

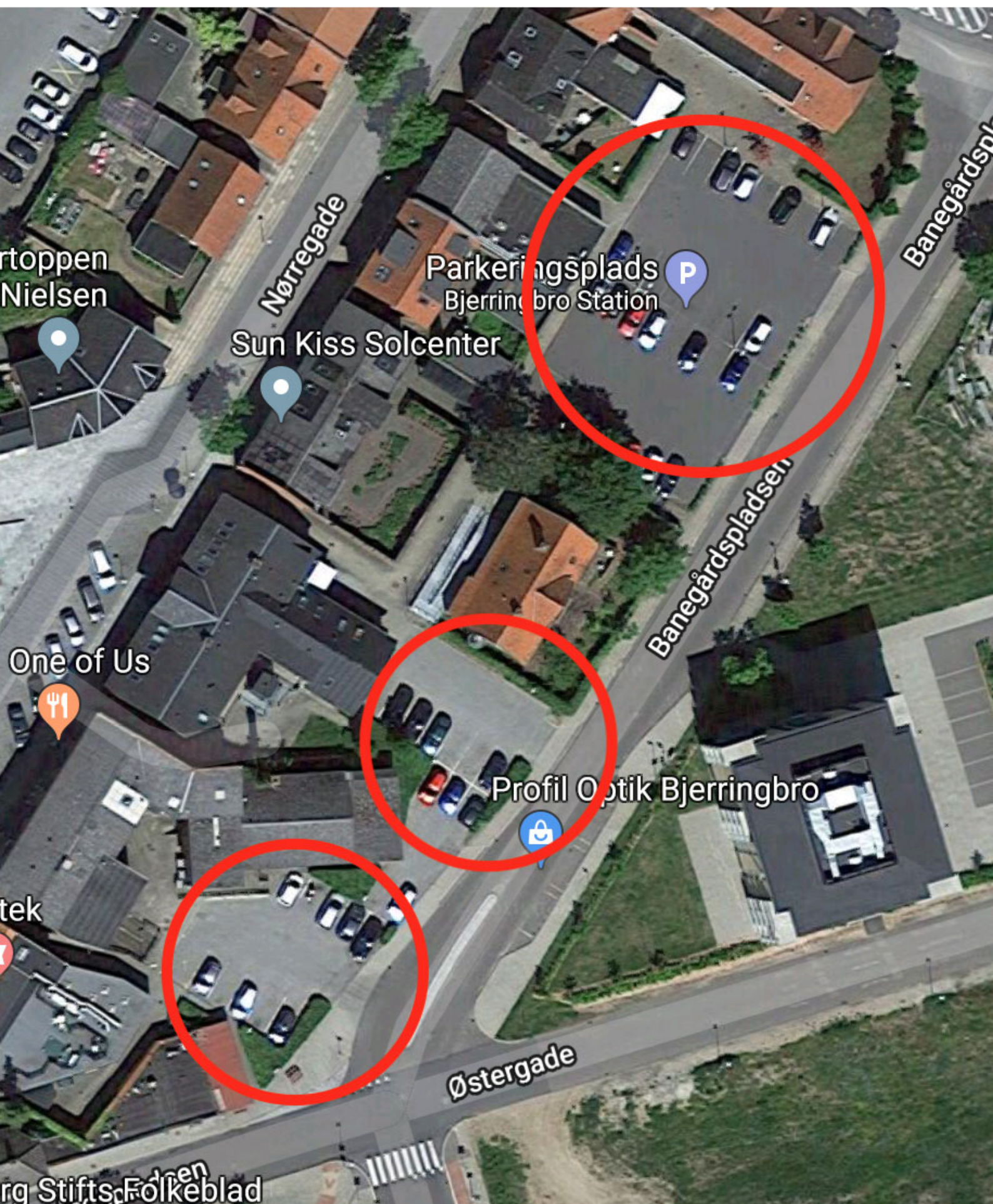
28-02-2019

Antal parkeringspladser

Vi har i øjeblikket problemer med at få parkeringspladser nok til vores biler som holder på parkeringspladsen på Nørregade om mod Banegårdspladsen. Med denne plan kan der være risiko for at pladserne her også vil blive brugt hvis der mangler p-pladser i området

Indsendt af Mikkel

Vedhæftet fil



Indsigelse mod forslag til lokalplan for ejendommen Østergade 8, Bjerringbro – sagsnr.: 18/23664

Indsigelsen er fra lejerne i ejendommen Østergade 15, Bjerringbro.
Ejendommen ejes af boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg.

Østergade 15 ligger nord for Østergade ud for delområde II i lokalplanforslaget.

Da vi lejere flyttede ind i vore boliger i marts 2013, vidste vi, at den daværende lokalplan for Østergade 8 tillod byggeri i max. 2 etager.

Efter det nuværende forslag må der i delområde II bygges i op til 5 etager. Altså en ændring fra max. 2 etager i den nugældende lokalplan til max. 5 etager i det nu foreliggende forslag.

Den 2. april 2019 havde Viborg kommune inviteret til offentligt møde om lokalforslaget samt forslaget til kommuneplantillæg nr. 25 til Kommuneplan 2017 – 2029 i Gudenåhuset, Bjerringbro

På mødet deltog flere af beboerne i Østergade 15 sammen med andre interesserede.

På mødet orienterede kommunens repræsentanter om det nye lokalplanforslag herunder, at placeringen af etageboligerne kunne være med gavlen mod Østergade eller med facaden langs med Østergade.

Der blev på mødet vist 2 forslag til placering af bygningerne på arealet for Østergade 8.

I begge forslag var der på delområde II placeret 2 etagebyggerier. Én boligblok med gavlen mod Østergade og en anden boligblok med facaden langs med Østergade.

Disse forslag til placeringer betyder, at udsigten for de beboere i Østergade 15, hvis lejligheder er placeret langs Østergade stort set ikke længere vil have nogen fri udsigt mod syd. Det frie ”udkig” vil efter opførelsen af byggeriet på Østergade 8 kun bestå af nogle få meter mellem etageblokken med gavlen mod Østergade og etageblokken med facaden langs Østergade.

Men det vil også betyde, at beboerne i den nye etageblok, som placeres langs med Østergade, vil få en del af deres ”udkig” over mod Østergade 15.

Derfor argumenterede vi på mødet fremmødte beboere fra Østergade 15 imod, at den ene boligblok i delområde II efter forslagene placeres langs med Østergade.

Vi foreslog samtidig, at boligblokken langs med Østergade vendes 90 grader, så den bliver opført med gavlen mod Østergade, således at begge boligblokke i delområde II bliver opført med gavlen mod Østergade.

Dette vil give et rimeligt frit ”udkig” for beboerne i Østergade 15.

De 3 punkthuse nord for Østergade er alle opført med gavlen mod Østergade. Der er derfor et stort ”frirum” mellem punkthusene.

I delområde I i lokalplanforslaget for Østergade 8 er boligblokken i eksempel 1 opført med gavlen mod Østergade. I eksempel 2 er én boligblok opført med gavlen mod Østergade, medens en anden boligblok er opført langs med Østergade.

Hvis alle boligblokkene i delområde I og II opføres med gavlen mod Østergade, vil der kunne blive et rimeligt ”frirum” mellem boligblokkene, og der vil samtidig blive den samme symmetri nord og syd for Østergade med hensyn til ”frirum” mellem boligblokkene samt alle bygningers placering med gavlen mod Østergade både nord og syd for vejen.

Beboerne i Østergade 15 er alle pensionister. I sagens natur tilbringer beboerne derfor megen tid hjemme i lejlighederne – herunder på altanerne.

Med denne sammensætning af beboere og med den placering Østergade 15 har i forhold til tog, bus, indkøb mv., vil det formentlig også fremover være pensionister, der bliver anvist til at flytte ind i boligerne ved ledighed. Det har det været, siden Østergade 15 blev taget i brug i år 2013.

Det kan tilføjes, at lejlighederne hidtil kun er blevet ledige, når beboerne ikke længere har været i stand til at klare sig i hjemmet eller afgår ved døden.

Beboerne i Østergade 15 holder i vinterhalvåret fællesspisning én gang om måneden. På fællesspisningen den 9. april 2019 blev lokalplanforslaget for Østergade 8 drøftet.

Der var ikke alle beboerne, der deltog i fællesspisningen, men afdelingsbestyrelsen har efterfølgende haft kontakt til de få, som ikke deltog. Resultatet af drøftelserne blev, at alle beboerne i Østergade 15 er enige om, at der skal fremsendes en indsigelse mod lokalplanforslaget vedr. bebyggelse langs med Østergade i delområde II ud for Østergade 15.

På vegne af samtlige beboere i Østergade 15, Bjerringbro, fremsender afdelingsbestyrelsen hermed indsigelse mod byggeri langs med Østergade i lokalplanforslagets delområde II for Østergade 8.

Bjerringbro, den 15. april 2019

Birgit Andersen

Birgit Andersen
bestyrelsesformand

Dora Nielsen

Dora Nielsen
bestyrelsesmedl.

Erik Hansen

Erik Hansen
bestyrelsesmedl.

Viborg Kommune – Plan
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Mail: plan@viborg.dk

Bjerringbro, 24. april 2019

Vedr. Østergade 8, 8850 Bjerringbro, ændring af Lokalplan 321

Efter at have modtaget kommunens materiale vedr. ændring af status for område 2 i lokalplan 321 til ny lokalplan 505, har vi gennemgået det i grundejerforenings regi, samt fået henvendelser fra bekymrede lejere i område 1.

Vi gør derfor indsigelse imod de fremsendte planer på følgende punkter:

1. Bebyggelsens placering
2. Bebyggelsens skyggegener
3. Bebyggelsens højde

Lokalplan 321 er fremkommet på vegne af samme person/grundejer, som nu ønsker den ændret jf. forslag til lokalplan 505

Vi har erhvervet område 1 (lokalplan 321) og bebygget/indrettet bebyggelsen ud fra, hvad der ville komme i område 2, hvorfor vi ikke kan acceptere den forslåede ændring, da denne vil få stor negativ indflydelse for vore lejere (indkigsgener, manglende udsyn, skygge store dele af året og manglende lysindfald).

Som det blev bekræftet af forvaltningen på borgermødet den 2. april 2019, kan man som forslaget ligger risikere en 18 meter høj randbebyggelse i hele delområde 1 & 2 med stor gene for nuværende bebyggelse, som kun er mellem 2 og 6 år gammel.

Som også fremført på borgermødet kan det ikke være rigtigt, at man ikke tager hensyn til de 80 beboere i område 1 (lokalplan 321), ved at indrette område 2 således at bebyggelsen ikke ligger direkte facade mod facade med område 1 (evt. som vedlagte forslag).

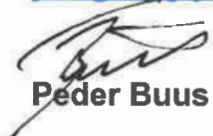
Ligeledes bør der ikke bygges højere end de i dag tilladte 18 meter, der i forvejen er en del højere end bebyggelsen i Storegade (som er 2½ etagagers bebyggelse på max 12 meter).

Vedr. parkering og ophold, bør der gælde samme regler som i nuværende lokalplan for område 1, som ligger ligeså stationsnær, hvilket er den begrundelse som bruges for at nedsætte kravene i forhold til Kommuneplan 2017 – 2029, som blev godkendt for under 2 år siden.

Om der kommer liberal erhverv eller boliger i område 2, har vi ingen indvendinger imod, blot at der tages hensyn til nuværende bebyggelse i område 1, således at direkte indkig undgås ved at indlægge byggefelter.

Og at de regler som gælder for område 1, vedr. parkering og opholdsarealer som er gældende i nuværende lokalplan, også kommer til at gælde for den fremtidige bebyggelse.

Med venlig hilsen
Adolfsvej Bjerringbro ApS
Skibelundvej 100
8850 Bjerringbro
post@boligbjerringbro.dk


Peder Buus

Bilag 1.



03-05-2019

Indsigelse til lokalplanforslag nr. 505

Hej

Hermed fremsendes ovennævnte.

I forslaget side 16, 1. afsnit anføres: " Fra Østergade er der let adgang til det overordnede vejnet via Jørgens Allé og Pilevej til Poul Due Jensens Vej. Der er således høj tilgængelig til lokalplanområdet."

Ved forespørgsel til forvaltningen svares: " Forvaltningen har en forventning om at tilkørslen til området fra Poul Due Jensens Vej vil ske via Jørgens Alle og Pilevej. I dag kører busser ligeledes via Pilevej. Forvaltningen har en forventning om at folk via GPS vil blive ledt denne vej. Samtidig skal I vide at forvaltningen er opmærksom på at der måske skal ske nogle trafikale tiltag i midtbyen, for at begrænse hastigheden omkring stationen."

Når man d.d. forespørger f.eks. Krak (ruteplaner) og sin GPS om vej til Østergade 8, bliver man ved afrejse fra f.eks. Randers ledt ad Jørgens allé, MEN ved afrejse fra f.eks. Hobro, Viborg, Karup, Herning, Silkeborg, Horsens og Århus bliver man ledt ad enten Realskolevej eller Nørregade, så det er ikke nok at forvaltningen svarer "at der måske skal ske nogle trafikale tiltag i midtbyen". Der bør som minimum etableres 1) fodgængerfelt i den nordlige ende af Banegårdspladsen op mod Adolfsvej, evt. med midterhelle, 2) et fodgængerfelt mere langs Nørregade hvor den krydser Realskolevej, således at der bliver fodgængerfelter på begge sider af Nørregade i krydset Nørregade – Realskolevej/Adolfsvej, 3) fodgængerfeltet over Nørregade flyttes helt frem til krydset Nørregade – Realskolevej/Adolfsvej, således at trafikanter på Realskolevej/Adolfsvej kan se, om der er fodgængere i fodgængerfeltet. I øjeblikket er trafikken i området allerede farlig, og når trafikken bliver øget, vil der ligeledes være behov for, at hastigheden på hele Realskolevej, Adolfsvej, Banegårdspladsen, Kasper Nielsens Vej og Nørregade syd for Bjb. Kirke bliver reduceres til maks. 40 km/t. I øvrigt er det meget få busser der kører via Pilevej, men alligevel er de så heldige på Østergade, at der allerede er fartdæmpende foranstaltninger. Så når behovet for fartdæmpning er dér, så er den så sandelig også i ovennævnte område. Egentlig var lysregulering af krydset Nørregade – Realskolevej/Adolfsvej ønskelig, men det kan komme senere!

—

I forslaget side 12, 4. afsnit: citat: "På grund af områdets stationsnære placering reduceres parkeringskravene"

I forslaget side 14, sidste afsnit: citat: " Med lokalplanforslaget fraviges kommuneplanens parkeringsnorm. Parkeringsnormen fraviges, da parkeringsnormen reduceres i planområdet svarende til parkeringsnormen for stationsnærhed i Viborg Midtby. Planområdet ligger i umiddelbar nærhed til Bjerringbro Station og busholdeplads. Parkeringsnormen skal understøtte brugen af kollektiv trafik."

Ved forespørgsel til forvaltningen om man forventer at placeringen (ved stationen) gør, at der er brug for færre parkeringspladser til f.eks. en dagligvarebutik, et hotel, en restauration, er det primære svar "Bygherre har et ønske til at etablere færre parkeringspladser end parkeringsnormen." Forvaltningen svarer også at "Erfaringer viser, at forskellige funktioner efterspørger parkering på forskellige tidspunkter af døgnet, og disse kan i et vist omfang dele de samme p-pladser. Man har dermed en forventning om, at med de anvendelser som der gives mulighed for i delområde I, kan der ske en dobbeltudnyttelse af parkeringen.

Eksempelvis vil hotellet primært bruge pladserne om aftenen/natten, mens dagligvarebutikken og restauranten vil bruge dem om dagen/aften.”

Vi tror, at et hotel i Bjb. primært vil blive brugt af erhvervskunder og lystfiskere, der ved flere overnatninger vil lade deres bil stå på hotellets parkeringsplads. Kunder til dagligvarebutikken vil have nøjagtigt samme behov til parkering, uanset om butikken ligger på Østergade eller Torvegade, Rossensgade, Grønnegade eller andet sted i byen. D.d. er P-pladserne vest for stationen og på Banegårdspladsen godt besøgt; så vi mener, at den i lokalplansforslagets § 5.5 (side 25) anførte reduktionsfaktor på 0,7 skal ændres til 1,0, da der ellers vil blive P kaos i midtbyen. Hvis bygherren har købt grunden for dyrt, er det jo hverken borgernes eller kommunens problem, men problemet kan afbødes ved at ændre arealet i delområde I fra 3.950 m² til f.eks. 4.150 m² og ændre arealet i delområde III fra 4.300 m² til 4.100 m².

—

I lokalplanen er anført at der må etableres tagterrasser. Her mener vi, at vi ikke kan have et udsigtstårn midt i byen med mulighed for støjende adfærd, så vi foreslår, at der ikke må anlægges tagterrasser ovenpå 5. sal. Hvis dette ikke kan efterkommes, skal der anføres, at eventuelle tagterrasser/terrasser ikke må anvendes kommercielt og, at den enkelte terrasse maksimalt må være på f.eks. 40 m². Det ville være ”hyggeligt” med en tagterrasse med adgang fra f.eks. et diskotek!!!!!!

—

Vi forventer en bekræftelse på modtagelse af denne mail.

Med venlig hilsen

Hanne Svenningsen og Søren Kjær Nielsen

Indsendt af Hanne Svenningsen og Søren Kjær Nielsen

03-05-2019

Indsigelse til: Forslag til Tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2017-2029

Hej

Hermed fremsendes ovennævnte.

I forslaget side 4, 1. afsnit står: " På grund af områdets stationsnærhed fraviger forslag til lokalplan nr. 505 kommuneplanens parkeringsnormen. I planområdet reduceres parkeringsnormen svarende til parkeringsnormen for stationsnærhed i Viborg Midtby. Planområdet ligger i umiddelbar nærhed til Bjerringbro Station og busholdeplads. Parkeringsnormen skal understøtte brugen af kollektiv trafik."

Vi mener, at afsnittet helt skal udgå da: 1) at "trinbrættet" i Bjerringbro ikke kan sammenlignes med "stationsnærhed i Viborg Midtby" 2) at der ved "stationen" i Bjerringbro kun er en halv snes P-pladser, hvilket allerede er for få. Der må helt klart være tale om en misforståelse, når nogen tror, at der allerede er nok P-pladser nok til at understøtte brugen af kollektiv trafik, det er de færreste, der f.eks. tager deres bil for at køre fra f.eks. Bjerring eller Gullev til Bjerringbro for at tage toget til f.eks. Århus, Randers, København osv., da der simpelthen ikke kan forventes at være P-plads ved stationen!

Vi forventer en bekræftelse på modtagelse af denne mail.

Med venlig hilsen

Hanne Svenningsen og Søren Kjær Nielsen

Indsendt af Hanne Svenningsen og Søren Kjær Nielsen

Viborg Kommune
Planafdeling

LE34 Aalborg
Gasværksvej 30R
9000 Aalborg

Anders Ebsen Jellesen

+45 9244 3439
ajj@le34.dk

Projekt: 1802285
Dokument: D19-177426

05-03-2019

Bemærkning til Forslag til lokalplan nr. 505

På vegne af grundejer af Østergade 8 fremsendes hermed en bemærkning til Forslag til lokalplan nr. 505 - Centerområde syd for Østergade i Bjerringbro.

Bemærkningen omhandler anvendelsesbestemmelsen for delområde III. Af lokalplanforslaget fremgår det, at der i delområde III kun må opføres boliger i form af tæt-lav bebyggelse. Grundejer ønsker mulighed for også at kunne indrette boliger med vandret skel – dvs. etageboliger.

Ved at give mulighed for også at etablere etageboliger vil det give en større fleksibilitet i forhold til at tilpasse bebyggelsen i forhold til den fremtidige efterspørgslen på forskellige boligtyper i Bjerringbro. Der vil ligeledes kunne ske en blanding af boligtyper i delområde III, hvilket giver mulighed for en bred beboersammensætning.

Bebyggelsens omfang og højder vil ikke ændre sig på baggrund af en ændring af anvendelsesbestemmelsen for delområde III. Etageantallet på maks. 2 etager ønskes ikke ændret. Der vil således ikke ske en ændret påvirkning af de omkringliggende arealer og beboere ved anvendelsesændringen.

En udvidet anvendelse til etageboliger i delområde III medfører, at forslagets udstykningsbestemmelse § 4.2 også bør ændres, således der inden for delområde III også gives mulighed for udstykning efter sokkelgrundprincippet i lighed med udstykningsbestemmelsen for delområde I og II.

Såfremt der er spørgsmål til bemærkningen, så står jeg naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Anders Ebsen Jellesen

Landinspektør

D. 25. april 2019

Lokalplan nr. 505

Hej

Da vi blev forhindret i at deltage i borgermødet om ovennævnte, har vi følgende spørgsmål, som vi gerne vil have besvaret snarest, og senest således, at svarene kan indgå i en eventuel indsigelse. Du bedes bemærke, at indsigelser indsendt senest 03.05.19 vil blive behandlet jvf. aftale med Karl Johan Legaard, men jo før vi får svar, kan vi fremsende en eventuel indsigelse!

Spørgsmål:

Side 12, 4. afsnit: citat: "På grund af områdets stationsnære placering reduceres parkeringskravene" Spørgsmål: Hvorfor forventes det at placeringen gør, at der er brug for færre parkeringspladser til f.eks. en dagligvarebutik, et hotel, en restauration?

Side 14, sidste afsnit: citat: " Med lokalplanforslaget fraviges kommuneplanens parkeringsnorm. Parkeringsnormen fraviges, da parkeringsnormen reduceres i planområdet svarende til parkeringsnormen for stationsnærhed i Viborg Midtby. Planområdet ligger i umiddelbar nærhed til Bjerringbro Station og busholdeplads. Parkeringsnormen skal understøtte brugen af kollektiv trafik." Spørgsmål: Vil i sammenligne "trinbrættet" i Bjerringbro med stationen i Viborg. Og igen, hvorfor forventes det at placeringen gør, at der er brug for færre parkeringspladser til f.eks. en dagligvarebutik, et hotel, en restauration?

Side 16, 1. afsnit: citat: "Butikker vil kunne placeres tæt på Bjerringbro Station og busholdepladsen. Fra Østergade er der let adgang til det overordnede vejnet via Jørgens Allé og Pilevej til Poul Due Jensens Vej. Der er således høj tilgængelig til lokalplanområdet." Spørgsmål: Hvad er begrundelsen for at forvente, at tilkørsel til de nye butikker (og hotel/restaurant) sker via Jørgens Allé og Pilevej?

Side 26 § 6.6: citat: "Tagterrasser indgår ikke i etageantallet. Der må ikke laves tagterrasser i delområde III." Spørgsmål: Må der etableres tagterrasse ovenpå 5. sal? Og er den i så fald inkluderet i 18/20 m højden?

Vedr. Tillæg 25

Side 4, 1. afsnit: citat: " På grund af områdets stationsnærhed fraviger forslag til lokalplan nr. 505 kommuneplanens parkeringsnormen. I planområdet reduceres parkeringsnormen svarende til parkeringsnormen for stationsnærhed i Viborg Midtby. Planområdet ligger i umiddelbar nærhed til Bjerringbro Station og busholdeplads. Parkeringsnormen skal understøtte brugen af kollektiv trafik."

Her vil vi gerne have uddybet begrundelsen for den reducerede P-norm, da der jo ikke er tale om en station, men et trinbræt, og samtidig er der jo ikke bybusser i Bjb.

Når vi har fået svar på ovennævnte spørgsmål, vil vi gerne have svar på 1) Hvorfor vi ikke er blevet kontaktet som aftalt i mail af 11.04? 2) Hvorfor det afholdte borgermøde var mangelfuldt annonceret?

Du bedes venligst bekræfte modtagelsen denne mail!

Med venlig hilsen

Hanne Svenningsen/Søren Kjær Nielsen

Adolfsvej 3

8850 Bjb.

86683952/29273442

D. 29. april 2019

Forvaltningens svar til forespørgsel

Hej Hanne og Søren

Tak for Jeres henvendelse.

Jeg beklager at jeg ikke har kontaktet Jer efter påske. Jeg havde forstået, at I havde snakket med Planchef Karl Johan Legaard, og at I havde aftalt, at I vil sende Jeres hørings svar inden d. 3. maj 2019.

Vi beklager meget at borgermødet d. 2/4-19 kun blev annonceret på kommunens hjemmeside og ikke i avisen. Det var en menneskelig fejl at der ikke kom en annonce i avisen.

I har en række spørgsmål til hvorfor lokalplanen giver mulighed for færre parkeringspladser.

Bygherre har et ønske til at etablere færre parkeringspladser end parkeringsnormen.

Bestemmelserne om at etablere færre parkeringspladser sigter mod at optimere antallet af udlagte parkeringspladser i forhold til det reelle behov. Lokalplanområdet ligger ved siden af Rutebilstationen og Bjerringbro Station. For at understøtte brugen af kollektiv trafik ved rejser til og fra Bjerringbro har forvaltningen vurderet, at man kan reducere parkeringsnormen, ligesom man gør ved stationsnære områder i Viborg.

I Bjerringbro kan bus nr. 775 sidestilles med en bybus, da den kun har rute i Bjerringbro. Samtidig har de fleste regionalbusser flere stop i byen, og agere dermed som bybus.

Erfaringer viser, at forskellige funktioner efterspørger parkering på forskellige tidspunkter af døgnet, og disse kan i et vist omfang dele de samme p-pladser. Man har dermed en forventning om, at med de anvendelser som der gives mulighed for i delområde I, kan der ske en dobbeltudnyttelse af parkeringen. Eksempelvis vil hotellet primært bruge pladserne om aftenen/natten, mens dagligvarebutikken og restauranten vil bruge dem om dagen/aften.

Forvaltningen har en forventning om at tilkørslen til området fra Poul Due Jensens Vej vil ske via Jørgens Alle og Pilevej. I dag kører busser ligeledes via Pilevej. Forvaltningen har en forventning om at folk via GPS vil blive ledt denne vej. Samtidig skal I vide at forvaltningen er opmærksom på at der måske skal ske nogle trafikale tiltag i midtbyen, for at begrænse hastigheden omkring stationen.

I spørger ligeledes om man må etablere tagterrasser oven på 5. sal, og om den er inkluderet i 18/20 m højde. Ifølge lokalplanens § 6.6 indgår tagterrasser ikke i etageantallet, dvs. at der må etableres tagterrasser ovenpå 5. sal. Ifølge § 6.3 kan mindre bygningsdele som eksempelvis elevatorårne opføres op til 4 meter højere end bygningens maks. højde som beskrevet i § 6.1. Disse skal dog have en afstand til bygningens facade, der er mindst lige så lang som den højde bygningsdelen rager op over bygningen.

Vi vil opfordre Jer til at sende Jeres spørgsmål til lokalplanen ind som et hørings svar, for så vil der blive taget politisk stilling til dem.

Med venlig hilsen

Mette Hilslov Hummelshøj
Planlægger

Viborg Kommune