Viborg Kommune
Teknik og Miljø
Plan
Prinsens Alle 5
8800 Viborg

2. Juli 2019

Vedr.: Sagsnr. 19/20179

Indsigelser og bemærkninger til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 408

Undertegnede bor Egeskovvej 24, Hald Ege og er naboer til lokalplanområdet.
Vi har følgende bemærkninger og indsigelser:

A. Tillæggets baggrund og formål

Baggrund
Den beskrevne baggrund må vi betragte som en efterrationalisering.
Tillægget må være udarbejdet, fordi Kommunen har givet tilladelse til at opføre et byggeri, der er i modstrid med lokalplan 408.

Da forslag til lokalplan 408 var i offentlige høring i 2014 indkom der flere høringssvar. Der blev bl.a. spurgt til muligheden for at øge antallet af boliger, hvilket blev afvist af kommunen med den begrundelse, at "**3-4 boliger inden for hvert byggefelt vurderes at være et passende antal, da det sikrer en tilpas størrelse på den enkelte tæt-lav bolig, og da det sikrer, at der samlet set gives mulighed for højst 20 boliger i delområde I, hvilket medfører at mængden af trafik og behovet for parkering og overkørsler er tilpasset delområdets infrastruktur og størrelse**." (se Bilag nr. 4: Notat med behandling af høringssvar sendt den 20-05-2014 til afsendere af høringssvar).

Hvorfor ønsker Byrådet at øge boligantallet med 15%?
Hvad har ændret Byrådets opfattelse af, hvad der er en passende bebyggelse, boligstørrelse, trafikmængde, parkeringspladser og overkørsler?

Formål
Byggeriet *er* allerede opført.
Det er mærkværdigt, at vi nu skal forholde os til, at der bygges endnu flere boliger end opført.

Hvorfor nøjes Byrådet i det mindste ikke med blot at lovliggøre det opførte?

I forbindelse med det opførte byggeri er der givet en række dispensationer (udover at der opføres 21 boliger i stedet for 20) i forhold til lokalplan 408. Vi konstaterer, at man med lokalplantillægget ikke ønsker at ændre lokalplanen vedr. disse forhold.

Skal det opfattes således, at Byrådet betragter dispensationerne som af mindre betydning og af en sædvanlig karakter?

I forbindelse med det opførte byggeri er der en række forhold i lokalplanen, som ikke er overholdt, og hvortil der – os bekendt - ikke er givet dispensation. Vi konstaterer, at man med lokalplantillægget ikke ønsker at ændre lokalplanen vedr. disse forhold.

Skal det opfattes således, at Byrådet også har besluttet at give disse dispensationer, og at disse tilsvarende betragtes som af mindre betydning og af en sædvanlig karakter?

B. Eksisterende forhold
Bebyggelse og anlæg:
Der står anført at "ny bebyggelse er under opførelse". Dette er jo ikke korrekt, idet den eksisterende bebyggelse er opført og indflyttet.
Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må der ikke retsligt eller fysisk foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse.

Hvordan kan et byggeri være under opførelse samtidig med, at et forslag til lokalplan, der skal lovliggøre bebyggelsen er i offentlig høring?

Illustrationsplan
Illustrationsplanen i lokalplan 408 viser, hvorledes en bebyggelse med 20 boliger og 30 parkeringspladser kan opføres.
Nu ønsker Byrådet at åbne op for en bebyggelse med 23 boliger, et fælleshus og 35 parkeringspladser.

Lokalplan 408 angiver med illustrationer og beskrivelser, at "områdets park-lignende karakter fastholdes, da fremtidig bebyggelse får proportioner og en indbyrdes afstand, der er tilpasset den eksisterende bebyggelse."

Der bør udarbejdes en illustrationsplan, der anskueliggør, hvorledes 23 boliger, fælleshus, carporte og øvrige parkeringspladser anlægges, ikke mindst på baggrund af

- at den park-lignende karakter skal fastholdes,
- at man allerede har dispenseret fra, at der skal anvendes græsarmeringssten,
- at man allerede har dispenseret fra, hvorledes carporte anlægges, og
- den tidligere vurdering af, hvad der er en passende bebyggelse (**fremhævet** under afsnit A).

Vil der blive udarbejdet en illustrationsplan, således at høringsparter har mulighed for at se, hvorledes Byrådet forestiller sig, at en bebyggelse samlet set kan tage sig ud inden for lokalplanens maksimale rammer?

F. Miljøvurdering
Det er ikke korrekt at foretage en miljøvurdering af "3 ekstra boliger". Der er tale om en ny lokalplan bestående af lokalplan 408 og tillæg nr. 1. Miljøvurderingen skal foretages med udgangspunkt i den samlede bebyggelse, som lokalplanen åbner op for, ikke mindst set i lyset af, hvad man vurderer er en passende bebyggelse (**fremhævet** under afsnit A).

Lokalplanens bestemmelser
§3 Anvendelse
Det er vores opfattelse at 23 boliger er alt for mange, herunder specifikt, at der opføres 5 boliger i byggefeltet parallelt med vores skel.

Gennem årene er der åbnet op for mere og mere byggeri på grunden. Først kom lokalplan 99B, hvor der blev lagt ét byggefelt til. Så kom lokalplan 408 med endnu et byggefelt. Så blev der givet dispensation til en bolig mere. Step for step er der bare lagt til uden at der er taget hensyn til vore bemærkninger og ændringsforslag. Og nu skal der så presses yderligere et par boliger ind i byggefeltet.

Hvorledes skal omfanget i øvrigt forstås? Kan der bygges 23 boliger + et fælleshus?
Og hvor kan fælleshuset opføres – kan det placeres i skel mod os?
Eller skal fælleshuset blive, hvor det er opført og således kunne opdeles i 2 boliger?

Med venlig hilsen
Zita Palmquist Eriksen og Jens Grønbæk Eriksen