

Indkomne bemærkninger fra partshøring om nybyggeri på Søværnet 3.

Jens og Peter Sørensen Søværnet 14 Vivi Pedersen og Finn Dahl Jensen Søværnet 16.	Vi har indsigelse mod: • §4, stk. 1 - Udnyttelsesgraden • §4, stk. 2 – Etageantallet Nr. 14 anfører: Et byggeri i to plan vil være uhensigtsmæssigt for os, da vi vil blive generet af deres udkig fra sydvendt terrasse og vinduesparti (køkkenalrum) mod øst fra deres anden plan. De vil kunne se mod vores indgangsparti, som vender mod vest, hvor vi har vores indgangsparti til huset – en forhave, og en lille solterrasse. Da vi kun har sol på den østvendte terrasse til sidst på dagen, kan den vestvendte forhave og terrasse anvendes sidst på dagen og aften. Vi har tre vinduespartier på første plan som vender mod øst – det ene bla. et badeværelse længst mod ansøgers projekt mod vest, det vil være utrolig generende, at der vil være direkte indkig ind af vores vinduer! – og indkig direkte ned på vores sol terrasse og forhave. Vi vil ikke kunne sidde/være ugeneret i vores egen have længere. Nr. 16 anfører: Vi anser et byggeri to plan for værende uhensigtsmæssigt for os, da vi vil blive generet af deres udkig fra østvendt terrasse og vinduesparti i hhv. køkkenalrum og stue mod øst fra anden etage. Man vil kunne se direkte ned på vores vestvendte terrasseområde i vores indkørsel og direkte ind i vores to vestvendte værelser. Da vi kun har sol på den østvendte altan først på dagen anvendes den vestvendte terrasse sidst på dagen og om aftenen. Endvidere vil en bebyggelse i den skitserede højde tage en stor del af aftensolen på vores syd- og vestvendte terrasser ligesom v vikke vil kunne være ugenert på disse, Visuel påvirkning af omgivelser ved opførelse i to etager Vores hus er placeret/bygget tæt på skel/vejen. Vores kvarter er en gammel og historisk del af Viborgs gamle bydel – det er vigtigt at bevare. Kvarteret er præget af enfamiliehuse, som ligger på hver deres grund og med have. Ved at placere et hus bygget i to plan så tæt på skel, bliver det visuelt et helt andet udtryk (kvarter) – alt for kompakt og højt i midten af det hele. Et sådan hus i flere plan kræver luft og rum – her vil det komme til at ligge utrolig tæt og kompakt. Tidligere projekt En anden vigtig grund til, at projektet ikke skal bygges i to plan er, at vores naboer på Søværnet 4, beliggende på samme måde, bare på modsatte grund mod syd – tidligere har søgt om lignende overbygning i to plan – og fik afslag med lignende argumentation, herunder indkig fra nabo. Der er således skabt præcedens for, hvordan
---	--

	dispensationsansøgninger fra byplanvedtægt nr. 21 skal afgøres – og vi må forvente som borgere, at ens forhold behandles lige af kommunen. Værdiforringelse Slutteligt beder vi kommunen være opmærksom på den værdiforringelse, som vores hus vil lide ved, at denne dispensation gives. Vi har købet huset i tiltro til, at byplanvedtægten overholdes og indrettet os derefter, bl.a. ved placering af terrasser. Vi mener at vores hus vil blive udsat for en stor forringelse – der i værste fald vil kunne føre til lavere værdi af vores hus!
Flemming og Rikke Freund Thinggaard Søvænget 4	Vi har indsigelse mod: • §4, stk. 1 - Udnyttelsesgraden • §4, stk. 2 – Etageantallet Det planlagte byggeri vil komme til at virke meget dominerende i forhold til de omkringliggende ejendomme - navnlig da det opføres meget højt og stort på en lille grund med en for tæt afstand til flere af naboejendommene. Byggeriet vil blive meget højt og dominerende i forhold til bebyggelserne mod vest, nord, syd og øst. Det må antages, at det vil føre til et væsentligt reduceret lysindfald særligt for ejendommen Søvænget 20 og indkig til naboer fra byggeriets planlagte 2. sal mod øst og mod vores hus og i særdeleshed have, mod syd – særligt henset til at vores hus er et etplanshus. Vi har tidligere søgt om overbygning på vores hus. Vi fik afslag med argumentationen, at vi ville få indkig til bagvedliggende nabo. Henset til at dette byggeri er væsentligt højere, mener vi, at samme argumentation må være gældende. På den anførte baggrund, er vi desværre nødsaget til at gøre indsigelse, og vi opfordrer derfor til, at ansøgningen om dispensation ikke imødekommes.
Henriette Svenstrup og Dan Sand Jensen Søvænget 20	Vi har indsigelse mod: • §4, stk. 1 - Udnyttelsesgraden • §4, stk. 2 – Etageantallet Vi vurderer, at begge forhold i betydelig grad vil få indflydelse på vores boligforhold: • En overskridelse af udnyttelsesgraden vil medføre, at byggeriet kommer til at fremstå kompakt og indeklemt i et historiske by-kvarter med et harmonisk præg. Der fremgår ingen argumentation, der understøtter behovet for, at

	udnyttelsesgraden overstiger de vedtagne 0,2. Som de eksisterende vedtægter foreskriver, finder vi der derfor nødvendigt, at nybyggeriet afstemmes efter kvarteret og eksisterende huse i forhold til højde, størrelse og afstand til naboskel. • I henhold til de medsendte tegninger vil huset blive meget højt og dominerende. Der påtænkes desuden etableret en nordvendt terrasse i andet plan, hvilket vil betyde direkte indkig til vores have, terrasse og beboelse, incl. badeværelse på 1.sal. Byggeriets højde vurderes dermed i omfattende grad at reducere vores privats-fære på egen matrikel. • Af det medsendte fremgår det, at en eventuel kælder ikke må have loft beliggende mere end 1,25 meter over terræn. Som det fremgår af tegningerne, vil soklen komme til at ligge noget over niveau, hvilket bl.a. skyldes, at kælderetagen med garage kun er gravet delvist ned. Når byggeriet betragtes bl.a. fra vores fælles vej mod øst, fremtræder byggeriet reelt i 2,5 etager, og det fremtræder dermed meget markant og dominerende. Desuden fremføres, det, at bestemmelserne ikke overholdes jfr. byggeretten i fht. Bygningsreglement 2010, kap. 2.2.3, idet byggeriet ikke overholder mindste afstande til naboskel, vej og sti. • Som nærmeste naboer er det vores vurdering, at huset højde og pladering i betydelig grad dels vil reducere lysindfaldet på vores grund og sydvendt terrasse, og dels reducere vores udkig mod Nørresø. huset fremstår højt og stort på en lille grund, og som beskrevet finder vi ingen bevæggrunde for at dispensere for vedtagne bestemmelser om afstand til vores nabogrund. Sammenfattende er det vores vurdering, at en dispensation i betydelig grad vil gå indvirkning på vores ophold og færdene på egen matrikel. På den baggrund ser vi os nødsagede til at forhold os til en eventuel værdiforringelse af egen ejendom, såfremt der gives dispensation til det skitserede nabobyggeri. Ved erhvervelsen af vores ejendom i år 1999 havde vi som borgere en forventning om, at Byplanvedtægten overholdes, og efter vores opfattelse foreligger der ikke bevæggrund for at afvige fra dette.
Karin Fjord Jønler og Thomas Jønler Søvænget 18 Søren Andersen og ida Skouvig Søvænget 10	Det fremgår, at Søvænget 3 er en grund med et areal på 668 m², og at byggeriet er planlagt til en størrelse på et samlet boligareal på ca. 178 m² samt med et samlet etageareal på ca. 295 m². Der planlægges således opførelse af et meget stort byggeri på en meget lille grund. Der ses ikke at foreligge forhold, som kan begrunde, at der kan dispenseres fra byplanvedtægtens bestemmelse i § 4. stk. 1, hvorefter udnyttelsesgraden ikke må overstige 0,2. Det må være muligt at opføre en villa, som har en størrelse, der vil være i overensstemmelse med byplanvedtægtens § 4. stk. 1. Endvidere fremgår det, at byggeriet er planlagt med en højde på 6,8 meter og i 2 etager, og disse forhold er heller ikke forenelige med byplanvedtægten - her § 4.2. Som det fremgår af tegningerne, vil soklen komme til at ligge noget over niveau, og det skyldes bl.a., at kælderetagen med garage kun er delvist gravet ned. Når byggeriet betragtes bl.a. fra øst, jf. facadeplan 2-2, fremtræder byggeriet reelt som i 2,5 etager, og det fremtræder således meget markant og dominerede. Som det er nævnt i kommunens brev, kan det planlagte byggeri heller ikke udføres inden for byggeretten i henhold til

Bygningsreglement 2010 kap. 2.2.3, og byggeriet kan ikke overholde bestemmelsen om mindste afstand til naboskel, vej og sti. De medsendte facadeplaner illustrerer meget godt, at byggeriet vil blive meget højt og dominerende i forhold til bebyggelsen mod vest, nord og øst, herunder må det antages, at det vil føre til væsentligt reduceret lysindfald for ejendommen Søvnaget 20 og indkig til naboer fra byggeriets planlagte 2. sal mod øst.

Det er efter vores opfattelse muligt at opføre et byggeri, der også med hensyn til højde og afstand til naboskel mv. er i overensstemmelse med de nævnte bestemmelser.

Bebyggelsen på Søvnaget og i kvarteret omkring vejen er præget af ældre og mindre ejendomme, og bebyggelsen fremstræder i alt væsentlighed som en harmonisk helhed. Vi mener, at det er væsentligt, at byggeriet afstemmes med den øvrige bebyggelse bl.a. med hensyn til størrelse, højde og afstand til naboskel, hvilket de tidligere nævnte bestemmelser i bl.a. byplanvedtægten er med til at værne om og sikre.

Det planlagte byggeri vil som anført komme til at virke meget dominerende i forhold til de omkringliggende ejendomme - navnlig da det opføres meget højt og stort på en lille grund med en for tæt afstand til flere af naboejendommene.

På den anførte baggrund er vi desværre nødsaget til at gøre indsigelse.

Vi opfordrer derfor til, at ansøgningen om dispensation ikke imødekommes.