

Bent Barup Sørensen
Søbakken 108
8800 Viborg
Tlf. 8662 3482

Viborg den 18-06-2005

Viborg Kommune
Teknisk Forvaltning
Att. Charlotte Bruland
Sct. Mogens Gade 3
8800 Viborg

Vedr. Lokalplan 11. Oplysninger om områdets bruttoetageareal, herunder udestuer, carporte og fællesbygning.

Som aftalt på mødet den 9. Juni 2005, har jeg den 17. Juni 2005 gennemgået BBR oplysningerne for de lige numre på Søbakken (omfattende delområde III) sammen med Jørgen Sunesen i teknisk forvaltning. Der vedlægges oversigt over arealerne.

Området hører under lokalplan nr. 11, vedtaget af Viborg Byråd den 17-04-1979.

I lokalplanen er for delområde III nævnt følgende under pkt 7.4

“Der må på arealet bygges maksimalt 7.450 m² bruttoetageareal”.

I pkt. 7.7 står følgende:

“Der må ud over den i afsnit 7.4 angivne bebyggelse opføres en bygning til formål, som er fælles for områdets beboere, med størrelse og beliggenhed, som angivet på kortbilag nr. 2”

Der blev samtidig oplyst, at etagearealet for uopvarmede udestuer under 15 m² ikke medregnes i bruttoetagearealet.

Endvidere blev oplyst, at for garager, carporte, udhuse og lignende bygninger medregnes kun den del af arealet som overstiger 20 m² pr. bolig ved rækkehuse.

Efter BBR oplysningerne er der bebygget 6.156 m², hvorefter der skulle være muligt at bygge på de resterende 1.294 m². Jeg har følgende spørgsmål til sagen:

1. Må de resterende 1.294 m² anvendes til bygning af flere nye boliger?
2. Må de 1.294 m² fordeles ligelig mellem de nuværende 65 boliger med ca. 19,9 m² til hver bolig eller skal kommunen fordele dem?
3. Såfremt der må opføres en bygning på ca. 19,9 m² til hver bolig, må der da derudover opføres en uopvarmet udestue på mindre end 15 m²?

Med venlig hilsen

Bent Barup Sørensen

Boligforeningen Søbakken III

Data fra BBR udskrift

Dato: 16-06-2005

Nr	Bebygget areal m2	Bolig areal m2	Tagetage areal m2	Ikke udnyttet tagareal m2	Boligareal i alt m2	Erhverv areal m2	Carport areal m2	Udestue areal m2	Areal i alt m2	Antal værelser	Udhus i carport m2	Overdækket areal m2
2	68	63	52		115						5	
4	67	62	51		113						5	
6	67	62	51		113						5	
8	67	62	51		113						5	
10	67	62	51		113						5	
12	68	63	52		115						5	
14	67	63		52	63						5	
16	67	62		51	62						5	
18	67	62		51	62						5	
20	68	63			63						5	
2A	150						150					
I alt	823	624	308	154	932	0	150	0	0	0	50	0

Matrikel nummer	Grund areal m2
613B	157
613C	115
613D	115
613E	115
613F	115
613G	133
613H	139
613I	147
613K	162
613L	212
613A	
I alt	1.410

2A												
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

613A	12.175
------	--------

Søbakken

Nr	Bebygget areal m2	Bolig areal m2	Tagetage areal m2	Ikke udnyttet tagareal m2	Boligareal i alt m2	Erhverv areal m2	Carport areal m2	Udestue areal m2	Areal i alt m2	Antal værelser	Udhus i carport m2	Overdækket areal m2
22	82	82			82		19			3	4	
24	103	103			103		19			4	4	9
26	103	103			103		19			4	4	
28	90	82			82		19	8		3	4	
30	82	82			82		19			3	4	16
32	82	82			82		19			3	4	
34	115	103			103		19	12		4	4	12
36	82	82			82		19			3	4	
38	82	82			82		19			3	4	9
40	103	103			103		19			4	4	
42	103	103			103		19			4	4	
44	103	103			103		19			4	4	15
46	103	103			103		19			4	4	6
48	103	103			103		19			4	4	7
62	115	103			103		19	12		4	4	6
64	103	103			103		19			4	4	13
66	103	103			103		19			4	4	
68	103	103			103		19			4	4	
70	94	82			82		19	12		3	4	
38	7				0	7						
I alt	1861	1810	0		1810	7	361	44	0	69	76	93

Matrikel nummer	Grund areal m2
613M	1.424
613Q	1.127
613R	1.036
613S	851
I alt	4.438

Søbakken II

Nr	Bebygget areal m2	Bolig areal m2	Tagetage areal m2		Boligareal i alt m2	Erhverv areal m2	Carport areal m2	Udestue areal m2	Areal i alt m2	Antal værelser	Udhus i carport m2	Overdækket areal m2
50	103	103			103		19			4	5	33
52	103	103			103		19			4	5	8
54	103	103			103		19			4	5	
56	82	82			82		19			3	5	
58	82	82			82		19			3	5	
60	103	103			103		19			4	5	
78	103	103			103		19			4	5	
80	103	103			103		19			4	5	
82	103	103			103		19			4	5	
86	82	82			82		19			3	5	
88	103	103			103		19			4	5	
90	82	82			82		19			3	5	
92	117	103			103		19	14		4	5	
94	103	103			103		19			4	5	
96	82	82			82		19			3	5	7
98	103	103			103		19			4	5	
100	82	82			82		19			3	5	
102	82	82			82		19			3	5	10
I alt	1721	1707	0		1707	0	342	14	0	65	90	58

Matrikel nummer	Grund areal m2
613N	1.696
613T	691
613U	666
613V	600
613X	324
613Y	39
I alt	4.016

Søbakken III

Nr	Bebygget areal m2	Bolig areal m2	Tagetage areal m2		Boligareal i alt m2	Erhverv areal m2	Carport areal m2	Udestue areal m2	Areal i alt m2	Antal værelser	Udhus i carport m2	Overdækket areal m2
72	103	103			103		19			4	4	
74	103	103			103		19			4	4	
76	103	103			103		19			4	4	
104	82	82			82		19			3	5	
106	82	82			82		19			3	5	
108	103	103			103		18			4	5	
110	82	82			82		19			3	5	
112	103	103			103		19			4	5	
114	115	103			103		19	12		4	5	
116	103	103			103		19			4	5	
118	82	82			82		19			3	5	
120	82	82			82		19			3	5	
122	82	82			82		19			3	5	
124	82	82			82		19			3	5	
126	103	103			103		19			4	5	
128	103	103			103		19			4	5	4
130	103	103			103		19			4	5	
132	103	103			103		19			4	5	
72	7					7						
I alt	1726	1707	0		1707	7	341	12	0	65	87	4

Matrikel nummer	Grund areal m2
613O	1.267
613Z	1.172
613Æ	974
613Ø	691
I alt	4.104

Total	6131	5848	308		6156	14	1194	70	0	199	303	155	0	26.143
--------------	-------------	-------------	------------	--	-------------	-----------	-------------	-----------	----------	------------	------------	------------	----------	---------------



VIBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
Byggeri og ejendomme

Bent Barup Sørensen

Søbakken 108
8800 Viborg

Dato: 19. september 2005
Byggesagsnr.: 2005-0594
Sagsbehandler: Charlotte Bruland
Direkte tlf.: 8725 2107
Direkte e-mail: cbr@viborgkommune.dk

Yderligere byggemuligheder på Søbakken 2-132, delområde III, Viborg

Med henvisning til fremsendt brev af den 18. juni 2005 fremsender jeg hermed svar på dine spørgsmål vedrørende yderligere bebyggelsesmulighed på delområde III i lokalplan nr. 11.

I henhold til lokalplan nr. 11 § 7.4 må der i delområde III bygges maksimalt 7.450 m² bruttoetageareal.

På baggrund af BBR - oplysningerne er der bygget 6.156 m² bruttoetageareal, det vil sige der kan bygges yderligere 1294 m² etageareal i delområde III.

1. Det er forvaltningens vurdering at resterende 1294 m² ikke bør anvendes til nye boliger, da bebyggelsen er godkendt og udført efter en samlet bebyggelsesplan med hensyn til boligernes tæthed, fællesarealer og parkeringsforhold mv.
2. Det er op til andelsboligforeningen at beslutte, om de resterende m² skal fordeles ligeligt mellem de enkelte boliger.
3. Der må udover de resterende m² opføres glasoverdækninger og andre overdækninger (udestuer) svarende til 5 % af grundens areal eller max. 15 m² for grunde under 300 m² jf. bygningsreglement for småhuse 1998 afsnit A.2.2.3.

Har du spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte mig på mit direkte nummer 8725 2107.

Med venlig hilsen

Charlotte Bruland
bygningsingeniør

Andelsboligforeningen Søbakken III

v/ Formand Bent Barup Sørensen
Søbakken 108, 8800 Viborg
Tlf. 3511 7151 E-mail: Bent@Barup.dk

Viborg den 05-10-2010

Udkast til **Mødereferat**

Vedr. Opklaring af kravene til byggeansøgninger på ejendommen
Søbakken 54, samt Søbakken 90.

Kommunens sagsnr. 2010-1133 og 2010- 1181.

Deltagere: Dennis Krøjmand Berg (DKB) og Bent Barup Sørensen (BBS)
Mødested: Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Sct Mogens Gade 3
Tid: 5 oktober 2010, kl 10.00 til 11.05

BBS:

Afleverede kopi af skrivelse af 18-06-2005 vedrørende oplysninger om
området bruttoetageareal, herunder udestuer, carporte og fællesbygning, samt
vedhæftede regneark.

Endvidere kopi af Teknisk Forvaltnings svar af 19 september 2005.

DKB

Takkede for kopierne og meddelte, at svaret af 19 september 2005 stadig var
gældende. Dog med undtagelse af pkt. 3. Beregning af etagearealet skal jf.
EBST's vejledning ske efter det bygningsreglement, som var gældende på
tidspunktet for lokalplanens vedtagelse. Det betyder

- Udestuer skal medregnes i etagearealet
- Garager/carporte skal medregnes med den del af arealet der overstider 20 m².
- Åbne overdækninger skal ikke medregnes

Han fremhævede derefter, at den nuværende rækkehusbebyggelse incl. carporte er
opført efter en samlet bebyggelsesplan, som iht. lokalplanen er godkendt af Viborg
Kommune. Det vil sige, at det er en forudsætning for ny bebyggelse/tilbygninger, at
disse ligeledes opføres i overensstemmelse med denne bebyggelsesplan.
For at kunne tillade de ansøgte overdækninger skal der udarbejdes en ny
bebyggelsesplan, som skal godkendes af kommunen.
Planen skal indeholde samtlige udbygningsmuligheder - herunder også de allerede
godkendte udestuer og overdækninger. Hensigten med bebyggelsesplanen er, at
alle får samme udvidelsesmuligheder ligesom den skal sikre harmoni i bebyggelsen,
således at der ikke kommer et virvar af forskellige tilbygninger.
Til hjælp for ovennævnte blev udleveret et kopi af sag fra Asmild Hegn
2A-20B, samt plantegninger over vores areal (3 kopier)

BBS

Fremhævede at andelsboligernes størrelse var på enten 103 m² eller 82 m² og det
er støttede andelsboligforeninger, hvor den enkelte boligs areal ikke må overstige
110 m². Sagen vil blive behandlet på første fællesmøde med bestyrelserne for de 3
boligforeninger. Derefter skal sagen behandles på en generalforsamling i hver
boligforening, som normalt affoldes i april måned,

Vedrørende fordeling af det resterende areal forventer jeg, at de 10 private
ejendomme (Søbakken 2-20) får 10/65 af arealet og det resterende areal bliver

fordelt så AB Søbakken får 19/65, AB Søbakken II får 18/65 og AB Søbakken III får 18/65.

Referent: BBS

Referatet godkendes med bemærkninger med rød farve.

Viborg Kommune den 3. november 2010
Dennis Krøjmand Berg