VIBORG KOMMUNE

Plan

Dato: 26-05-2015

Sagsnr.: 14/38458
Sagsbehandler: vpanp

Notat

Dato: 18. februar 2015

Deltagere: Johannes Vesterby (JV), fmd. for Teknisk Udvalg
Martin Sanderhoff (MS), næstfmd. i Teknisk Udvalg
Kåre Jørgensen (KJ), Teknisk Direktør VK
Karl Johan Legaard Jensen (KLJ), planchef VK
Anette Vinther (AV), planlægger VK
Jesper Back (JB), EplusN Arkitekter
Ca. 50 borgere

Lokalplan nr. 440 for et boligområde ved Øster Teglgårdsvej

Dagsorden

1. JV bød velkommen til mødet – dejligt med stort fremmøde og interesse for planen.
2. AV gennemgik planforslag, incl. kommuneplantillæg og miljørapport
3. JB viste projektforslag (ikke færdigt), beplantningsregistrering og 3D-model
4. Debat

Debat

Gitte, beboer i området

Vejadgang bør ikke være fra Øster Teglgårdsvej.

Michael Dickenson, Søndersøvej

Savner planlægningsmæssig begrundelse for at bygge i området
Søbeskyttelseslinjen er reduceret i området, der foreslås bebyggelse ned til 25 m fra søen. Punkthuse passer ikke ind.
Trafikafviklingen skal ses i relation til Søndersøvejs trafik.
Dejligt med stiforbindelse, som i øvrigt også bør gennemføres mod nordvest.

(JS): Planlægningen afspejler interessen i at skabe udvikling i Viborg by.

Aksel Moselund, Øster Teglgårdsvej

Opridser historik for Øster Teglgårdsvej 25-27
Indtil 1999: Beboelsesejendom
2008: Afslag på at etablere kursuscenter
2014: Boligprojekt med flere boliger. Mangler der boliger i Viborg?

(JS): Politisk er der en opgave i at gøre Viborg stærkere og større. Området har et potentiale for udvikling.

Leo Rosenbech, Øster Teglgårdsvej

Hvordan kan man få "de firkantede grimme bygninger" til at passe ind?
(JB): De lave huse tættest på søen spiller sammen med det bevaringsværdige stuehus. Punkthusene i 4 etager passer ind i området ved hjælp af deres form og struktur – ønske om at bevare parkkarakter.

Flemming Gundersen, Byrådsmedlem

Er betænkelig ved at bygge så tæt på søen. Hvad hvis træerne forsvinder?
Vil formodentlig stemme imod, hvis sagen besluttes i Byrådet.
Det er nok, at Den Grønne Kvadrant indtages af Arnbjerg

Michael Dickenson, Søndersøvej

Er ikke imod byudvikling i Viborg – området trænger til en kærlig hånd.
Synes, projektet virker som knæfald for en pengemand, der har købt jord.

(JS): Teknisk Udvalg forsøger at forene interessen i byens udvikling med private initiativer.

Svend Aage Sørensen, Sønæsvej

Er skeptisk overfor at bygge så tæt. Sønæs-området er præget af enkeltstående villaer. Foreslår kun at bygge i 1-1½ etage.
Grundvand står højt – træerne er sårbare og står usikkert.

Flemming Gundersen

Hvad er højden på træerne?

(JB): ca 15-25 meter. Rådgiverne har sammen med forstfolk besigtiget området og udpeget de mest levedygtige træer. Træerne vil skærme byggeriet mod søen. Bygningsmæssigt disponeres området, så de højere huse i indtil 13,75 meters højde står længst væk fra søen.

Kim Jørgensen, Øster Teglgårdsvej 23

Savner at Teknisk Udvalg forholder sig til hele området. Øster Teglgårdsvej 23 ønskes også inddraget til punkthuse

(JS): Teknisk Udvalg har en besigtigelse 4. marts, hvor de vil kigge på området. Udvalget vil arbejde seriøst for at udvikle området.

Susanne

Der er en grim mark øst for – hvorfor er den ikke med i planen? Kan Byrådet pludselig beslutte, at her må ligge en tankstaion?

(JS): Grunden øst for lokalplanområdet er omfattet af søbeskyttelseslinje og er i dag en ubebygget grund, så her er ikke mulighed for at bygge.

Toke Fjølner

Er ejer af jorden øst for lokalplanområdet. De har søgt kommunen om at inddrage arealet i planlægningen, men fået afslag.
Hvis man kan give tilladelse til byggeriet på Øster Teglgårdsvej, vil det være passende også at overtage arealet øst for også. F.eks. lave tilkørselsvej fra øst, så det giver færre gener langs Øster Teglgårdsvej?

Kvinde

Vil gennemførelse af stien langs Søndersø kræve ekspropriation?
(AV): Ja
Kvinde: Når stien er med i planen, kan man lige så godt tage hele arealet med.

Erik Pedersen

Undrer sig over forskelsbehandling?

(JS): Der er ikke tale om forskelsbehandling eller tilgodese private – det handler om at skabe udvikling og værdi for Viborg.
Det er ikke muligt at reducere søbeskyttelseslinjen, hvor der ikke er byggeri i forvejen. Fint med debat – Udvalget må se på til begge sider, hvad der kan indgå i planlægningen.

Gitte

Er imod trafik på Øster Teglgårdsvej – hvad er begrundelse for vejadgang herfra?

(AV): Der ønskes færrest mulige sideveje til Søndersøvej – ved Øster Teglgårdsvej er der en vejadgang i dag.

Gitte

Nye beboere kan kigge ned i min baghave.

(JS): Teknisk Udvalg har ønsket at imødekomme ønsket om at udvikle området

Kim Jørgensen:

Kun dele af området er inddraget og der bygges tæt.

(JS): Vi er i en fase nu, hvor der er debat. Teknisk Udvalg vil besigtige området på baggrund af de bemærkninger, der er fremkommet. Processen forløber i den orden.

Kim Jørgensen

Er det bygherres konsulenter, der har udarbejdet planforslagene?

(JS): Ja, men i samarbejde med forvaltningen. Politisk har Byrådet besluttet i forbindelse med Kommuneplanlægningen 2013, at området skulle udlægges til blandet boligformål i indtil 3½ etage.

Jens Ravn

Som tidligere medlem af Byrådet har jeg været med til at vedtage kommuneplanen, der muliggør byggeri i 3½ etage, men husker ikke alle detaljer i den sammenhæng.
Søndersø har stor rekreativ værdi i modsætning til Nørresø.
Ønsket om at der ikke bygges i området og Viborg Kommune overtager hele området er nok ikke realistisk.
Ikke modstander af projektet, men kunne godt undvære de 2 længehuse tættest på søen.

Mona

Et spændende projekt. Hvorfor har Teknisk Udvalg sagt ja til 4 punkthuse – udelad det vestligste punkthus.

(JS): Teknisk Udvalg er kommet med et udspil i form af planforslagene.

(JB): Der har været en længere forhandlingsproces – i starten var der faktisk 6 punkthuse.

Gitte

Det ville være dejligt, hvis Teknisk Udvalg interesserer sig for områdets beboere og ikke kun for investorer.

Lisbeth Als, Søndersøvej

Lasse Winsløws hus er bevaringsværdigt – vinduer og døre er i dårlig stand. Hvordan kommer det til at se ud?

(JS): Stuehuset skal bevares og kan genopføres indenfor de eksisterende rammer.

Gitte

Det er vigtigt, at det bliver vedligeholdt og attraktivt!

Roer på Søndersø

Nyder at ro i Søndersø – der er en anden natur omkring Søndersø end Nørresø. Det kan undre, at Winsløws hus ikke er blevet udnyttet til f.eks. kunstbygning eller lign. – Det ville bevare offentlig adgang i området.

Andersen, Carl Pipersvej

Projektet ser godt ud og er bedre end det er i dag. Hvordan bliver adgangsforhold?

(AV): Vejadgang skal ske fra Søndersøvej ad den sydlige del af Øster Teglgårdsvej. Vejspærring (kummer) flyttes lidt mod nord, men der bliver ikke gennemkørsel på Øster Teglgårdsvej.

xx, Søndersøvej

Hvorfor ikke skabe adgang til området fra Søndersøvej, f.eks. i fælles rundkørsel med Mosevænget?

Kim Jørgensen, Øster Teglgårdsvej 23

Udvid lokalplanområdet mod øst og skab vejadgang her.

(AV): Forvaltningen kigger på idéerne.

Pernille Blach Hansen, Øster Teglgårdsvej

Bliver der offentlig adgang til stien?

(AV): Ja

Peter, Øster Teglgårdsvej

Hvis man køber noget og lader det forfalde kan alt lade sig gøre…Det er et flot projekt, men der er kun få familier, som vil få glæde af det. Hvorfor har Viborg Kommuen ikke handlet?

Pernille Blach Hansen, Øster Teglgårdsvej

Er det muligt at lade hele området være offentligt.

(AV): Ja teoretisk set, hvis man kun ejer sokkelgrund. Det betyder dog en overtagelsespligt for kommunen.

Gitte

Projektet er til gene for lige så mange, som der får glæde af det. Der burde være et kunstmuseum, eller noget med offentlig adgang.
Flyt adgangen til længeboligerne, ellers kan jeg ikke komme ind til min bolig

(AV): Parcelhusene på Øster Teglgårdsvej har vist ikke adgang fra den sydlige del af Øster Teglgårdsvej, er det ikke korrekt, at I har anden adgang end stien?
Gitte: Jo

Michael Dickenson, Søndersøvej

4 punkthuse hører ikke til i Viborg. Hvordan kommer de til at se ud?

(JB): Husene er ikke tegnet færdige – viser illustrationer af punkthuse.
Der er alene taget stilling til højde/drøjde og materialevalg i lokalplanen.

xx

Træerne betyder en del – der er flere på visualiseringen end i virkeligheden.

(JB): Træerne er indmålt på grunden – der bevares træer langs Søndersø. Dette er vist på illustrationerne.

Kim Jørgensen,Øster Teglgårdsvej

Savner en arkitektonisk stillingtagen til området. Hvorfor fastholdes diagonaler og aksialitet med nabobygning ikke? Der mangler en faglig forståelse for områdets historie.Vibrog mangler en en arkitekturpolitik – mener det ødelægger Viborg.

(JB): Arkitekterne har sat sig ind i historien og bl.a. fået historiske fotos fra området. Hovedgrebet er at bygge længehuse i samspillet med de eksisterende bygninger og at disse bliver mindre synligheden mod søen ift. det eksisterende hus fordi de bygges med gavlen til søen.

Michael Dickenson, Søndersøvej

30 familier får vel snart behov for en marina også??
Håber, Teknisk Udvalg vil undersøge muligheden for at købe Fjølners areal og etablere vejadgang til området herfra og ikke fra Øster Teglgårdsvej.

(JS): Tak for bidragene til debatten. Flere problemstillinger er blevet belyst.
Tak fordi I kom.

AV/
23-04-2015