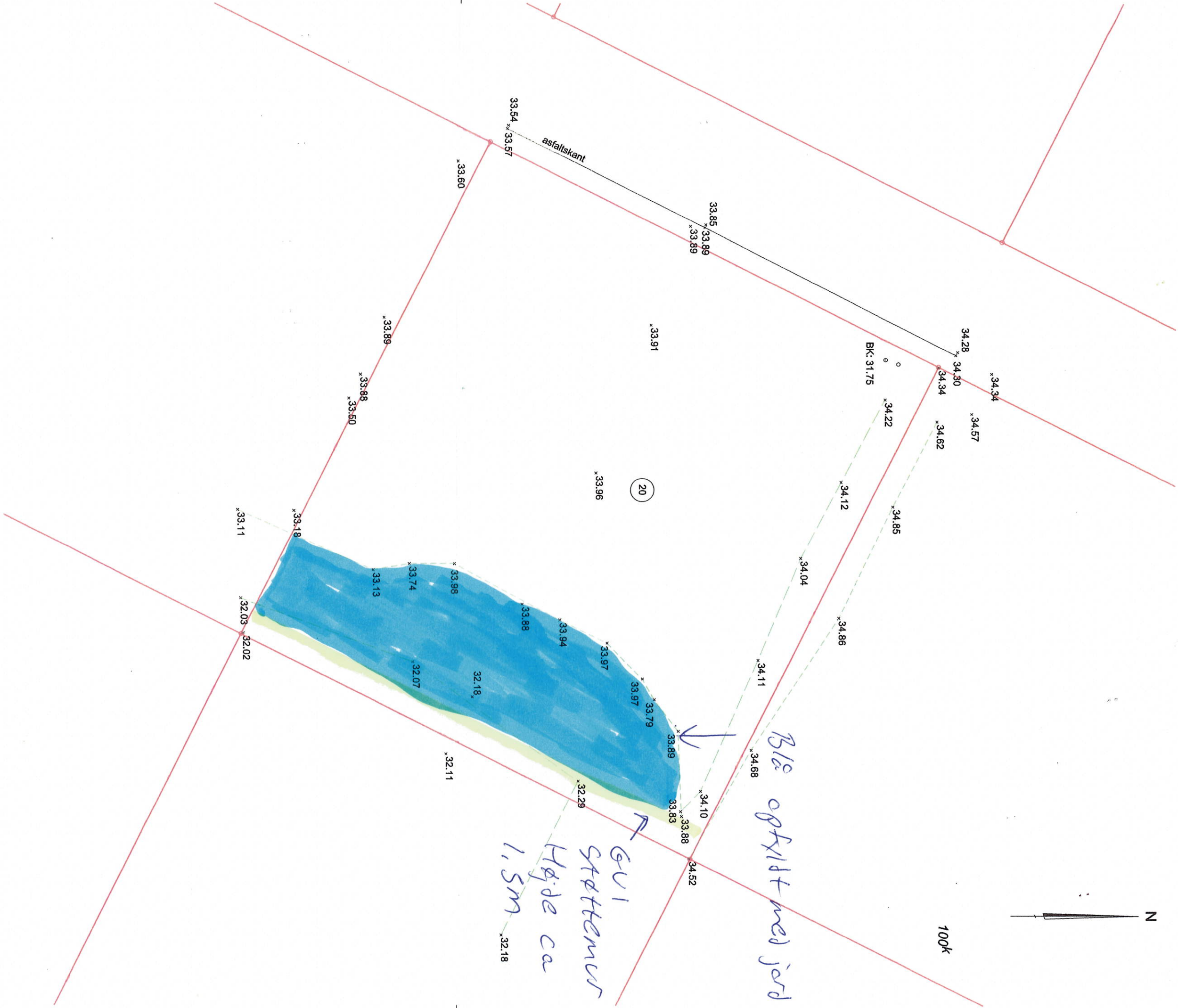
Plan 01 08.18. med tilføjelser

Byggesag 15.05.03

BYGGEREN

Afhængig ved
Rosenvænget 14
Matrik. nr. 000 11
0000 40001

Andet Overtagelse af Plots
Gennemgås 20. 11v
0001 10001
Cfr. 21.04.04





From: Brian Vistisen
Sent: Mon, 7 Sep 2020 17:45:18 +0200
To: Niels Eriksen
Cc: Michael Eilenberger
Subject: Støttemur Rosenvænget
Attachments: Dispensation Viborg kommune 07-09-2018.pdf, Billede den 07-02-2020.jpg, Mail Michael Eilenberger punkt 2 og besked til Anja.pdf, Dispensation Viborg kommune 28-02-2020.pdf, Mail Lisa Rust Midtgaard Hele mail.pdf, Mail Mette Helleskov Madsen Nederst i mail.pdf, Dispensation Viborg kommune 23-10-2018 (Rosenvænget 16).pdf

Hej Niels og Michael

Mange tak for et godt møde fredag sidste uge, hermed som lovet fra vores side info vedr. støttmuren mellem Rosenvænget 12 og 14 8800 Viborg.

De resterende punkter kommer i andre mail.

Bilag vedhæftet vedr. Støttemur:

- 1: 07-09-2018: Dispensation Viborg Kommune
- 2: 07-02-2020: Billeder vedr. opførelse støttemur
- 3: 10-02-2020: Mail Michael Eilenberger Punkt 2
- 4: 10-02-2020: Mail Michael Eilenberger Besked til Anja
- 5: 28-02-2020: Dispensation Viborg Kommune
- 6: 06-05-2019: Mail Lisa Rust Midtgaard
- 7: 12-06-2020: Mail Mette Helleskov Madsen
- 8: 23-10-2018: Dispensation Rosenvænget 16 ift. højde

Spørgsmål:

- 1: Hvilket materiale ligger til grund for dispensationer
- 2: Højde på støttemur mod Vej Rosenvænget 14 er fra ca. 0,5 til 1,4 meter er der givet dispensation til dette?
- 3: Grundejeren Rosenvænget 14 stilles bedre økonomisk ift. placering støttemur tættere skel end andre grundejere
- 4: Vil Viborg kommune bekræfte at grundejeren Rosenvænget 14 for 0,5 m mere brugsareal ift. andre grundejere
- 5: Grundejeren Rosenvænget 14 starter den 7 februar 2020 opførelse støttemur 0,5 meter fra skel selv om Anja inden har talt med Michel Eilenberger gør hende opmærksom på at den skal være 1 meter fra skel til bagkant
- 6: Er det den korrekte måde at opføre støttemuren på fra grundejeren Rosenvænget 14 på, ved ulovligt at placere den nærmere skel end 1 meter uden dispensation først
- 7: Hvad er grunden til Viborg kommune laver en ny dispensation som passer til den aktuelle opførelse
- 8: Mener Viborg kommune at den nuværende støttemur er opført iht. dispensationer
- 9: Viborg kommune mener ikke støttemur under og over terræn kan sammenlignes hvad er grunden til dette og hvor er det beskrevet i lokalplanen.
- 10: Hvad er forklaring på at Viborg kommune i mail den 6 maj oplyser man ikke vil dispensere ift. støttemur nærmere skel end 1 meter og man så giver grundejeren Rosenvænget 14 denne dispensation
- 11: Vil Viborg kommune bekræfte at støttemur under og over terræn har samme funktion og hensigt
- 12: Hvad er grunden til Viborg kommune giver dispensation til Rosenvænget 16 ift. højden og ikke på Rosenvænget 12 er det ikke at sammenligne

Med Venlig Hilsen / Best Regards

Brian Vistisen

Buccma Energy ApS

Tlf.: +45 87 50 01 10

Mobil: +45 20 15 01 10

Mail: bv@buccmaenergy.com

Buccma
ENERGY



VIBORG
KOMMUNE

Støttemur

Teknik og miljø
Byggeri

Prinsens Alle 5
8800 Viborg

Tlf.: 87 87 52 19

byggeri@viborg.dk
www.viborg.dk

Nikolaj Østergaard Mortensen
Anja Louise Højris Christensen
Vendersgade 2A, 01. tv.
8800 Viborg

Sendt på mail 7-2-2020

Dispensation fra lokalplan nr. 474 til terrænregulering på Rosenvænget 14, 8800 Viborg

Viborg Kommune har behandlet din ansøgning om at terrænregulere på din ejendom på Rosenvænget 14, 8800 Viborg, matr.nr 100Ø Viborg Markjorder.

Afgørelse

Kommunen meddeler hermed dispensation fra lokalplan nr. 474, §6.2 til at terrænregulere ejendommen med 1,60 m ved afgravning mod nord, i et omfang som længden af støttemuren på beliggenhedsplanen.

Dispensationen falder automatisk bort, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt.

Det er en forudsætning for afgørelsen, at det ansøgte anlægges i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet dateret 15. maj 2018.

Der gælder følgende vilkår for dispensationen:

- at terrænreguleringen holdes i en afstand af naboskel på min. 1,0 m jf. §6.2
- at støttemuren holdes i en afstand af naboskel på min. 1,0 m jf. §6.3
- at terrænreguleringen uden støttemur ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2 jf. §6.4

Lovgrundlag

Vi har truffet afgørelsen efter § 19, stk. 1 i Planloven

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller fysisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en offentliggjort lokalplan, med mindre der er meddelt dispensation efter reglerne i §§ 19 eller 40. Der kan kun dispenseres, hvis det ansøgte ikke strider mod lokalplanens principper.

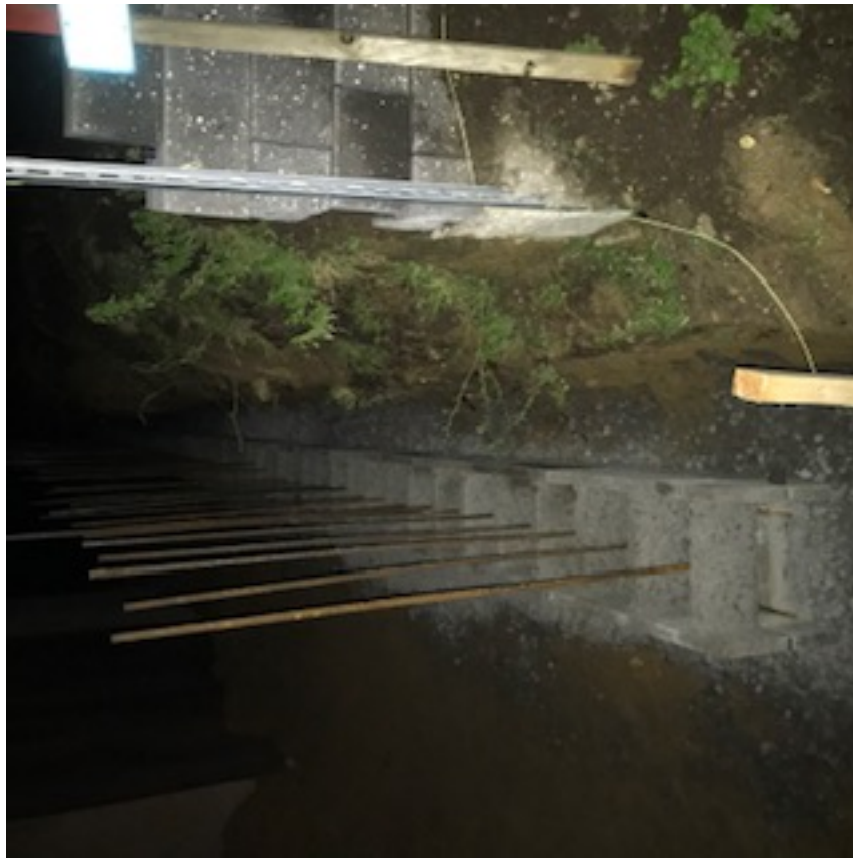
Afgørelsen vedrører følgende lokalplanbestemmelse:

- §6.2 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

Dato: 07-09-2018

Sagsnr.: 18/45787
Sagsbehandler: vpmie

Direkte tlf.: 87 87 52 19
Direkte e-mail: mie@viborg.dk



Brian Vistisen

Fra: Michael Eilenberger <mie@viborg.dk>
Sendt: 10. februar 2020 09:04
Til: Brian Vistisen
Emne: Kopi af dispensation til terrænregulering. Rosenvænget 14, 8800 Viborg mail 1
Vedhæftede filer: 13.12.2018 - Samlet tegningsmateriale - Rosenvænget 14, 8800 Viborg.pdf_Doknr462343-18_v1.pdf

Hej Brian.

Tak for din e-mail.

Som svar på din henvendelse.

Pkt. 1. Viborg Kommune har ikke meddelt tilladelse til en bebyggelsesprocent på mere end 30%. Hvis de har en bebyggelsesprocent over 30% vil kræve en dispensation jf. Planloven.

Pkt. 2. I henhold til lokalplan nr. 474, §6.3 må der ikke etableres støttemure højere end 0,5 m mod veje og fællesarealer. Støttemure må ikke etableres nærmere end 1,0 m fra skel. Afstanden på 1 m gælder dermed til alle skel.

Hvis I kan finde en god løsning ejendommene imellem i fællesskab, er Viborg Kommune positivt indstillet på at tillade en løsning nærmere skel, og i en højde større end 0,5 m mod vejskel.

Pkt. 3. Viborg Kommune har den 13. december 2018 meddelt dispensation til at udføre en del af enfamiliehuset med træbeklædning. Det godkendte omfang er vist på vedlagte tegningsmateriale.

Ansøgningen er ikke sendt i naboorientering jf. Planlovens §20, fordi Viborg Kommune har vurderet at den er af underordnet betydning.

Pkt. 4. I henhold til lokalplan nr. 474, §6.2, må en terrænregulering ikke udføres nærmere skel end 1,0 m. Hvis der ikke er tale om en permanent terrænregulering, men gravearbejder i forbindelse med et byggearbejde, er dette ikke reguleret af lokalplanen eller bygningsreglementet.

Gravearbejder i forbindelse med et byggearbejde vil efter min vurdering, på baggrund af oplysningerne i din henvendelse, være et privatretligt forhold.

Jeg har i sidste uge været i dialog med Anja om etablering af støttemuren på Rosenvænget 14, 8800 Viborg. Hun er her blevet oplyst, at støttemuren skal holdes i en afstand på 1,0 m til skel. Afstanden gælder fra bagsiden af støttemuren til skel.

Samtidig har jeg anerkendt, at hvis de kunne finde en god løsning med naboen i fællesskab så muren rammér naboens mod vejen, er Viborg Kommune positivt indstillet på at tillade løsningen.

Skal din e-mail betragtes som en klage?

Viborg Kommune vil på baggrund af en klage oprette en sag, og tage kontakt til ejeren af Rosenvænget 14, 8800 Viborg, om ovenstående forhold.

Med venlig hilsen

Michael Eilenberger, Teknisk designer
Direkte tlf.: 87 87 52 19

Nikolaj Mortensen
Rosenvænget 14
8800 Viborg

Dispensation fra lokalplan nr. 474 til at etablere en støttemur nærmere skel end 1,0 m på ejendommen Rosenvænget 14, 8800 Viborg

Viborg Kommune har behandlet din ansøgning om at etablere en støttemur på Rosenvænget 14, 8800 Viborg.

Afgørelse

Kommunen meddeler hermed dispensation fra lokalplan nr. 474, til at opføre støttemuren i en afstand nærmere skel end 1,0 m. Den del af støttemuren som er placeret nærmere skel end 1,0 m er beliggende under terræn.

Dispensationen falder automatisk bort, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt.

Det er en forudsætning for afgørelsen, at det ansøgte opføres/anlægges i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet modtaget pr. e-mail af 19. februar 2020.

Lovgrundlag

Vi har truffet afgørelsen efter § 19, stk. 1 i Planloven.

I henhold til planlovens §18 må der ikke retligt eller fysisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en offentliggjort lokalplan, med mindre der er meddelt dispensation efter reglerne i §§ 19 eller 40. Der kan kun dispenseres, hvis det ansøgte ikke strider mod lokalplanens principper.

Afgørelsen vedrører følgende lokalplanbestemmelser:

- §6.3 Der må ikke etableres støttemure højere end 0,5 m mod veje og fællesarealer. Støttemure må ikke etableres nærmere end 1,0 m fra skel.

Sagens oplysninger

Der er ansøgt om etableringen af en støttemur nærmere skel end 1,0 m. Støttemuren opføres med en bagvedliggende fundablok mur, som er bagstøbt for at sikre mod jordtrykket fra Rosenvænget 12, 8800 Viborg. Muren i fundablokke og bagstøbningen udføres under terræn. Den synlige del af støttemuren holdes i en afstand på min. 1,0 m,

Begrundelse

Det er Viborg Kommunes vurdering, at det ansøgte byggeanlæg er i overensstemmelse med lokalplanens hensigt. Hensigten med afstandskravet på 1,0 m er for at sikre imod uhensigtsmæssige jordniveauer ejendommene imellem. Eventuel terrænregulering kan optages i bæltet på 2,0 m imellem ejendomme.

I den konkrete ansøgning, etableres støttemuren i en afstand på 1,0 m fra bagkant af støttemuren til naboskel. Den bagvedliggende konstruktion udføres med overkant under terræn, dvs. den ikke er synlig for omgivelserne. Terrænet føres tilbage, så der opstår en tilfredsstillende jordbalance imellem ejendommene, som ikke medfører udfordringer med overfladevand, plantering af fælleshegn m.m.

Dato: 28-02-2020

Sagsnr.: 20/9320
Sagsbehandler: vpmie

Direkte tlf.: 87 87 52 19
Direkte e-mail: mie@viborg.dk

Side 1 af 3

Brian Vistisen

Fra: Lisa Rust Midtgaard <lirm@viborg.dk>
Sendt: 6. maj 2019 12:43
Til: Brian Vistisen
Emne: Svar på henvendelse omkring støttemur. Rosenvænget 12, 8800 Viborg

Hej Brian

Ud fra de indsendte tegninger af støttemuren kan jeg se, at der er tale om flere overskridelser i forhold til lokalplan nr. 474:

- Der foretages terrænregulering nærmere skel end 1 m og der reguleres mere end 0,5 m (§ 6.2)
- Støttemuren er placeret nærmere skel end 1 m og er højere end 0,5 m (§ 6.3)

Vi er ikke indstillet på at dispensere til en støttemur nærmere skel end 1 m. Jeg har set, at du har oplyst, at I er indstillet på ændre placeringen.

Med den nuværende placering vurderer jeg, at højden på støttemuren er ca. 62-132 cm og terrænreguleringen af tilsvarende størrelse. Vi vurderer, at der er tale om store overskridelser.

Vi opfordrer til at revidere projektet, så støttemuren overholder lokalplanens bestemmelse omkring placering mindst 1 m fra skel samt at højden og terrænreguleringen tilpasses lokalplanens bestemmelser. Jeg har brug for, at du sender mig en revideret situationsplan og et par snit, der belyser højden på støttemuren og omfanget af terrænreguleringen. Hvis der stadig er tale om dispensationer i forhold til lokalplan nr. 474, skal du sende en begrundet dispensationsansøgning.

Ud fra de nye materiale vil vi vurdere den konkrete sag.

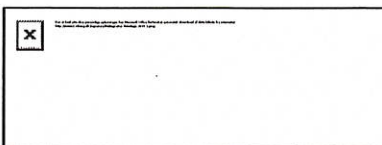
Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Lisa Rust Midtgaard
Bygningsingeniør



Viborg Kommune
Teknik & Miljø
Byggesag
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Direkte tlf.: 87 87 52 07



www.viborg.dk

Fra: Lisa Rust Midtgaard
Sendt: 23. april 2019 11:05
Til: Brian Vistisen <bv@buccmaenergy.com>
Emne: SV: Kvittering for henvendelse omkring skraldespandsstativ og støttemur Rosenvænget 12 8800 Viborg

Brian Vistisen

Fra: Mette Helleskov Madsen <mehm@viborg.dk>
Sendt: 12. juni 2020 12:13
Til: Brian Vistisen
Cc: Michael Eilenberger
Emne: Svar på henvendelse omkring Rosenvænget 12 og 14, 8800 Viborg.

Hej Brian.

Jeg skal hermed forsøge at besvare dine supplerende spørgsmål.

Viborg Kommune har truffet afgørelse omkring dispensationer på nabogrunden. Du har fået tilsendt afgørelserne den 23.3.2020, hvor der var vedlagt klagevejledning, og vi har den 25.3.20 telefonisk drøftet den manglende høring af dig vedr. træbeklædningen på en mindre del af naboens bolig. Du oplyser i forbindelse med samtalen, at du ikke har væsentlige bemærkninger til dispensationen/træbeklædningen, men at frustrationerne over naboejendommen bunder i andre forhold. Med baggrund heri oplyser jeg dig om, at du har en mulighed for at påklage afgørelsen, men at vi ud fra dine oplysninger ikke agter at tilbagekalde vores afgørelse – for at gennemføre en ny høring, hvortil du selv oplyser, at du ikke har væsentlige bemærkninger.

En bolig skal som udgangspunkt færdigmeldes, inden den tages i brug.

Det er muligt at færdigmelde sin byggesag - selv om der er et ulovligt forhold. Det ulovlige forhold kan overføres til en ny sag, som Viborg Kommune følger op på over for ejer.

Der er ingen fast tid på en lovliggørelse. Kommunen har pligt til at følge op på ulovlige forhold af ikke-underordnet karakter, og tidsforløbet afhænger af blandt andet kompleksiteten, ejers tilgang til at søge sagen løst mv.

I forhold til ensartet behandling i forhold til lokalplanen til etablering af støttemure, så vurderer vi ikke, at der er sket en usaglig behandling af dispensationer, men en konkret vurdering i hver enkelt sag. Forholdene omkring støttemurene på din ejendom mod vej og naboens ejendom mod naboskel vurderes ikke at være sammenlignelige. Den støttemur, som vi ikke var indstillet på at godkende på din ejendom, var placeret mod vej (nærmere skel end 1 m), hvilket ville medføre et andet udtryk end lokalplanen tilsigter. Den støttemur, som fik dispensation på Rosenvænget 14, var placeret mellem naboskel, hvor en del af konstruktionen lå tættere på naboskel, men det udtryk som lokalplanen tilsigter i mødet mellem to grunde, vurderede vi var imødekommet.

Jeg håber dette besvarer dine spørgsmål.

Med venlig hilsen

Mette Helleskov Madsen, Leder af Byggesag
Direkte tlf.: 87 87 52 06



Teknik & Miljø, Byggesag
Prinsens Alle 5, DK- 8800 Viborg



Peter Carlsen
Svalevej 44
8800 Viborg

Dispensation fra lokalplan nr. 474

Dato: 23-10-2018

Viborg Kommune har behandlet din ansøgning om at opføre en støttemur på din ejendom på Rosenvænget 16, 8800 Viborg, matrikel nr. 100 aa, Viborg Markjorder.

Sagsnr.: 18/49082
Sagsbehandler: vplirm

Direkte tlf.: 87 87 52 07
Direkte e-mail: lirm@viborg.dk

Afgørelse

Kommunen meddeler hermed dispensation fra lokalplan nr. 474, § 6.3 til at opføre en støttemur med en højde på op til 1 m mod vej.

Dispensationen falder automatisk bort, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt.

Det er en forudsætning for afgørelsen, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med tegning 10A Støttemur plan og 11A støttemur snit dateret den 3. oktober 2018.

Der gælder følgende vilkår for dispensationen:

- At støttemuren overholder en afstand på 1 m til vejskel
- At der ikke terrænreguleres mere end 1 m

Lovgrundlag

Vi har truffet afgørelsen efter § 19, stk. 1 i Planloven.

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller fysisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en offentliggjort lokalplan, med mindre der er meddelt dispensation efter reglerne i §§ 19 eller 40. Der kan kun dispenseres, hvis det ansøgte ikke strider mod lokalplanens principper.

Afgørelsen vedrører følgende lokalplanbestemmelse:

§ 6.3 *Der må ikke etableres støttemure højere end 0,5 m mod veje og fællesarealer*

Sagens oplysninger

Der er søgt om at opføre en støttemur mod vej mod syd og øst. Støttemuren opføres med en afstand på 1 m til vejskel. Overkanten af støttemuren vil være den samme på hele muren, men højden vil variere på grund af det skrånende terræn. Støttemuren vil blive kamufleret med en hæk eller nogle hængeplanter.





Mette Carøe Vistisen
Brian Vistisen
Rosenvænget 12
8800 Viborg

Tilføjelse.

Orientering om ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 474

Viborg Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 474 på ejendommen på Rosenvænget 14, 8800 Viborg. Du modtager dette brev, da behandlingen af dispensationsansøgningen kræver 2 ugers orientering, jf. planlovens § 20.

Dato: 01-02-2021

Sagsnr.: 21/4797
Sagsbehandler: vpmie

Direkte tlf.: 87 87 52 19
Direkte e-mail: mie@viborg.dk

Side 1 af 2

Ansøgningen

Ansøgningen vedrører en udført terrænregulering og etableret støttemur.

På Rosenvænget 14, 8800 Viborg er opført en støttemur mod nord. Støttemurens bagside er placeret 0,98 m fra naboskel, og har en højde på 1,49 m mod vejskel – i en afstand på 1,06 m. I forbindelse med opførelsen af støttemuren er der foretaget en terrænregulering.

Terrænreguleringen er foretaget både ved afgravning og påfyldning. Afgravningen er sket i området omkring garagen på Rosenvænget 14, 8800 Viborg, i et omfang på op til 1,55 m. Tilsvarende er der foretaget en påfyldning på op til 1,15 m ind mod Rosenvænget 14, 8800 Viborg. Påfyldningen er foretaget inden for 1,0 m fra naboskel mod nord. (Rosenvænget 14, 8800 Viborg er en af de sydligste grunde jf. §6.2).

Der søges om dispensation fra lokalplanen til

- En påfyldning på dele af grunden, som vist i ansøgningsmaterialet, mere end de tilladte +/- 1,0 m.
- En afgravning på dele af grunden, som vist i ansøgningsmaterialet, mere end de tilladte +/- 1,0 m.
- At støttemuren har en højde på 1,49 m i en afstand på 1,06 m til vejskel,
- **At støttemuren er placeret i en afstand på 0,98 m til naboskel mod nord,**

Se vedlagte bilag, der viser det ansøgte.

Planforhold

Lokalplanen omfatter et område til boligområde. Lokalplanen findes i sin helhed på www.viborg.dk/lokalplan. I dette brev er kun relevante paragraffer og kortbilag omtalt.

Det ansøgte er i strid med følgende bestemmelser:

- §6.2 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel. Dog må terrænet på de sydligste beliggende grunde, hvor der er terrænspring reguleres med +/- 1 m.
- §6.3 Der må ikke etableres støttemure højere end 0,5 m mod veje og fællesarealer. Støttemure må ikke etableres nærmere end 1 m fra skel.

Frist for bemærkninger

Har du bemærkninger, kan du sende dem til Kommunen:

planogbyggeri@viborg.dk. Bemærkninger skal være modtaget af Kommunen **senest den 19. februar 2021**. Sagsnr. og sagsbehandlers navn bedes oplyst i e-mailen eller brevet (sagsnr. står lige under dette brevs dato).

Normalt får ansøger lejlighed til at kommentere på de indkomne bemærkninger. Hvis sagen skal behandles af Byrådets Tekniske Udvalg, vil politikerne muligvis få udleveret indkomne bemærkninger. Vi gør opmærksom på, at dagsordener med bilag er offentligt tilgængelige på Kommunens hjemmeside.

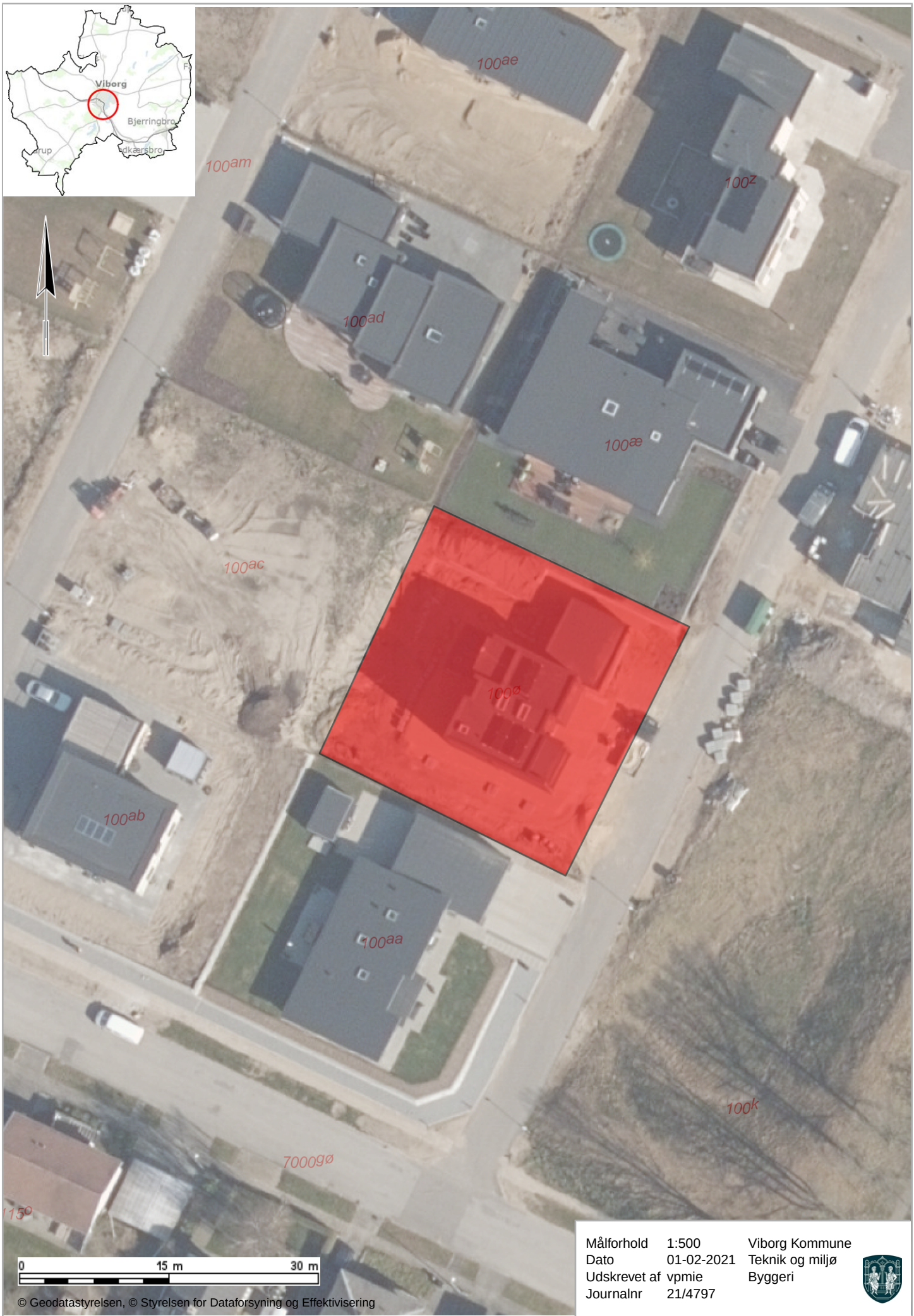
Viborg Kommune har åbenhed om sin sagsbehandling. Offentligheden bliver orienteret om breve til og fra kommunen på en postliste på kommunens hjemmeside. Det betyder, at alle har mulighed for at se, hvilken post der er i sagen.

Har du spørgsmål, kan du kontakte mig på telefon eller e-mail.

Bilag vedlagt: 3 sider

Med venlig hilsen

Michael Eilenberger
Byggesagsbehandler



Målforhold 1:500
Dato 01-02-2021
Udskrevet af vpmie
Journalnr 21/4797

Viborg Kommune
Teknik og miljø
Byggeri

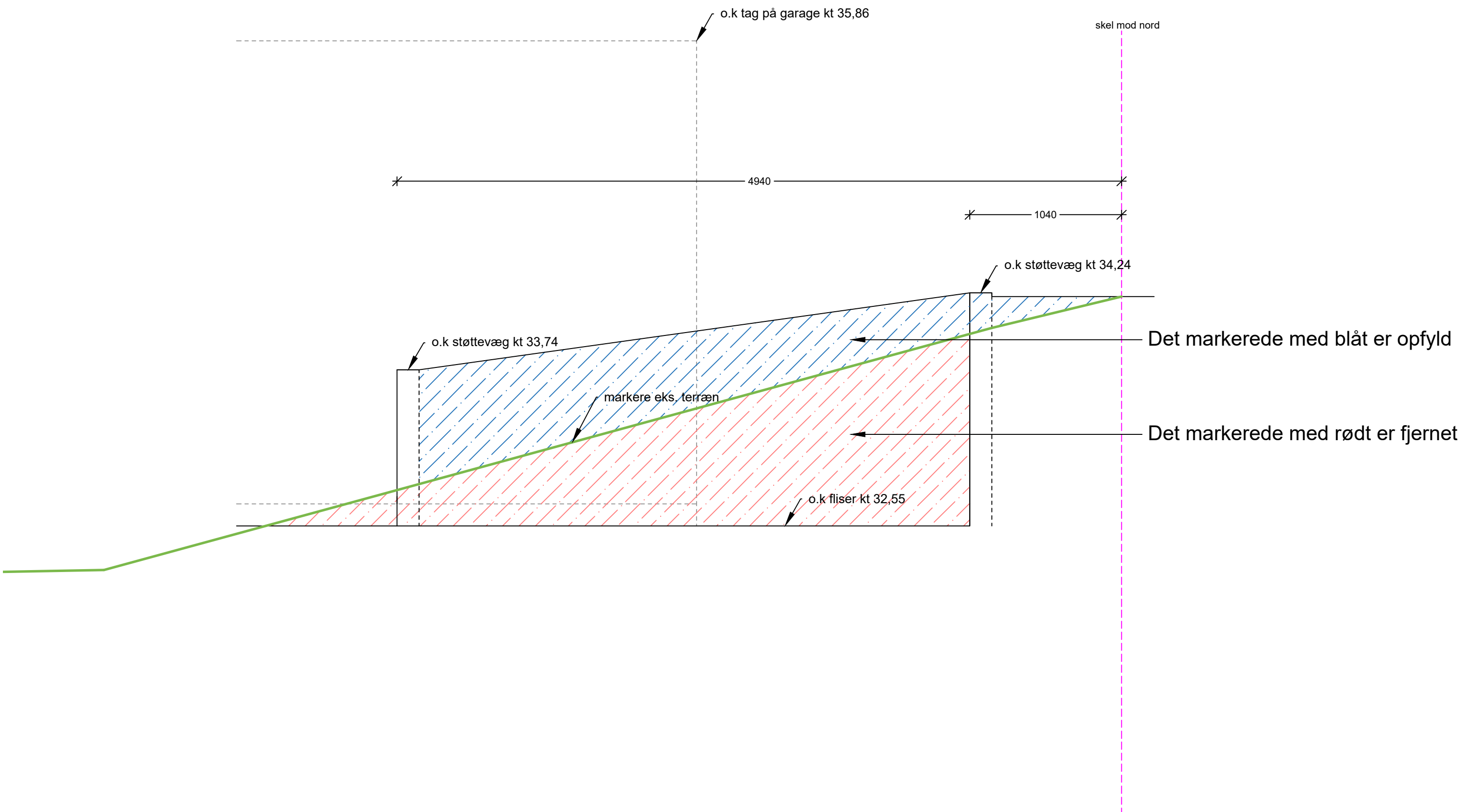




Plan vedr. skelregulering
Matr.nr. 100Ø og 100ac Viborg Markjorder
Højde på støttemure
Tidligere koter og kurver angivet med blå (målt 23.03.2018)
Officelle kurver fra 28.10.2019 med orange
Rosenvænget 14 og 20, 8800 Viborg

Landinspektørfirmaet **LE34** Viborg
Fabrikvej 15
8800 Viborg
+45 8662 6188
viborg@le34.dk
www.le34.dk

HKS	HKS	SI	19.01.2021
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
DKTm2	DVR90	420 x 297	1:125
KOORD. SYS.	KOTESYS.	FORMAT	MÅLFORHOLD
2006412	2006412-001-004		4
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER		UDG.



From: Brian Vistisen
Sent: Thu, 10 Sep 2020 19:50:05 +0200
To: Niels Eriksen; Michael Eilenberger
Subject: Jordflytning og færdigmelding
Attachments: Mail Mette Helleskov Madsen 12-06-2020.pdf

Hej Niels og Michael
Hermed vores sidste mail

Jordflytning:

Har Viborg kommune modtaget Jordflytningstilladelse vedr. Rosenvænget 20 8800 Viborg?

Færdigmelding Rosenvænget 14 8800 Viborg

Vedhæftet dokumenter:

1: 12-06-2020: Mail Mette Helleskov Madsen

Spørgsmål:

- 1: Er det korrekt at Viborg kommune ikke har modtaget færdigmeddele vedr. Rosenvænget 14 dags dato
- 2: Hvad er årsagen til grundejeren Rosenvænget 14 kan bo i ejendommen hvis den ikke er færdigmeldt, de flyttede ind slutningen 2019
- 3: Hvad står der i BR18 ift. færdigmelding byggesager

[Med Venlig Hilsen / Best Regards](#)

Brian Vistisen

Buccma Energy ApS

Tlf.: +45 87 50 01 10

Mobil: +45 20 15 01 10

Mail: bv@buccmaenergy.com

B U C C M A
E N E R G Y

Fra: Mette Helleskov Madsen <mehm@viborg.dk>
Sendt: 12. juni 2020 12:13
Til: Brian Vistisen
Cc: Michael Eilenberger
Emne: Svar på henvendelse omkring Rosenvænget 12 og 14, 8800 Viborg.

Hej Brian.

Jeg skal hermed forsøge at besvare dine supplerende spørgsmål.

Viborg Kommune har truffet afgørelse omkring dispensationer på nabogrunden. Du har fået tilsendt afgørelserne den 23.3.2020, hvor der var vedlagt klagevejledning, og vi har den 25.3.20 telefonisk drøftet den manglende høring af dig vedr. træbeklædningen på en mindre del af naboens bolig. Du oplyser i forbindelse med samtalen, at du ikke har væsentlige bemærkninger til dispensationen/træbeklædningen, men at frustrationerne over naboejendommen bunder i andre forhold. Med baggrund heri oplyser jeg dig om, at du har en mulighed for at påklage afgørelsen, men at vi ud fra dine oplysninger ikke agter at tilbagekalde vores afgørelse – for at gennemføre en ny høring, hvortil du selv oplyser, at du ikke har væsentlige bemærkninger.

En bolig skal som udgangspunkt færdigmeldes, inden den tages i brug.

Det er muligt at færdigmelde sin byggesag - selv om der er et ulovligt forhold. Det ulovlige forhold kan overføres til en ny sag, som Viborg Kommune følger op på over for ejer.

Der er ingen fast tid på en lovliggørelse. Kommunen har pligt til at følge op på ulovlige forhold af ikke-underordnet karakter, og tidsforløbet afhænger af blandt andet kompleksiteten, ejers tilgang til at søge sagen løst mv.

I forhold til ensartet behandling i forhold til lokalplanen til etablering af støttemure, så vurderer vi ikke, at der er sket en usaglig behandling af dispensationer, men en konkret vurdering i hver enkelt sag. Forholdene omkring støttemurene på din ejendom mod vej og naboens ejendom mod naboskel vurderes ikke at være sammenlignelige. Den støttemur, som vi ikke var indstillet på at godkende på din ejendom, var placeret mod vej (nærmere skel end 1 m), hvilket ville medføre et andet udtryk end lokalplanen tilsigter. Den støttemur, som fik dispensation på Rosenvænget 14, var placeret mellem naboskel, hvor en del af konstruktionen lå tættere på naboskel, men det udtryk som lokalplanen tilsigter i mødet mellem to grunde, vurderede vi var imødekommet.

Jeg håber dette besvarer dine spørgsmål.

Med venlig hilsen

Mette Helleskov Madsen, Leder af Byggesag
Direkte tlf.: 87 87 52 06



Teknik & Miljø, Byggesag
Prinsens Alle 5, DK- 8800 Viborg

BUCMA
ENERGY

From: Brian Vistisen
Sent: Mon, 7 Sep 2020 21:27:59 +0200
To: Niels Eriksen
Cc: Michael Eilenberger
Subject: Træbeklædning Rosenvænget 14 8800 Viborg
Attachments: Orientering 16-11-2018.pdf, Dispensation 13-12-2018.pdf, Mail Michael Eilenberger punkt 3.pdf, Mail Michael Eilenberger 23 marts 2020.pdf, Mail Mette Helleskov Madsen.pdf, Mail Niels Eriksen.pdf

Hej Niels og Michael

Hermed som aftalt info fra vores side vedr. træbeklædning Rosenvænget 14 8800 Viborg

Vedhæftet dokumenter vedr. Træbeklædning:

- 1: 16-11-2018: Orientering til naboer vedr. træbeklædning
- 2: 13-12-2018: Dispensation til træbeklædning
- 3: 10-02-2020: Mail Michael Eilenberger punkt 3
- 4: 23-03-2020: Mail Michael Eilenberger
- 5: 27-05-2020: Mail Mette Helleskov Madsen
- 6: 03-07-2020: Mail Niels Eriksen

Spørgsmål

Punkt 3: Hvad er årsagen til Viborg kommune kan være i tvivl om hvad de svare på?.

Punkt 4: Hvad er årsagen til Viborg kommune kan være i tvivl om hvad de svare på?.

Punkt 5: Her erkender Viborg Kommune der er sket en fejl?.

Punkt 6: Her siger Viborg Kommune der er sket en fejl vedr. svar hvor man tror man har svaret på støttemuren i stedet for træbeklædning hvordan kan det ske?.

Jeg sender mere info i morgen aften.

Skulle der være behov for yderligere oplysninger ift. til tidligere fremsendte mail og denne siger i bare til.

[Med Venlig Hilsen / Best Regards](#)

Brian Vistisen

Buccma Energy ApS

Tlf.: +45 87 50 01 10

Mobil: +45 20 15 01 10

Mail: bv@buccmaenergy.com

BUCCMA
E N E R G Y



Træbeklædning
VIBORG
KOMMUNE

Teknik og miljø
Byggeri

Prinsens Alle 5
8800 Viborg

Tlf.: 87 87 52 19

byggeri@viborg.dk
www.viborg.dk

borg.dk, bemærkninger

cember 2018. Sagsnr. d
vet (sagsnr. står lige unc

Normalt får ansøger le

Dato: 16-11-2018

Sagsnr.: 18/52392
Sagsbehandler: vpmie

Direkte tlf.: 87 87 52 19
Direkte e-mail: mie@viborg.dk

Orientering om ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 474 til udvendige bygningssider på Rosenvænget 14, 8800 Viborg

Viborg Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 474 på ejendommen på Rosenvænget 14, 8800 Viborg. Du modtager dette brev, da behandlingen af dispensationsansøgningen kræver 2 ugers orientering, jf. planlovens § 20.

Ansøgningen

Ansøgningen vedrører at en del af enfamiliehuset udføres med træbeklædning som garagebygningen. Træbeklædningen anvendes på en udbygning af enfamiliehuset som er i én etage med en tagterrasse placeret ovenpå.

Der er en afstand på 8,4 m til naboskel mod vest og 9,94 m til naboskel mod nord.

Der søges om dispensation fra lokalplanen til at kunne anvende træbeklædning på en del af beboelsesbygningen. I lokalplanens §8.3 er angivet muligheden for at anvende andre materiale end nævnt i §8.1, til mindre bygningsdele som kviste, altaner, parter omkring vinduer og døre, brystninger m.v. Det er vurderet, at den ansøgte bygningsdel ikke kan betegnes som en mindre bygningsdel i overensstemmelse med bestemmelsen.

Se vedlagte bilag, der viser det ansøgte.

Planforhold

Lokalplanen omfatter et område til boligområde. Lokalplanen findes i sin helhed på www.viborg.dk/lokalplan. I dette brev er kun relevante paragraffer og kortbilag omtalt.

Det ansøgte er i strid med følgende bestemmelse:

- §8.1 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), beton, ophængte/monterede facadematerialer /beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lign. samt som pudsede facader (puds-systemer).



Teknik og miljø
Byggeri

Prinsens Alle 5
8800 Viborg

Tlf.: 87 87 52 19

byggeri@viborg.dk
www.viborg.dk

Nikolaj Østergaard Mortensen
Vendersgade 2 A, 1. tv
8800 Viborg

Dispensation fra lokalplan nr. 474 til at anvende træbeklædning på en del af enfamiliehuset på Rosenvænget 14, 8800 Viborg

Dato: 13-12-2018

Viborg Kommune har behandlet din ansøgning om at anvende træ på en del af facaden af enfamiliehuset på din ejendom på Rosenvænget 14, 8800 Viborg, matr.nr 100ø, Viborg Markjorder.

Sagsnr.: 18/52392
Sagsbehandler: vpmie

Direkte tlf.: 87 87 52 19
Direkte e-mail: mie@viborg.dk

Afgørelse

Kommunen meddeler hermed dispensation fra lokalplan nr. 474, §8.1 til at anvende træbeklædning på en del af enfamiliehuset.

Dispensationen falder automatisk bort, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt.

Det er en forudsætning for afgørelsen, at det ansøgte opføres/anlægges i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet dateret 26. september 2018.

Lovgrundlag

Vi har truffet afgørelsen efter § 19, stk. 1 i Planloven

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller fysisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en offentliggjort lokalplan, med mindre der er meddelt dispensation efter reglerne i §§ 19 eller 40. Der kan kun dispenseres, hvis det ansøgte ikke strider mod lokalplanens principper.

Afgørelsen vedrører følgende lokalplanbestemmelse:

- §8.1 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), beton, ophængte/monterede facadematerialer /beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lign. samt som pudsede facader (puds-systemer).

Sagens oplysninger

Det fremgår af sagen, at garagen udføres med træbeklædning, tilsvarende den del af enfamiliehuset som ønskes træbeklædt.

Der er søgt om at det er en mindre udbygning på enfamiliehuset som udføres med træbeklædning.

Brian Vistisen

Fra: Michael Eilenberger <mie@viborg.dk>
Sendt: 23. marts 2020 11:45
Til: Brian Vistisen
Emne: Rosenvænget 14, 8800 Viborg træbeklædning
Vedhæftede filer: 28.02.2020 - Dispensation til etablering af støttemur nærmere skel end 1,0 m. på ejendommen Rosenvænget 14, 8800 Viborg.pdf; 13.12.2018 - Dispensation til at benytte træ på facaden af enfamiliehuset på Rosenvænget 14, 8800 Viborg.pdf

Hej Brian.

Hermed materialet du har efterspurgt.

Jeg har undersøgt forholdene, og I har ikke været vurderet en del af naboorientering på behandlingen af sagen med træfacaderne.

Sagen om støttemuren har ikke været i naboorientering jf. Planlovens §20.

Jeg skal oplyse jer om, at hvis I ønsker at påklage afgørelserne skal I benytte klagevejledningen nederst i de enkelte afgørelser.

Har du spørgsmål, kan jeg kontaktes.

Med venlig hilsen

Michael Eilenberger, Teknisk designer
Direkte tlf.: 87 87 52 19



Teknik & Miljø, Byggesag
Prinsens Alle 5, DK- 8800 Viborg

Brian Vistisen

Fra: Michael Eilenberger <mie@viborg.dk>
Sendt: 10. februar 2020 09:04
Til: Brian Vistisen
Emne: Kopi af dispensation til terrænregulering. Rosenvænget 14, 8800 Viborg mail 1
Vedhæftede filer: 13.12.2018 - Samlet tegningsmateriale - Rosenvænget 14, 8800 Viborg.pdf_Doknr462343-18_v1.pdf

Hej Brian.

Tak for din e-mail.

Som svar på din henvendelse.

Pkt. 1. Viborg Kommune har ikke meddelt tilladelse til en bebyggelsesprocent på mere end 30%. Hvis de har en bebyggelsesprocent over 30% vil kræve en dispensation jf. Planloven.

Pkt. 2. I henhold til lokalplan nr. 474, §6.3 må der ikke etableres støttemure højere end 0,5 m mod veje og fællesarealer. Støttemure må ikke etableres nærmere end 1,0 m fra skel. Afstanden på 1 m gælder dermed til alle skel.

Hvis I kan finde en god løsning ejendommene imellem i fællesskab, er Viborg Kommune positivt indstillet på at tillade en løsning nærmere skel, og i en højde større end 0,5 m mod vejskel.

Pkt. 3. Viborg Kommune har den 13. december 2018 meddelt dispensation til at udføre en del af enfamiliehuset med træbeklædning. Det godkendte omfang er vist på vedlagte tegningsmateriale.

Ansøgningen er ikke sendt i naboorientering jf. Planlovens §20, fordi Viborg Kommune har vurderet at den er af underordnet betydning.

Pkt. 4. I henhold til lokalplan nr. 474, §6.2, må en terrænregulering ikke udføres nærmere skel end 1,0 m. Hvis der ikke er tale om en permanent terrænregulering, men gravearbejder i forbindelse med et byggearbejde, er dette ikke reguleret af lokalplanen eller bygningsreglementet.

Gravearbejder i forbindelse med et byggearbejde vil efter min vurdering, på baggrund af oplysningerne i din henvendelse, være et privatretligt forhold.

Jeg har i sidste uge været i dialog med Anja om etablering af støttemuren på Rosenvænget 14, 8800 Viborg. Hun er her blevet oplyst, at støttemuren skal holdes i en afstand på 1,0 m til skel. Afstanden gælder fra bagsiden af støttemuren til skel.

Samtidig har jeg anerkendt, at hvis de kunne finde en god løsning med naboen i fællesskab så muren rammer naboens mod vejen, er Viborg Kommune positivt indstillet på at tillade løsningen.

Skal din e-mail betragtes som en klage?

Viborg Kommune vil på baggrund af en klage oprette en sag, og tage kontakt til ejeren af Rosenvænget 14, 8800 Viborg, om ovenstående forhold.

Med venlig hilsen

Michael Eilenberger, Teknisk designer
Direkte tlf.: 87 87 52 19

Brian Vistisen

Fra: Mette Helleskov Madsen <mehm@viborg.dk>
Sendt: 27. maj 2020 15:38
Til: Brian Vistisen
Emne: SV: Rosenvænget 14, 8800 Viborg

Hej Brian.

Du har anmodet om en tilbagemelding på den manglende naboorientering ved ansøgningen om dispensation til at anvende træbeklædning, samt begrundelsen for at imødekomme ansøgningen om dispensation til opførelse af en støttemur på Rosenvænget 14, 8800 Viborg.

Viborg Kommune modtog den 26. september 2018 en ansøgning om dispensation til at anvende træbeklædning på en mindre del af enfamiliehuset på Rosenvænget 14, 8800 Viborg. I forbindelse med behandlingen af ansøgningen, blev der den 16. november 2018 foretaget en naboorientering jf. Planlovens §20. Hensigten med at sende ansøgningen i naboorientering, var at hele området Rosenvænget blev hørt i sagen. Der er desværre sket en beklagelig fejl, som har medført at I på Rosenvænget 12, 8800 Viborg ikke er blevet hørt i den konkrete sag.

Efterfølgende modtog Viborg kommune den 19. februar 2020 en ansøgning om dispensation til at etablere en støttemur nærmere naboskel end 1,0 m på Rosenvænget 14, 8800 Viborg. I forbindelse med behandlingen af ansøgningen, blev det vurderet at der ikke skulle foretages en naboorientering jf. Planlovens §20, fordi ansøgningen var af underordnet betydning. Hensigten med lokalplanens bestemmelse om et afstandskrav på 1,0 m til naboskel, er bl.a.

- at sikre uhensigtsmæssige niveauforskelle kan optages imellem ejendommene,
- at sikre muligheden for at etablering et levende hegn i skel,
- at vedligeholdelse af bygningsfacader m.m. kan ske fra egen matrikel,

I den konkrete sag etableres støttemuren i en afstand på 1,0 m fra bagkanten af den synlige sten, med en bagvedliggende opbygning af støttemuren udført under terræn. Den bagvedliggende konstruktion er udført, i henhold til ansøger, for at kunne holde på jordtrykket fra Rosenvænget 12, 8800 Viborg.

Konstruktionen er udført under eksisterende terræn, så den ikke er synlig for omgivelserne, og inde på ansøgers egen grund. Det er derfor Viborg Kommunes vurdering, at hensigten om etablering af støttemure inden for lokalplanområdet, er opfyldt.

Etableringen af støttemuren medvirker ikke til væsentlige gener for naboejendomme i området, idet den del som er beliggende nærmere skel end 1,0 m er skjult under terræn.

Du har den 23. marts 2020 modtaget en kopi af afgørelserne, med henvisning til klagevejledningerne i afgørelserne, såfremt du ønskede at påklage afgørelserne. Vi drøftede efterfølgende sagen telefonisk, hvor jeg også gjorde dig opmærksom på din mulighed for at påklage afgørelserne samt at du ved en fejl ikke var blevet hørt.

Jeg håber at dette korte notat er hvad vi har drøftet over telefonen – ellers er du selvfølgelig velkommen til at kontakte mig igen.

Med venlig hilsen

Mette Helleskov Madsen, Leder af Byggesag
Direkte tlf.: 87 87 52 06



Tary

Fra: Niels Eriksen <ner@viborg.dk>
Sendt: 3. juli 2020 14:09
Til: Brian Vistisen
Cc: Johannes F. Vesterby; Mette Helleskov Madsen; Hans Jørn Laursen
Emne: VS: Rosenvænget 12 8800 Viborg

Til Brian Vistisen

Tak for dine henvendelser af hhv. 21. og 22. juni 2020 vedr. ikke-godkendte forhold og meddelte dispensationer på naboejendommen Rosenvænget 14, 8800 Viborg.

Jeg har haft lejlighed til at gennemgå sagen og kan forstå, at der er truffet afgørelse omkring begge dispensationer fra lokalplanen, ligesom der er rettet henvendelse til ejeren af Rosenvænget 14 omkring forhold på ejendommen, der skal lovliggøres.

I forbindelse med dispensationen for træbeklædningen er der beklageligvis sket en fejl, så høringen ikke er tilgået jer, selvom intentionen var at høre hele lokalplanområdet. Derudover sammenblandes vores svar om høringen desværre med dispensationssagen omkring støttemuren, hvor der ikke er foretaget en høring, hvilket er begrundelsen for de forkerte tilbagemeldinger omkring høringen.

I forhold til dispensationen til støttemuren, så har ejeren af Rosenvænget 14 søgt og opnået en dispensation til at etablere en del af støttemuren under terræn – tættere på skel end 1 m, hvorfor de uanset det forudgående forløb nu har et lovligt forhold. Der er i den forbindelse ikke foretaget nogen høring, da vi har vurderet at forholdet er af underordnet betydning for naboerne. Dette har sket med baggrund i Planlovens § 20, stk. 2, pkt. 1.

Jeg er oplyst om, at du af flere omgange har drøftet sagen med byggesagsafdelingen, og at du har modtaget begge afgørelser og er blevet oplyst om dine klagemuligheder i begge dispensationssager.

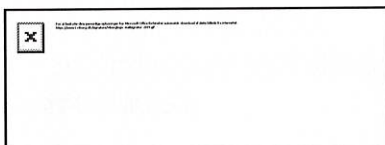
Vedrørende forholdene omkring bebyggelsesprocent og indflytning uden færdigmelding, så er din underretning taget til efterretning, og forholdet vil blive afklaret med ejeren af Rosenvænget 14. Tidsperspektivet vil være afhængigt af den videre dialog, og ejers tilgang til at få sagen afklaret, men byggesagsafdelingen vurderer ikke at forholdet er af underordnet betydning og vil fastholde krav om lovliggørelse.

Endeligt har du tilkendegivet, at byggesagsafdelingen, efter din vurdering, ikke sagsbehandler ensartet i området, hvad angår støttemure. Det kan oplyses, at der i lokalplanen er forskellige bestemmelser omkring støttemure mod vej og i naboskel, ligesom der er forskellige intentioner med disse bestemmelser. Der er andre steder i området – ud fra en konkret vurdering - dispenseret til støttemure med en højde over 0,5 m, hvor afstanden til vejskellet på 1 m er fastholdt. Der ses ikke at være dispenseret til støttemure i skel mod nabogrunde andre steder end mellem Rosenvænget 12 og 14. Dispensationer meddeles altid på baggrund af en konkret vurdering, og en afvigelse for afstanden ved en del af en støttemur under terræn ses ikke at være sammenlignelig med en afvigelse for en afstand til en støttemur over terræn.

Med baggrund i ovenstående kan jeg kun beklage forviklingerne og den manglende høring i dispensationssagen omkring træbeklædningen på naboejendommen. Jeg finder, at der er foretaget saglige og faglige vurderinger i de konkrete sager, og må henvise til de klagevejledninger, du tidligere har fået fremsendt.

Med venlig hilsen

Niels Eriksen, Chef for Byggeri og Miljø
Direkte tlf.: 87 87 56 00



BUCMA
ENERGY

Til Viborg Kommune

Vedr. sag nr. 21/4842 samt 21/4797

Viborg kommune bør behandle grundejerne lige og i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Særligt nu hvor størstedelen af lokalplanområdet er udbygget og vi øvrige har indrettet os i tiltro til at kommunen vil regulere alle lige og netop i forhold til gældende lokalplanbestemmelser.

Se mail med afslag vedr. Rosenvænget 12 8800 Viborg på vores ansøgning den 6 maj 2019.

Ud fra de indsendte tegninger af støttemuren kan jeg se, at der er tale om flere overskridelser i forhold til lokalplan nr. 474:

- Der foretages terrænregulering nærmere skel end 1 m og der reguleres mere end 0,5 m (§ 6.2)
- Støttemuren er placeret nærmere skel end 1 m og er højere end 0,5 m (§ 6.3)

Vi er ikke indstillet på at dispensere til en støttemur nærmere skel end 1 m. Jeg har set, at du har oplyst, at I er indstillet på ændre placeringen.

Med den nuværende placering vurderer jeg, at højden på støttemuren er ca. 62-132 cm og terrænreguleringen af tilsvarende størrelse. Vi vurderer, at der er tale om store overskridelser.

Vi opfordrer til at revidere projektet, så støttemuren overholder lokalplanens bestemmelse omkring placering mindst 1 m fra skel samt at højden og terrænreguleringen tilpasses lokalplanens bestemmelser. Jeg har brug for, at du sender mig en revideret situationsplan og et par snit, der belyser højden på støttemuren og omfanget af terrænreguleringen. Hvis der stadig er tale om dispensationer i forhold til lokalplan nr. 474, skal du sende en begrundet dispensationsansøgning.

Se mail 10 februar 2020

Jeg har i sidste uge været i dialog med Anja om etablering af støttemuren på Rosenvænget 14, 8800 Viborg. Hun er her blevet oplyst, at støttemuren skal holdes i en afstand på 1,0 m til skel. Afstanden gælder fra bagsiden af støttemuren til skel.

Samtidig har jeg anerkendt, at hvis de kunne finde en god løsning med naboen i fællesskab så muren rammer nabovens mod vej, er Viborg Kommune positivt indstillet på at tillade løsningen.

At anlægget helt eller delvist er etableret inden der ansøges om dispensation bør ikke influere på kommunens beslutning. Om end man kan synes, at det burde bekymre kommunen at netop denne grundejer synes at have for vane at forvente tilgivelse for sine overtrædelser uanset gener for sine naboer, både her og ved ejers tidligere byggeprojekt "til egen bolig".

Der er en række forhold ved det aktuelle anlægsprojekt, der generer os som naboer og hvortil kommunen anmodes på det kraftigste om ikke at give dispensation fra lokalplan nr. 147.

- Udover at hæve terrænet på nr 14 har muren effekt som et fast hegn idet den er væsentlig højere end en støttemur på 0,5 meter som lokalplanen kan give mulighed for. Lokalplanens 10.3 fodnote 4 angiver, at der ikke kan etableres faste hegn nærmere skel end 1,75 meter. Her synes anlægget altså også at stride mod lokalplanen.

OBS: støttemure er ikke hegn i relation til hegnsloven

- Lokalplanens 6.2 giver mulighed for terrænregulering på +/- 0,5 i fht byggemodnet terræn. Kun de sydligste grunde har mulighed for regulering på op til 1 meter. Men nr 14 er ikke en af de sydligste grunde. Nr 16 ligger sydligere. Ordlyden i 6.2 er specifik "sydligste". Af lokalplanens redegørelse fremgår at lokalplanen afgrænses mod syd af Rosenvænget. Lokalplanen må altså kunne tolkes således, at det alene er rækken af grunde nærmest Rosenvænget, der kan reguleres med op til 1 meter. Også herfor bør der ikke kunne etableres støttemur til terrænregulering af mere end 0,5 meter.

Vi har vedhæftet tidligere mail indsendt til Viborg kommune, hvor det gøres klart at man IKKE vil dispensere for afstandskrav på 1 meter til skel ved støttemur.

MVH Mette og Brian Vistisen
Rosenvænget 12
8800 Viborg