Sammenfattende redegørelse

vedrørende miljøvurdering af lokalplan nr. 440 og tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-2025



VIBORG KOMMUNE

Sammenfattende redegørelse

vedrørende miljøvurdering af lokalplan nr. 440 og tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

Indholdsfortegnelse

1. Indledning 5

2. Planens miljøhensyn 5

3. Miljørapporten og offentlighedsfasen 6

3.1. Konsekvenser for ændrede bebyggelsesmuligheder 7

3.2. Opsummering af ændringer af planen 14

4. Alternativer 15

5.1. 0-alternativ 15

5.2. Alternativer 16

5. Overvågningsprogram 17

Den sammenfattende redegørelse er udarbejdet af COWI A/S i samarbejde med Viborg Kommune.

Illustrationer side 7, 9 og 16 er udarbejdet af E+N Arkitektur A/S.

1. INDLEDNING

I forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 440 og af forslag til tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-2025 skal der efter § 9 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 939 af 3. juli 2013) udarbejdes en sammenfattende redegørelse for:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planerne,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- hvorledes væsentlige miljøpåvirkninger af planerne påtænkes overvåget.

2. PLANENS MILJØHENSYN

Lokalplanen integrerer miljøhensyn på flere måder. Der er bl.a. taget overordnede lokaliseringshensyn i forhold til visuel og landskabelig påvirkning samt kulturmiljøet. Desuden er der indarbejdet hensyn til bilag IV-arter (beskyttede arter) og jordhåndtering.

Miljøhensyn, der indgår i lokalplanens regulering, kan opsummeres som anført nedenfor:

- **Visuel påvirkning:**
  Lokalplanen regulerer:
  - at boligbebyggelse placeres inden for udlagte byggefelter tilbagetrukket fra Søndersø,
  - at det eksisterende hus inden for byggefelt B2 kan bevares, eller at der inden for byggefelt B2 kun må opføres ny bebyggelse i op til 2 etager orienteret med gavl mod Søndersø og med et grundplan på maksimalt 200 m² samt at dette forudsætter dispensation fra søbeskyttelseslinjen,
  - at bebyggelse inden for byggefelterne B4 må opføres i op til 4 etager med et bebygget areal inden for hvert byggefelt på 70 %, og at byggeri i 4 etager skal opføres med delvist tilbagetrukne facadelinjer, og
  - at beplantningsbælte af høje træer mod Søndersø må udtyndes for at skabe udsigt til Søndersø.
- **Landskabelig påvirkning:**
  Lokalplanen regulerer,
  - at parkering i den sydlige del af boligområdet mod Søndersøvej delvist skal nedgraves i terræn, og
  - at der ikke må placeres byggeri inden for delområde II, bortset fra mindre tekniske anlæg og bygninger til områdets rekreative anvendelse.
- **Kulturmiljø/bevaring:**
  Lokalplanen regulerer,
  - at hovedbygningen bevares, og
  - at forandringer af denne bygning skal ske i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur.
- **Bilag IV-arter:**
  Lokalplanen regulerer,

  - at bevaringsværdig beplantning i form af solitærtræer og trærækker samt udpegede træer i beplantningsbæltet mod Søndersø bevares som landskabselementer ved vedligeholdelse og om nødvendigt med genplantning, og
  - at evt. udslusning af flagermusbestand forudsætter dispensation fra Naturstyrelsen.

  I lokalplanen beskrives,
  - at der skal undersøges for flagermusbestand inden nedrivning af stald- og ladebygningen, Øster Teglgårdsvej 25A, og
  - at beplantning ikke må fældes, før den er undersøgt for flagermus, og at hule træer og træer med spættehuller/flagermus ikke må fældes i perioden fra 1. november – 31. august.

- **Potentiel jordforurening:**
  Lokalplanen regulerer,
  - at Viborg Kommune skal godkende al flytning af jord fra området.

3. MILJØRAPPORTEN OG OFFENTLIGHEDSFASEN

Miljørapporten har medvirket til at afdække planernes konsekvenser for miljø og omgivelser inden for en række miljømæssige parametre. Miljørapporten har fungeret som et oplysningsgrundlag for udarbejdelsen, vedtagelsen og fremlæggelsen af planforslagene.

Udarbejdelsen af miljørapporten har bl.a. undervejs i udarbejdelsen af lokalplanen givet anledning til overvejelser og justeringer af især planens disponering og håndtering af visuel og landskabelig påvirkning samt af planens indpasning i kulturmiljøet.

Miljørapportens analyser og vurderinger har desuden været inddraget i den offentlige debat i høringsperioden og i de indkomne indlæg. Miljørapporten blev offentliggjort sammen med forslag til lokalplan nr. 440 og forslag til kommuneplantillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-2025 i perioden fra den 29. januar 2015 til den 25. marts 2015.

I høringsperioden er der indkommet 17 høringssvar fra naboer til lokalplanområdet, fra øvrige borgere m.m., fra Danmarks Naturfredningsforening, Viborg-Fonden og Cyklistforbundet i Viborg samt fra Naturstyrelsen. Heraf er ét høringssvar udformet som en fællesindsigelse fra 427 borgere. Indlæggene omhandler:

- Søbeskyttelseslinje
- Punkthuse/byggeriets omfang
- Trafik
- Beplantning
- Stier
- Naboarealer
- Bevaring
- Materialevalg
- Teknisk forsyning
- Miljørapport/flagermus

Udtalelser fra offentlighedsfasen har givet anledning til ændringer i planen – primært ændringer i forhold til den reducerede søbeskyttelseslin-

je, afgrænsningen af byggefelt B2 og byggeriets omfang inden for dette byggefelt samt ændringer i forhold til undersøgelse for flagermus.

3.1. Konsekvenser for ændrede bebyggelsesmuligheder

Der er foretaget en vurdering af den endelige lokalplans ændrede bebyggelsesmuligheder set i forhold til miljørapportens miljøvurdering af emnerne:

A. Byarkitektonisk værdi (visuel påvirkning)
B. Landskabelig påvirkning
C. Kulturmiljø/bevaring
D. Bilag IV-arter
E. Potentiel jordforurening

A. Byarkitektonisk værdi (visuel påvirkning)

Der er foretaget en vurdering af bebyggelsens byarkitektoniske værdi (visuelle påvirkning) fra Søndersø, herunder en vurdering af, om en reduktion af søbeskyttelseslinjen har betydning i forhold til dette.



FOTO AF EKSISTERENDE FORHOLD VED ØSTER TEGLGÅRDSVEJ 25-27 I VIBORG SET FRA SØNDERSØ

Af miljørapporten fremgår det, at området ligger ved den sydlige bred af Søndersø og vil i nogen grad være synlig fra søen og Viborg by.

Det vurderes, at det markante beplantningsbælte af høje træer mod Søndersø, der med lokalplanen stadig vil fremstå karakterdannende, vil sløre for bebyggelsen, der disponeres med punkthuse og længehuse i samspil med det eksisterende stuehus på Øster Teglgårdsvej 27. Sløringen vil være størst i sommerhalvåret, hvor træerne har blade på. Samtidig vurderes det, at de terrænmæssige forhold med skrænten, der rejser sig med en højde på 4-5 m, skærmer for bebyggelsen ved ophold på søen tæt på søbredden.

Påvirkningen af den byarkitektoniske værdi (visuel påvirkning) med fokus på bebyggelsens fremtoning mod Søndersø vurderes på denne baggrund ikke at være væsentlig.

Høringssvar

8 indlæg i høringsperioden har omhandlet søbeskyttelseslinje mod Søndersø, og 10 indlæg i høringsperioden har omhandlet punkthusbebyggelse og omfang af ny bebyggelse.

Naturstyrelsen har tilkendegivet, at de kun er indstillet på at reducere søbeskyttelseslinjen til punkthusenes facader.

Danmarks Naturfredningsforening bemærker, at praksis er restriktiv inden for reduceret søbeskyttelseslinje og henviser til præcedensvirkning.

De øvrige indlæg savner særlige argumenter for at dispensere fra beskyttelseslinjen og/eller mener ikke, at søbeskyttelseslinjen skal ophæves eller ændres. I forhold til punkthusbebyggelse og omfang af ny bebyggelse er der både positive og negative indlæg i forhold til byggeriets omfang og fremtoning.

Ændringsforslag på baggrund af høringsvar

Der er foretaget en vurdering af den endelige lokalplans ændrede bebyggelsesmuligheder set i forhold til en reduceret søbeskyttelselselinje til punkthusenes facader og underjordiske parkeringsanlæg og set i forhold til eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet.

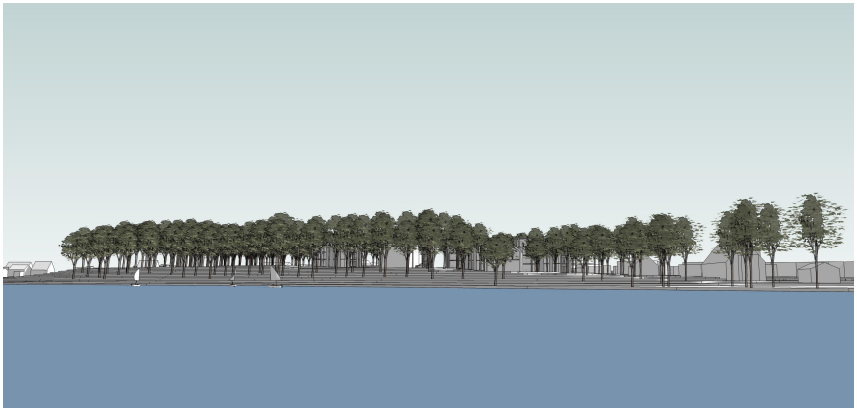
Lokalplanforslaget foreslås ændret på baggrund af de indkomne bemærkninger med hensyn til:

- Byggefelt B2 ændres i omfang og reduceres, således at bredden af byggefeltet følger gavlene af den eksisterende bebyggelse ved Søndersø. Areal for interne veje- og parkeringsarealer konsekvensrettes i forhold til dette.
- Inden for byggefelt B2 kan eksisterende bebyggelse bevares, eller der kan opføres ét længehus. Dette længehus må ikke opføres uden forudgående dispensation fra søbeskyttelseslinjen af Viborg Kommune og skal placeres med gavl mod Søndersø og med et bebygget areal i grundplan på højst 200 m².
- Inden for byggefelterne B4 må bebygget areal af hvert byggefelt højst udgøre 70 %.
- Lokalplankortet ændres i overensstemmelse med ovenstående. Desuden vises den reducerede søbeskyttelseslinje, således at den følger forkant af punkthuse og underjordisk parkeringsanlæg.

For at illustrere de foreslåede ændringer set i forhold til bebyggelsens byarkitektoniske værdi (visuelle påvirkning) er der udarbejdet en 3D-model af området, hvor den reviderede plan for bebyggelse er indtegnet.



3D-VIEW 1 – FUGLEPERSPEKTIV AF MULIG UDFORMNING AF REVIDERET BEBYGGELSE MED ÉT LÆNGEHUS MOD SØNDERSØ. DEN REVIDEREDE BEBYGGELSE INDGÅR I SAMSPIL MED BEVARINGSVÆRDIGT STUEHUS INDEN FOR PLANOMRÅDET.



3D-VIEW 2 – REVIDERET BEBYGGELSE SET I CA.1,8 M'S HØJDE OVER VANDOVERFLADE AF SØNDERSØ. ETAGEBYGGERI SLØRES AF BEPLANTNINGEN AF HØJE TRÆER.

B. Landskabelig påvirkning

Der er foretaget en vurdering af planlægningens landskabelige påvirkning.

Af miljørapporten fremgår det, at de nordlige og sydlige arealer af lokalplanområdet ligger inden for areal, der er udpeget som værdifuldt landskab i Kommuneplan 2013-2025.

Værdien af at opretholde det værdifulde landskab på det sydlige areal er vurderet som værende begrænset. Dette skal ses i lyset af, at det værdifulde landskab på dette sted vurderes af underordnet betydning, idet det værdifulde landskab mod vest ikke videreføres og slutter ved et boligområde. Historisk set har området desuden haft en anden funktion. Derudover omfatter det værdifulde landskab sønære arealer mod Søndersø, hvilket sikrer et sammenhængende landskabstræk langs søen, og hvilket sikrer, at byggeri placeres i afstand fra søen.

Påvirkningen af ændringen af afgrænsningen af det værdifulde landskab mod Søndersøvej vurderes på denne baggrund ikke at være væsentlig, da planforslagene respekterer og sikrer et sammenhængende landskabstræk langs søen med offentlig adgang, og da parkering i den

sydlige del af boligområdet mod Søndersøvej delvist skal nedgraves i terræn for at mindske synligheden af parkeringen set fra Søndersøvej.

Høringssvar

3 indlæg i høringsperioden har omhandlet naturværdier, 6 indlæg i høringsperioden har haft bemærkninger til stien gennem området og 2 indlæg i høringsperioden har berørt beplantningen.

Danmarks Naturfredningsforening er positive over for en stiforbindelse langs Søndersø og bemærker, at stien bør forlænges mod nordvest. I forhold til beplantning ser Danmarks Naturfredningsforening gerne, at der bevares flere af de høje træer mod Søndersø. Med hensyn til naturværdier anskues naturområder og økologiske forbindelseslinjer at blive negativt påvirket af byggemulighederne, som skitseret i lokalplanforslaget.

Desuden har Danmarks Naturfredningsforening påpeget, at der inden for lokalplanområdet og på den resterende del af matr. nr. 5l Viborg Markjorder er to vandhuller, som bør være omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

De øvrige indlæg er overvejende positive over for en sti gennem området, men ser naturværdierne i området forringet af ny bebyggelse. I forhold til beplantning omhandler et indlæg indbliksgener for nabobebyggelsen mod vest og ønske om etablering af en grøn afskærmning mellem de to overkørsler til den nye boligbebyggelse.

Ændringsforslag på baggrund af høringsvar

Der er foretaget en vurdering af den endelige lokalplans og kommuneplantillæggets påvirkning af afgrænsningen af det værdifulde landskab, herunder påvirkning af naturværdier og beplantning, samt stiføring gennem planområdet set i forhold til indlæggene.

Indlæg vedrørende naturværdier har ikke medført ændringer af planforslagene, da ændringen af afgræsningen af dette værdifulde landskab mod Søndersøvej fortsat ikke vurderes at være væsentlig i forhold til naturinteresser, og idet planforslagene respekterer og sikrer et sammenhængende landskabstræk langs søen.

Indlæg vedrørende bevaring af flere høje træer mod Søndersø har ikke medført ændringer af lokalplanforslaget. Træerne inden for lokalplanområdet er alle opmålt af landinspektør. Lokalplanen sikrer bevaring af størstedelen af de eksisterende høje træer mod Søndersø, hvorfor træerne fortsat vil fremstå med en skærmende effekt mod Søndersø.

Indlæg vedrørende beplantning mod nabobebyggelsen vest for lokalplanområdet har medført ændringer af lokalplanforslaget, da en grøn afskærmning mellem de to overkørsler kan dæmme op for indbliksgener i bebyggelsen vest for lokalplanområdet.

Indlæg vedrørende stiforbindelsen gennem området har medført ændringer af lokalplanforslaget, idet der åbnes op for en fleksibel placering af stiforløbet inden for planområdet. En forlængelse af stien nordvest for lokalplanområdet - som foreslået af Danmarks Naturfredningsforening - kan ikke sikres med lokalplanlægningen, da lokalplanen kun regulerer inden for planområdet.

I forhold til de to vandhuller, der udgør to tidligere lergrave i og uden for lokalplanområdet, har Viborg Kommune besigtiget forholdene i maj 2015 og konstateret, at de to vandhuller er beskyttede efter Naturbeskyttelseslovens § 3 til trods for, at de har ringe naturværdi pga. høje, skyggende træer og stejle brinker. Ved vandhullerne er der ikke obser-

veret beskyttede arter opført på EF-habitatsdirektivets bilag IV. Det vestlige vandhul, der for størstedelens vedkommende er beliggende inden for lokalplanområdet, kan ved dispensation fra Viborg Kommune nedlægges og udlægges som erstatningssø i nærområdet.

Lokalplanforslaget foreslås ændret på baggrund af de indkomne bemærkninger med hensyn til:

- Der skal plantes 4 nye lavere træer som f.eks. tjørn/kirsebær mellem de to overkørsler til delområde I som afskærmning mod nabobebyggelse vest for lokalplanområdet.
- Stiforbindelse ændres i forhold til stiforløb og åbner mulighed for enten at skulle placeres neden for eller oven for den eksisterende bolig mod Søndersø.
- Lokalplankortet ændres, således at vandhullet i den sydlige del af området angives med signatur for § 3 sø.

C. Kulturmiljø/bevaring

Der er foretaget en vurdering af planlægningens påvirkning af kulturmiljøet og de bevaringsmæssige værdier.

Af miljørapporten fremgår det, at de bevaringsværdige bygninger inden for planområdet er det gamle stuehus på Øster Teglgårdsvej 27 udpeget med bevaringsværdi 2 og stald- og ladebygningen på Øster Teglgårdsvej 25A udpeget med bevaringsværdi 3. Der er desuden udpeget en tredje bygning, som tidligere udgjorde et udhus på Øster Teglgårdsvej 27. Denne bygning kan ikke lokaliseres på ejendommen i dag og er nedrevet.

Stuehuset sikres bevaret i lokalplanen. Den bevaringsværdige stald- og ladebygning er ikke vedligeholdt og fremstår i meget ringe stand. Realiseringen af planlægningen vil medføre, at denne stald- og ladebygning nedrives og erstattes af punkthuse med etageboliger. Bevaring af stald- og ladebygningen er derfor ikke sikret i lokalplanen.

Planlægningen er en konsekvens af områdets ændrede anvendelse til boligformål i tråd med Kommuneplan 2013-2025. Østre Teglgård har gennem mange år medvirket til den sydlige del af Viborgs identitet, men det vurderes, at omdannelsen af området med bevaring af stuehuset i samspil med ny parkbebyggelse og i samspil med hovedbygningen på naboejendommen Øster Teglgårdsvej 23 bidrager til at bevare de væsentligste dele af kulturmiljøet og samtidig sikrer stedets fremtidige udvikling.

Høringssvar

3 indlæg i høringsperioden har omhandlet bevaring af stuehuset og stald- og ladebygningen, og 2 indlæg i høringsperioden har omhandlet bebyggelsens fremtræden og facadematerialer.

Danmarks Naturfredningsforening accepterer, at stald- og ladebygningen forventes nedrevet. Ét af de øvrige indlæg ønsker, at mulig bevaring af stald- og ladebygningen bør overvejes. To af indlæggene finder det værdifuldt, at stuehuset respekteres i planlægningen for fremtidigt byggeri.

I forhold til punkthusbebyggelse og omfang af ny bebyggelse er der både positive og negative indlæg i forhold til byggeriets omfang og fremtoning.

Ændringsforslag på baggrund af høringsvar

Der er foretaget en vurdering af den endelige lokalplans bestemmelser vedrørende de bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet og bebyggelsens fremtoning.

Indlæg vedrørende bevaring af stald- og ladebygningen har ikke medført ændringer af planforslagene, idet bygningen er i meget ringe stand og ikke vurderes realistisk at bevare.

Indlæg vedrørende bebyggelsens fremtoning har medført ændringer af lokalplanforslaget, idet bebyggelsens facadematerialer tilpasses den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.

Lokalplanforslaget foreslås ændret på baggrund af de indkomne bemærkninger med hensyn til:

- Facadematerialer ændres, således at der gælder de samme bestemmelser for byggefelterne B2 og B4, og at facader primært skal udføres i tegl, træbeklædning/træspån, naturskifer og ophængte/monterede beklædninger som skærmtegl og lignende. Bearbejdet beton og cortenstål udgår som facadematerialer.

D. Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering af planlægningens påvirkning af bilag IV-arter i området.

Af miljørapporten fremgår det, at der er foretaget en besigtigelse pr. 8.10.2014 af lokalplanområdet og en efterfølgende vurdering af tilstedeværelsen af bilag IV-arter, særligt flagermus.

Besigtigelsen viste, at der er flagermus i området. Der er observeret én langøret flagermus i ladebygningen. Ud fra besigtigelsen vurderes, at der muligvis er rastepladser for arter af flagermus i udpegede ældre træer i området. Det vurderes samtidig, at området er uden betydning som yngle- og rasteområde for bilag IV-arter som odder, padder, krybdyr og grøn køllelguldsmed.

Med hensyn til langøret flagermus, der er observeret i ladebygningen, vurderes det, at der forinden nedrivning af ladebygningen kan etableres foranstaltninger, hvor denne/disse langørede flagermus flyttes. Dette kan ske ved hjælp af udslusning eller ved, at nedrivningen foretages forsigtigt og trinvist, for at flagermusene kan nå at flyve ud. Naturstyrelsen skal give dispensation hertil.

Med hensyn til rastepladser i de ældre træer inden for lokalplanområdet sikrer lokalplanbestemmelser beplantningsbæltet mod Søndersø og bevaringsværdig beplantning i form af solitærtræer, trærækker og udpegede træer i beplantningsbæltet mod Søndersø, herunder træer, som er potentielt egnede flagermustræer. Udtynding af hule træer og træer med spættehuller/flagermus vil ikke foregå i perioden fra november til september af hensyn til forekomst af flagermus.

Realiseringen af planlægningen vurderes på denne baggrund ikke at true yngle- og rastepladser for bilag IV-arter omfattet af Habitatdirektivet inden for området, da projektet ikke påvirker bestanden af flagermus i området.



OVERSIGTSKORT OVER ØSTER TEGLGÅRDSVEJ 25-27 MED OPTEGNING AF POTENTIELT EGNEDE FLAGERMUSTRÆER OG PUNKTER FOR FLAGERMUSLOKALITETER REGISTRERET PR. 8.10.2014.

Høringssvar

4 indlæg i høringsperioden har omhandlet bilag IV-arter i form af flagermus.

Naturstyrelsen har bemærkninger i forhold til redegørelse og vurdering af bilag IV-arter i planforslagene.

Danmarks Naturfredningsforening mener, at besigtigelsen af flagermus er utilstrækkelig.

De øvrige indlæg forholder sig til miljørapportens beskrivelse af evt. flytning af flagermus.

Ændringsforslag på baggrund af høringsvar

Der er foretaget en vurdering af den endelige lokalplans bestemmelser og beskrivelse vedrørende bilag IV-arter.

Indlæg vedrørende bilag IV-arter har medført ændringer af lokalplan-planforslaget, idet det bemærkes, at resultaterne for besigtigelsen for flagermus er vejledende. Der blev ved besigtigelsen konstateret langøret flagermus i stald- og ladebygningen og der blev registreret træer, som potentielt rummer flagermus.

Lokalplanforslaget foreslås ændret på baggrund af de indkomne bemærkninger med hensyn til:

- Der indsættes en fodnote i lokalplanens bestemmelser om undersøgelse for flagermus inden nedrivning af stald- og ladebygningen.
- Der indsættes en fodnote i lokalplanens bestemmelser om, at beplantning på grønne arealer ikke må fældes, før den er undersøgt for flagermus. Desuden må hule træer og træer med

spættehuller/flagermus ikke fældes i perioden fra 1. november til 31. august.
- I lokalplanens bestemmelser tilføjes, at evt. udslusning af flagermusbestand forudsætter dispensation fra Naturstyrelsen.

E. Potentiel jordforurening

Der er foretaget en vurdering af planlægningens påvirkning af potentiel jordforurening i lokalplanområdet.

Af miljørapporten fremgår det, at teglværksproduktion vurderes at være foregået sydvest for området i nyere tid. Det vurderes således ikke sandsynligt, at der findes større nedgravede olietanke i området.

På den sydlige del af området er der tidligere gravet tørv/ler. Her kan der være påfyldt jord af ukendt kvalitet.

Viborg Kommune skal godkende al flytning af jord fra området.

Høringssvar

Indlæg i høringsperioden har ikke omhandlet potentiel jordforurening i lokalplanområdet.

3.2. Opsummering af ændringer af planen

For at imødekomme de indkomne indlæg fra høringsperioden har E+N Arkitektur A/S revideret bebyggelsesplanen, der ligger til grund for lokalplanen. Ændringerne omhandler i hovedtræk:

- To længehuse med gavl mod Søndersø ændres til ét længehus mod Søndersø.
- Stiforløb ændres mht. forløb ved træbeplantningen mod naboejendommen Øster Teglgårdsvej 23.
- Der vises 4 lavere træer mellem de to indkørsler til delområde I.

Som følge heraf foreslås lokalplanforslaget bl.a. ændret som følger:

- Byggefelt B2 ændres i omfang og reduceres, således at bredden af byggefeltet følger gavlene af den eksisterende bebyggelse ved Søndersø. Areal for interne veje- og parkeringsarealer konsekvensrettes i forhold til dette.
- Inden for byggefelt B2 kan eksisterende bebyggelse bevares, eller der kan opføres ét længehus. Dette længehus må ikke opføres uden forudgående dispensation fra søbeskyttelseslinjen af Viborg Kommune og skal placeres med gavl mod Søndersø og med et bebygget areal i grundplan på højst 200 m².
- Inden for byggefelterne B4 må bebygget areal af hvert byggefelt højst udgøre 70 %.
- Facadematerialer ændres, således at der gælder de samme bestemmelser for byggefelterne B2 og B4, og at facader primært skal udføres i tegl, træbeklædning/træspån, naturskifer og ophængte/monterede beklædninger som skærmtegl og lignende. Bearbejdet beton og cortenstål udgår som facadematerialer.
- Der indsættes en fodnote i lokalplanens bestemmelser om undersøgelse for flagermus inden nedrivning af stald- og ladebygningen.
- Der indsættes en fodnote i lokalplanens bestemmelser om, at beplantning på grønne arealer ikke må fældes, før den er un-

dersøgt for flagermus. Desuden må hule træer og træer med spættehuller/flagermus ikke fældes i perioden fra 1. november til 31. august.

- I lokalplanens bestemmelser tilføjes, at evt. udslusning af flagermusbestand forudsætter dispensation fra Naturstyrelsen.
- Der skal plantes 4 nye lavere træer som f.eks. tjørn/kirsebær mellem de to overkørsler til delområde I som afskærmning mod nabobebyggelse vest for lokalplanområdet.
- Stiforbindelse ændres i forhold til stiforløb og åbner mulighed for enten at skulle placeres neden for eller oven for den eksisterende bolig mod Søndersø.
- Lokalplankortet ændres i overensstemmelse med ovenstående. Desuden vises den reducerede søbeskyttelseslinje, således at den følger forkant af punkthuse og underjordisk parkeringsanlæg, og vandhullet i den sydlige del af området angives med signatur for § 3 sø.

Ændringerne i lokalplanens byggemuligheder ses i øvrigt af lokalplanens illustrationer.

4. ALTERNATIVER

Der har været fremsat forslag i offentlighedsfasen om alternativer til planforslaget. Forslagene er hovedsagligt fremlagt som forslag, der ikke ønskes at rumme bebyggelse inden for søbeskyttelseslinjen. Et fremsat alternativ foreslår, at bebyggelsen udformes som en aksial opbygget struktur.

Bebyggelsens overordnede disponering og volumen er fastholdt i den endelige plan i tråd med Byrådets intentioner for området, jf. kommuneplanen.

Som følge af de indkomne bemærkninger er der imidlertid arbejdet på at justere bebyggelsens placering og omfang ved reducering af byggefelt B2, der følger gavle af den eksisterende bolig ved Søndersø, og ved ændring af byggemuligheder inden for byggefelt B2 fra to længehuse til ét længehus. Dette længehus må ikke opføres uden forudgående dispensation fra søbeskyttelseslinjen af Viborg Kommune og skal placeres med gavl mod Søndersø og med et bebygget areal i grundplan på højst 200 m². Alternativt kan den eksisterende bolig bevares.

Desuden er omfanget af byggeri inden for byggefelterne B4 præciseret til højst at have et bebygget areal på 70 % af hvert byggefelt.

Den endelige plan er valgt som afvejning af intentionerne om:

- på den ene side at fastholde den overordnede intention om at understøtte bydelens udvikling med planlægning for et mindre boligområde som parkbebyggelse inden for området, og understøtte de rekreative kvaliteter ved bl.a. at muliggøre offentlig adgang gennem området og langs Søndersø
- på den anden side hensynet til områdets og omgivelsernes naturområder.

5.1. 0-alternativ

Konsekvenserne af 0-alternativet er beskrevet i miljørapporten.

Efter lov om miljøvurdering skal det vurderes, hvad den sandsynlige udvikling er, hvis planen ikke gennemføres – dvs. et 0-alternativ.

0-alternativet betyder, at lokalplanen ikke vedtages. Som følge deraf kan lokalplanens muligheder for etageboligbebyggelse ikke realiseres. 0-alternativet skal indbefatte en fremskrivning af den udvikling, som må forventes uden den foreslående plan.

Hvis boligområdet ikke etableres vil det have følgende konsekvenser:

Positive:

- Der ændres ikke i naturområder.

Negative:

- Byrådets intension om at understøtte bydelens udvikling med planlægning for et mindre boligområde ved Øster Teglgårdsvej realiseres ikke.
- Det eksisterende stuehus vil forfalde yderligere.
- Der vil ikke blive etableret offentlig adgang gennem området og langs Søndersø med forbindelse til øvrige rekreative områder i nærområdet. Dette vil ikke understøtte intentionerne om udviklingen af det rekreative grønne område i den vestlige del af Viborgs "grønne kvadrant".
- Der vil ikke åbnes for udsigt og visuelle forbindelser på tværs af planområdet til gavn for omgivelserne.

Lokalplanområdet er omfattet af gældende byplanvedtægt nr. 44 for et område ved Søndersø. Hvis der ikke vedtages en ny lokalplan, vil ændret anvendelse, bebyggelse mv. kunne opføres i henhold til byplanvedtægt nr. 44.

5.2. Alternativ 1 og 2

Alternativ 1 – alternative disponeringer

Konsekvenserne af Alternativ 1 med alternative disponeringsforslag med parkbebyggelse med etageboliger i 3½ etage i op til 15 m's højde er ligeledes beskrevet i miljørapporten.

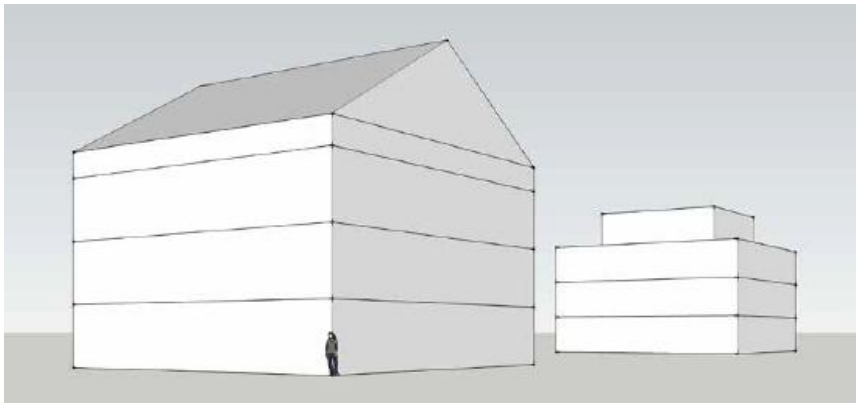


ILLUSTRATION AF 3½ ETAGE MED TREMPEL KONTRA 4 ETAGER, HVOR 4. ETAGE UDFORMES MED TILBAGETRUKNE FACADELINJER OG UDGØR ET PENTHOUSE.

I et byudviklingsperspektiv vil omdannelse som Alternativ 1 med alternative disponeringsforslag ligge tæt op ad byggemulighederne inden for

lokalplanen og rammebestemmelserne fastlagt i kommuneplantillægget, men samtidig vil dette alternativ give mulighed for en højere bebyggelse med en mere dominerende tagform.

På denne baggrund vurderes Alternativ 1 med alternative disponeringsforslag ikke at udgøre et bedre alternativ for området.

Alternativ 2 – både hovedbygning og staldbygning bevares

Konsekvenserne af Alternativ 2 som et andet alternativ til den byudvikling, som forslag til lokalplan nr. 440 åbner mulighed for, er ligeledes beskrevet i miljørapporten.

Alternativ 2 skitseres som en omdannelse, hvor både stuehus og stald- og ladebygning på Øster Teglgårdsvej 25-27 bevares.

Alternativ 2 vurderes ikke realistisk, da stald- og ladebygningen er i meget ringe stand.

5. OVERVÅGNINGSPROGRAM

I miljørapporten der opstillet forslag til overvågningstiltag for at følge planens miljøpåvirkninger. Overvågningen er beskrevet som:

Som følge af Naturstyrelsens og Danmark Naturfredningsforening bemærkninger ift. flagermus foreslås det, at overvågningsprogrammet skærper opmærksomheden på forhold for bilag IV-arter i form af flagermus *(markeret med kursiv neden for)*. Derudover foreslås ikke ændringer til miljørapportens overvågningsprogram, der herefter indeholder følgende indsatser til overvågning:

- Viborg Kommune overvåger:
  - at den byarkitektoniske værdi (visuelle påvirkning),
  - at den landskabelige påvirkning,
  - at bevaring af hovedbygningen, og
  - at evt. jordforurening

  vil blive fulgt i forbindelse med den løbende administration af lokalplan og byggeri.
- Viborg Kommune overvåger forhold for bilag IV-arter i form af flagermus *og vil desuden specielt have opmærksomhed på, at beplantning ikke må fældes, før den er undersøgt for flagermus, og at hule træer og træer med spættehuller/flagermus ikke må fældes i perioden fra 1. november til 31. august.*
- *Såfremt realisering af lokalplanens bebyggelse mv. indebærer behov for udslusning af flagermusbestand, vil dette forudsætte dispensation fra Naturstyrelsen og i givet fald skulle ske i respekt for styrelsens afgørelse og anvisninger*