Bilag nr. 4: Notat med behandling af høringssvar

Forslag til lokalplan nr. 456 for et område til centerformål (bycenter) nordvest for Erik Glippings Vej i Viborg samt forslag til tillæg nr. 56 til Kommuneplan 2013 - 2025

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 18. februar til den 13. april 2016.

Der er kommet 3 høringssvar fra:

Nr.	Afsender	Mailadresse
(1)	Bane Danmark, Lumbysvej 34, 7000 Fredericia	stha@bane.dk
(2)	Lars Pedersen, Middagshøjvej 40, 8800 Viborg	larsp.888@gmail.com
(3)	Flemming Øberg, Erik Glippings Vej 2, 8800 Viborg	oeberg1@hotmail.com

Resume af høringssvarene ses af skemaet på næste side. Heraf fremgår desuden forvaltningens bemærkninger og Byrådets svar på, om høringssvarene kan imødekommes, delvist imødekommes, ikke imødekommes eller at de ikke giver anledning til ændringer i planforslagene.

Part	Resumé	Forvaltningens bemærkninger	Byrådets svar
(1)	Gør opmærksom på, at der skal tages hensyn til gældende regler for jernbaneanlæg, når der anlægges infrastruktur og byggeri inden for området.	Der er i forbindelse med planlægningen af den nye Banevej og omlægning af sporene (lokalplan nr. 441) udarbejdet en miljørapport. Beregninger i miljørapporten viser, at grænseværdierne for støj og vibrationer fra jernbaneanlægget er overholdt ved afstande på ned til 13 meter fra spormidte. De arealer, der udlægges til bebyggelse inden for lokalplan nr. 456, ligger mere end 75 meter fra sporene, og forvaltningen vurderer derfor ikke, at bemærkningen giver anledning til ændringer i lokalplanforslaget. Ved anlæg af ny infrastruktur er forvaltningen opmærksom på gældende regler for jernbaneanlæg.	Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene.
(2)	(a) Er uforstående over for at der gives mulighed for en dagligvarebutik i delområde III frem for den sydvestlige del af delområde II (ved den nye indkørsel til området fra Indre Ringvej). Mener at den alternative placering vil give mere mening i forhold til biltrafik til butikken.	(a) En dagligvarebutik er med til at skabe byliv, og er et attraktivt investeringsobjekt. Ved at give mulighed for en dagligvarebutik i delområde III, vil butikken styrke forbindelsen mellem det nuværende handelscenter i midtbyen og Viborg Baneby. Samtidig vil butikken kunne understøtte en kickstart af byomdannelsen omkring den kommende Banebro og Hærvejen. Flytter man dagligvarebutikken ud langs Indre Ringvej, vil denne kickstart af byomdannelsen blive svækket. Forvaltningen foreslår derfor, at den nuværende placering af dagligvarebutikken fastholdes.	(a) Byrådet har besluttet, at bemærkningen ikke imødekommes.
	(b) Mener at der vil komme øget trafik på den østlige del af Middagshøjvej, der synes at blive oplagt adgangsvej for trafikkanter fra Viborgs sydøstlige bydel, der skal til den kommende dagligvarebutik eller der skal aflevere/hente personer til det kommende gymnasium.	(b) I dag er årsdøgntrafikken ca. 500 køretøjer for den østlige del af Middagshøjvej og ca. 400 køretøjer for den nordlige del af Søndermarksvej. Der er udarbejdet en modelberegning for trafikudviklingen, hvor det skønnes, at der i 2030 vil være en årsdøgntrafik på ca. 800 køretøjer på de omtalte strækninger. Der forventes således en mindre stigning i trafikmængden, hvilket forvaltningen vurderer som en acceptabel stigning, der skyldes en generel udbygning af Viborg Baneby, men ikke trafik til ny dagligvarebutik og midtbygymnasium. Derimod vil den kommende Banevej blive den oplagte adgang til midtbygymnasiet fra den sydøstlige bydel, og den kommende overkørsel mellem Marsk Stigs Vej og Ny Absalonsvej vil blive den oplagte adgang til dagligvarebutikken fra den sydøstlige bydel.	(b) Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene, men der vil løbende blive taget stilling til behovet for trafikdæmpende foranstaltninger på de omtalte strækninger, i takt med realiseringen af de nye områder i Viborg Baneby.

	Mener samtidig at denne øgede trafik vil skabe risiko for kollision med gående og cyklende trafikkanter ved krydset mellem den kommende Banebro og Middagshøjvej.	Middagshøjvej og Søndermarksvej er klassificerede som sekundære trafikveje, og de i dag forsynet med enkelte trafikdæmpende foranstaltninger. Disse søges opretholdt for ikke at skabe en gennemfartsvej i området. I det omfang der kommer en uønsket forøgelse af trafikmængden på den angivne vejstrækning kan der suppleres med yderligere trafikdæmpende foranstaltninger. Ved den grønne stis krydsning med Søndermarksvej kan det blive aktuelt at etablere en hævet flade (trapezbump) også af hensyn til trafiksikkerheden. På den østlige del af Middagshøjvej kunne der f.eks. etableres en trapezbump ud for stitilslutningen til perronbroen, ligesom chikanen nærmest Erik Glippings Vej kunne suppleres med en ekstra forskudt chikane i modsatte vejside. De beskrevne mulige tiltag indgår ikke i lokalplanen, da de ligger uden for lokalplanområdet, men der vil løbende blive taget stilling til behovet for foranstaltninger, i takt med realiseringen af de nye områder i Viborg Baneby.	
(3)	Ønsker: (a) At der gives mulighed for bevarelse af villaer i delområde III, da firkantede etagebyggerier ikke vil gavne hærvejen eller æstetikken. (b) At der ikke stilles krav i lokalplanen om, at bygninger skal ligge lineært eller som ”sluttet bebyggelse” i delområde III, da det ikke nødvendigvis skaber et dynamisk område som åbner sig for omgivelserne.	(a) Der er som udgangspunkt ikke handlepligt forbundet med en lokalplan. De eksisterende villaer i delområde III kan derfor bevares, da det er en eksisterende lovlig anvendelse. Det er først den dag, at man evt. ønsker at etablere ny bebyggelse på de respektive grunde, at man skal overholde lokalplanens bestemmelser omkring anvendelse (§3). (b) Lokalplanen fastlægger udgangsbyggelinjer udvalgte steder inden for lokalplanområdet. De fastlægges ikke for at sikre lineær bebyggelse, da de tværtimod er placeret med forskydninger ned gennem lokalplanområdet. De fastlægges for at skabe et område med præcist definerede gaderum, og dermed også at skabe en fortættet og urban bydel, der ligger i naturlig forlængelse af stationsområdet og midtbyen. Det bemærkes, at der kan etableres porte, ubebyggede passager og lignende langs udgangsbyggelinjerne, samt at lokalplanen bl.a. udlægger passager for cyklister og gående ud mod Hærvejen. Det bemærkes endvidere, at der ikke er handlepligt i en lokalplan, og det vil derfor først være ved etablering af ny bebyggelse, at bestemmelsen skal overholdes. Eksisterende villaer i området, kan	(a) Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene. (b) Byrådet har besluttet, at bemærkningen ikke imødekommes.

		således bevares med samme placering som i dag. Ved ny etagebebyggelse skal der desuden holdes en afstand på henholdsvis mindst 5 m (op til 3 etagers bebyggelse) og 20 m (over 3 etagers bebyggelse) til skel mod eksisterende villaer.	
	(c) Mulighed for at kunne etablere handel som erhverv i delområde III.	(c) Der gives i delområde III både mulighed for en dagligvarebutik på højst 2000 m^2, samt mulighed for mindre butikker på højst 200 m2 for bebyggelse, der grænser op til Hærvejen. De mindre butikker må samlet set højst udgøre 500 m^2.	(c) Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene.
	(d) Mulighed for fremtidig overkørsel fra Erik Glippings Vej 2 til Hærvejen, hvis ejendommen en dag skal anvendes til erhvervsformål, da der ellers ikke er mulighed for anden adgang til matriklen.	(d) Det er planlagt, at overkørsler til Hærvejen generelt skal begrænses, for at begrænse biltrafikken, da Hærvejen hovedsageligt er tiltænkt gående og cyklende. Forvaltningen anerkender en særlig problemstilling omkring Erik Glippings Vej 2, da de omkransende grunde ejes af en anden. Der kan opstå en situation, hvor vejadgang til Erik Glippings Vej 2 ikke kan etableres andre steder end mod Hærvejen. Forvaltningen foreslår derfor, at der ændres i lokalplanforslaget, så ejendomme inden for delområde III, der kun grænser op til Hærvejen, og hvor det ikke er muligt at etablere overkørsel til Middagshøjvej, kan etablere højst én overkørsel til Hærvejen.	(d) Byrådet har besluttet, at lokalplanforslaget ændres, så bemærkningen imødekommes.
	(e) At der kan etableres parkering på egen grund på Erik Glippings Vej 2.	(e) Der er som udgangspunkt ikke handlepligt forbundet med en lokalplan. Det er først den dag, at man evt. ønsker at etablere ny bebyggelse, at man skal overholde lokalplanens bestemmelser omkring parkering. Der kan derfor etableres parkering på egen grund til den eksisterende villa, så længe den eksisterende villa bibeholdes.	(e) Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene.
	(f) At man i lokalplanen respekterer de nuværende højdeforskelle, støttemure, hældning på tage og terræn.	(f) Der er som udgangspunkt ikke handlepligt forbundet med en lokalplan. Eksisterende terræn, støttemure og taghældninger på eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet kan derfor bibeholdes. Det er først den dag, at man evt. ønsker at etablere ny bebyggelse, ændre på terræn mv., at man skal overholde lokalplanens bestemmelser.	(f) Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene.
	(g) At afstand til skel mod eksisterende villaer i delområde III bliver 15 meter ved 3 etagers byggeri, da en kortere afstand ikke vil respektere nuværende	(g) Byrådet har med kommuneplanen udlagt området til fremtidig bycenter, og det er på den baggrund hensigten at skabe en fortættet og urban bydel, der ligger i naturlig forlængelse af stationsområdet og midtbyen. Kommuneplanen udlægger området til op til 4 etagers højde og med mulighed for en mindre andel op til 6 etager. For at tage hensyn til eksisterende villaer i delområde III, fastlægger	(g) Byrådet har besluttet, at bemærkningen ikke imødekommes, men at det præciseres i lokalplanen, at bebyggelse i op til 3 etagers højde, i delområde III, højst kan etableres i 12 meters højde.

	villaer.	lokalplanen her, at bebyggelse højere end 3 etager, skal holde en afstand på mindst 20 m til naboskel, mens bebyggelse i op til 3 etagers højde skal holde en afstand på mindst 5 m til naboskel. Forvaltningen vurderer at lokalplanens muligheder er en hensigtsmæssig balance mellem, at området skal kunne omdannes til fremtidig bycenter, samtidig med at der tages hensyn til de eksisterende villaer inden for området, Forvaltningen anbefaler dog, at det i lokalplanen præciseres, at bebyggelse i op til 3 etagers højde, i delområde III, højst kan etableres i 12 meters højde.	
	(h) At udhæng på garager og carport kan være nærmere skel end 1 meter.	(h) Lokalplanen fastlægger, at garager, carporte mv. skal placeres mindst 1 m fra skel (inkl. udhæng), for bl.a. at sikre mulighed for gennemgående hæk i skel, og for at holde nabobygningsdele tilstrækkeligt adskilt – herunder også i forhold til tagafvanding. Forvaltningen foreslår, at dette fastholdes. Det bemærkes at garager kan sammenbygges over skel, og at disse kun skal holde 1 m til skel, hvis de ikke er sammenbygget. Det bemærkes samtidig at eksisterende carporte mv. i lokalplanområdet ikke vil være omfattet af bestemmelsen, da det er en eksisterende lovlig anvendelse, og da der, som udgangspunkt, ikke er handlepligt forbundet med en lokalplan.	(h) Byrådet har besluttet, at bemærkningen ikke imødekommes.
	(i) At §8.3 i lokalplanen ikke skal gælde for eksisterende villaer.	(i) § 8.3 omhandler at bebyggelse langs Hærvejen skal henvende sig mod denne via hovedindgange, vinduespartier mv. Der er som udgangspunkt ikke handlepligt forbundet med en lokalplan. De eksisterende villaer kan derfor bibeholdes som de er. Det er først den dag, at man evt. ønsker at etablere ny bebyggelse, eller ændre i den bestående, at man skal overholde lokalplanens bestemmelser.	(i) Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene.
	(j) At §14.1 i lokalplanen ikke skal gælde for eksisterende villaer.	(j) §14.1 fastlægger krav om etablering af en fælles grundejerforening for lokalplanområdet. Bestemmelsen vil først træde i kraft den dag, hvor den enkelte grundejer evt. ønsker at etablere ny bebyggelse i henhold til de nye anvendelsesmuligheder lokalplanen giver (etageboliger, tæt-lav boliger, liberale erhverv mv.). Den vil således ikke være gældende for eksisterende villaer.	(j) Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene.
	(k) At det ikke indgår i lokalplanen at ”private servitutter og	(k) Viborg Kommune har ikke til hensigt at ekspropriere Erik Glippings Vej 2. Hvis der på et senere tidspunkt måtte blive ønske om/behov for at	(k) Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene.

	tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen” hvis det er med ekspropriation af Erik Glippings Vej 2, som man har for øje. Mener: (I) At det ikke er rimeligt at fortrænge en eksisterende villa (Erik Glippings Vej 2) for at gennemføre en lokalplan, og at kommunen ved en eventuel ekspropriering bør bemærke at Gardit evt. spekulerer i en mulig økonomisk vinding.	ekspropriere ejendommen, vil det kun kunne ske mod betaling af fuldstændig erstatning. (I) Viborg Kommune har ikke til hensigt at ekspropriere Erik Glippings Vej 2, og der er således heller ikke tale om at fortrænge ejendommen, da eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte. Hvis der på et senere tidspunkt måtte blive ønske om/behov for at ekspropriere ejendommen, vil det kun kunne ske mod betaling af fuldstændig erstatning. Forvaltningen vurderer desuden, at omdannelsen af området fra et nuværende industriområde til bycenter, generelt vil skabe en forhøjet kvalitet og attraktion, der er til glæde for alle beboere i området.	(I) Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene.