

Bilag nr. 5: Notat med behandling af høringssvar

Forslag til lokalplan nr. 468 for et område ved Morvillesvej i Viborg samt forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013 - 2025

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 1. sept. til den 26. okt. 2016.
Der har den 28. sept. 2016 været afholdt borgermøde i Multisalen på Viborg R dhus.

Der er kommet 4 høringssvar fra:

Nr.	Afsender	Mailadresse
(1)	Lotte Vestergaard og Lars Sandt, Skottenborg 25a, 8800 Viborg	lotteveste@yahoo.dk sandt@live.dk
(2)	Vestre Skole Kvarterets Grundejerforening v./ formand Ole Jespersen	oj@edvard-jensen.dk
(3)	Grete Jacobsen, Gotlandsvej 14, 8800 Viborg	40161410@mail.dk
(4)	Vibeke Galsbo, Slesvigsgade 19, 8800 Viborg	vgalsbo@gmail.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.

Emne	Resumé	Forvaltningens bemærkninger	Byrådets svar
A. Arealforbrug / Bebyggelses- procent	(1) anmoder om, at Skottenborg 25a, Viborg får samme vilkår eller medtages i lokalplan 468, så der er mulighed for udnyttelse af ejendommens loftrum til beboelse. (Ejendommen er i 2 etager + kælder + loftrum) og omfattet af LP 58. I henhold til lokalplan 58 er bebyggelsesprocenten 40% og maks. 2 etager. Lokalplanforslag 468 fastsætter en bebyggelsesprocent på maks. 65 for den samlede bebyggelse og maks. 3 etager. ---	Forvaltningen har tidligere meddelt ejerne, at mulighed for byggetilladelse til udnyttelse af tagetagen vil være på baggrund af et konkret projekt, da der bl.a. kan være udfordringer vedr. lofthøjde og en fornuftig indretning af rummet samt forhold til brand og redningsåbninger. Ejerne anbefales at fremsende ansøgning indeholdende konkret projekt. ---	Byrådet meddeler, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanforslag 468. ---
	(2) gør indsigelse mod, at næsten ingen af grundejerforeningens indsigelser i forbatten er imødekommet. Af lokalplanforslaget fremgår, at der	Forvaltningen medgiver, at ikke alle indsigelser fra forbatten er imødekommet, men at de resulterede i følgende tilretninger af lokalplanforslaget, idet: - de yderst vestligst beliggende boliger i hver husrække ikke får tagterasse, - der af hensyn til trafikafviklingen kun etableres én indkørsel til bebyggelsen fra Skottenborg. Der blev ikke reduceret i: - antallet af boliger med deraf følgende reduktion af bebyggelsesprocent, - etageantal fra 3 til 2 for den resterende del af projektet, - byggeriets højde der er på maks. 11 m. Der er ikke fastsat bestemmelser om, at: - bebyggelsen skal opføres i røde teglsten og med røde tage, - der skal etableres 40 p-pladser på terrænen mod de viste 16 p-pladser. Der er ikke udarbejdet VVM-undersøgelse.	Byrådet har besluttet at imødekomme indsigelse mod forslag til lokalplan nr. 468 for så vidt angår bestemmelser om bebyggelsens facadeudtryk, (der ikke er tilstrækkelig præcise). Derfor ændres/strammes bestemmelserne i §8.2 og §8.4 til: <u>at</u> de udvendige bygningssider skal fremtræde i tegl som blank mur (§8.2), <u>at</u> de udvendige bygningssider skal fremtræde i røde nuancer, i farver inden for jordfarveskalaen som vist i lokalplanens bilag 1 (§8.4). De øvrige indsigelser fra grundejerforeningen er ikke imødekommet.

	vil ske yderligere fortætning af arealet fra 77 til 80 boliger. --- (3) beklager, at den fremførte bemærkning i fordebatten om, at Asani-Haven skal indeholde minimum 20 seniorboliger "nede ved jorden" ikke er indarbejdet i lokalplanforslag. Til gengæld planlægges der nu for 80 boliger mod tidligere 77. Der fremsættes endnu engang bemærkning/forslag om, at der bør fjernes min. én etage på min. 20 boliger, der forbeholdes seniorer, og at boligerne placeres, så indbliksgener til omkringliggende villaejendomme mindskes.	*Grunden til at der står 80 boliger i lokalplanforslaget er, at der er et maks. antal m² at bebygge (77 stk. af gennemsnitlig 125 m²). Såfremt nogle af husenes areal mindskes, kan antallet af boliger øges. Det samlede bebyggede areal skal fastholdes, og bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 65%. Forvaltningen anbefaler at fastholde maks. antal boliger på 80, ligesom det anbefales, at Asani-Haven opføres med varierende boligstørrelser. --- Viborg Kommune kan ikke - i henhold til Planloven - påbyde ejerne af Posthusgrunden, at en del af bebyggelsen skal udnyttes til seniorboliger. Ejerne oplyste i øvrigt på borgermøde d. 28. sept. 2016, at der ikke er indtænkt elevatorer i bebyggelsen. Der henvises til svar* på side 2 – sidste afsnit med forsættelse på side 3. Forvaltningen vurderer, at bebyggelsens højde ikke vil medføre ændring af indbliksgener til nabobebyggelser i forhold til bebyggelse opført i 2½ etage. Der henvises til skitser fra Årstiderne Arkitekter, der viser tværsnit og visualiseringer, hvoraf det fremgår, der reelt ikke er forskel på "udkigshøjden", om bebyggelsen opføres i 2½ etage med saddeltage og kviste eller 3 etager med flade tage med tagterrasser oven på en del af 2. etagen.	
			Byrådet har besluttet dels at fastholde antal boliger på maks. 80 stk., dels at fastholde etageantallet på maks. 3, bortset fra de vestligst beliggende boliger, der opføres i maks. 2 etager.

Emne	Resumé	Forvaltningens bemærkninger	Byrådets svar
------	--------	-----------------------------	---------------

B. Bebyggelsens udseende og omfang	(2) henstiller til, at Byrådet ikke vedtager lokalplanforslag nr. 468 i sin nuværende form - og imødekomme de fremsendte indsigelser. Der gøres indsigelse mod: <u>at</u> den gældende lokalplan nr. 58 ikke respekteres for så vidt angår maks. byggehøjde på 8,5 m og maks. etageantal på 2, så den ny bebyggelse tilpasses det gamle villakvarter. (4) <u>at</u> der på borgermødet d. 3. marts 2016 blev oplyst, at facader vil fremstå i røde sten og flade tage. Planforslag 468 åbner mulighed for flere muligheder. <u>at</u> lokalplanforslag 468 gør det muligt at udstykke arealet, så flere bygherrer kan bebygge arealet - og hermed bygge i forskellige materialer. <u>at</u> lokalplanforslag 468 giver - bortset fra de yderste vestvendte boliger - mulighed for bebyggelse i 3 etager. Det vil give indbliksgener for naboer, hvilket ikke er i overensstemmelse med gældende bygningsreglement. (3) og (4) gør indsigelse mod:	Forvaltningen vurderer, at bebyggelsen Asani-Haven er et godt eksempel på nytænkning og udvikling på den tidligere Posthusgrund. Projektet er i overensstemmelse med Byrådets intention om, at der skal ske en fortætning af bymidtens boligområder. På baggrund af beslutning i Teknisk Udvalg d. 4. 01. 17 om at udsætte behandlingen af den endelige vedtagelse af forslag til lokalplan 468 mhp., at bestemmelserne om bebyggelsens facadeudtryk drøftes med ansøger, er der foretaget ændringer/stramning af §8.2 og §8.4. * Begrundelsen for at opdele grunden i 3 byggefelt er dels, at det ikke er sikkert, at alle projektets huse opføres på én gang. Det afhænger af, hvor stor interesse der er for at bo i Asani-Haven. Den anden begrundelse hænger sammen med parkeringskældrene, der hver især ikke må overstige 2.000 m², da det vil udløse sprinkling og andre brandmæssige økonomiske krav. Forvaltningen vurderer, at bebyggelsens højde ikke vil medføre ændring af indbliksgener til nabobebyggelser i forhold til bebyggelse opført i 2½ etage. Der henvises til de udarbejdede skitser, tværsnit og visualiseringer, hvoraf det fremgår, at der reelt ikke er forskel på "udkigshøjden", om bebyggelsen opføres i 2½ etage med saddeltage og kviste eller 3 etager med flade tage med tagterrasser oven på en del af 2. etagen.	Byrådet har besluttet, at lokalplanforslaget ændres for så vidt angår §8.2 og §8.4. De øvrige indsigelserne fra Vestre Skoles Grundejerforening imødekommes ikke.
--	--	--	--

	<u>at</u> lokalplanforslaget er alt for slapt mht. krav til udformning af tage og facader, hvor der kan anvendes flere forskellige materialer og farver. På 1. borgermøde præsenteredes konkrete facade- og materiale valg i røde eller gule nuancer, og at der anvendes brugte mursten med patina, så Asani-Haven fremstår mere harmonisk i forhold til villakvarteret. Der er ønske om røde teglstenstage, så bebyggelsen tilpasses de fleste af områdets huse. <u>at</u> bebyggelsens opdeling i byggefelter reelt betyder, at hvis bygherre sælger noget af grunden fra til et andet projekt, vil det være muligt. Så kan der komme til at ligge 1-2 eller 3 eller 6 forskellige bebyggelser på grunden? <u>at</u> bebyggelsen er for høj i forhold til de omkringliggende boliger. Det er ikke rimeligt at placere højt byggeri midt i et villakvarter, hvis karakter herved ødelægges. <u>at</u> gøre Byrådet opmærksom på den betænkelige måde, hvorpå man i	Der henvises til svar * på foregående side. På borgermødet den 28. sept. 2016 udtalte ejerne af Morvillesvej 6 i øvrigt, at firmaet ønsker at etablere kvalitetsbyggeri på grunden, og at projektet opføres i gamle mursten. Forvaltningen medgiver, at en opdeling af grunden i 3 byggefelter kan betyde, at bebyggelsen ikke kommer til at fremstå fuldstændig ens. Men strukturen ligger fast - jf. lokalplanforslagets disponering på kortbilag 2. Forvaltningen vurderer, at det ikke vil få nævneværdig betydning for helhedsindtrykket af bebyggelsen, hvis byggeriet ikke opføres samtidigt og af samme bygherre. Hvert byggefelt vil få et ensartet præg. Forvaltningen vurderer, at bebyggelsens højde ikke vil medføre ændring af indbliksgener til nabobejbyggelser i forhold til bebyggelse opført i 2½ etage. Der henvises til de udarbejdede skitser, tværsnit og visualiseringer, hvoraf det fremgår, at der reelt ikke er forskel på "udkigshøjden", om bebyggelsen opføres i 2½ etage med saddeltage og kviste eller 3 etager med flade tage med tagterrasser oven på en del af 2. etagen. Forvaltningen er af den opfattelse, der gerne må være en vis variation af bebyggelse i de forskellige kvarterer, og at ny bebyggelse gerne må fremstå med et nutidigt udtryk. Det kan ikke anbefales at efterstræbe en kopi af villakvarteret. Forvaltningen oplyser, at planlovens bestemmelser om offentliggørelse af fordebat, offentliggørelse af forslag til	Byrådet har besluttet at imødekomme indsigelsen for så vidt angår udformning og farve af det udvendige facadeudtryk. Indsigelse mod udformning af tage giver ikke anledning til ændring i lokalplanforslaget.
--	---	--	---

	Teknisk Udvalg vælger at inddrage borgerne i lokalplanarbejdet.	lokalplan, forslagens høringsperiode samt underretning af ejere, lejere og naboer til lokalplanområdet - er overholdt. Desuden er der afholdt 2 borgermøder. Som borger kan vedtagelsen af en lokalplan påklages, idet der kan klages over retslige forhold, såfremt det vurderes, at procedure for sagsbehandling har medført, at sagen ikke er tilstrækkeligt oplyst. Der kan ikke klages over, hvilke beslutninger Byrådet træffer.	
--	---	--	--

Emne	Resume	Forvaltningens bemærkninger	Byrådets svar
C. Veje, stier og Parkering	(2) gør indsigelse mod, at lokalplanforslag 468 giver mulighed for, at parkeringspladser på terræn ikke overholder Kommuneplanens fastsatte krav om 0,5 p-plads pr bolig. Lokalplanforslaget tillader, at der kun etableres 16 p-pladser mod de lovbestemte 40 pladser. Grundejerforeningen frygter, områdets villaveje vil blive brugt til parkering for den ny bebyggelse.	Forvaltningen vurderer, at der etableres tilstrækkelig med p-pladser i bebyggelsen, da der anlægges 2 p-pladser pr. bolig i parkeringskældre under hver bolig. Det er 0,5 p-plads mere end krav til boliger i Viborg Midtby. Der etableres yderligere 16 p-pladser på terræn, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt, selv om parkeringsnormen normalt kræver 40 p-plads i det fri. Af Kommuneplan 2013 - 2025 fremgår, at der i de centrale byområder kan tilvejebringes p-løsning i form af p-kældre, hvilket er tilfældet i Asani-Haven. Viser der sig fremadrettet et parkeringsproblem på vejene i og omkring Morvillesvej, kan en løsning være at opsætte parkering forbudt skilte.	Byrådet har besluttet, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Emne	Resume	Forvaltningens bemærkninger	Byrådets svar
D. Miljøvurdering af planforslag	(2) gør indsigelse mod, at der ikke er foretaget en VVM-undersøgelse af projektet. Der henvises til, at projektet ifølge lovgivningen er VVM pligtigt, hvilket Teknisk Forvaltning ikke har vurderet. Grundejerforeningen vil	Forvaltningen har - i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" - foretaget en miljøscreening. En screening af projekt Asani-Haven har vist, at der ikke er forhold, der må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.	Byrådet har besluttet, at planerne ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.

	derfor overlade denne afgørelse til Natur- og Miljøklagenævnet evt. via Danmarks Naturfredningsforening, og kræve en strategisk miljøvurdering af hele området.	Projektet er screenet for følgende emner: • Byarkitektonisk værdi • Landskabsarkitektonisk værdi • Kulturarv og arkæologiske forhold • Grønne områder og beplantning • Dyre- og planteliv samt biologisk mangfoldighed • Naturbeskyttelsesinteresser • Naturgenopretning og –pleje • Skovrejsning • Luft • Lys og/eller refleksioner • Jord • Grundvand • Overfladevand • Udledning af spildevand • Støj og vibrationer, • Lugt • Brand, eksplosion, giftpåvirkning • Trafiksikkerhed/tryghed • Trafikafvikling/-kapacitet • Arealforbrug • Energiforbrug • Vandforbrug • Produkter, materialer, råstoffer • Affald • Social aktivitet • Fysisk aktivitet • Social lighed i sundhed • Sårbare grupper. Ovennævnte forhold – på nær emnerne ”Grønne områder og beplantning”, ”Jord” samt ”Udledning af spildevand” - vurderes ikke at få indvirkning på miljøet. ”Grønne områder og beplantning” vurderes at kunne få indvirkning på miljøet. Derfor indeholder lokalplanforslaget bestemmelse om, at beplantningen	
--	--	--	--

		langs Morvillesvej er bevaringsværdig. Når træerne ikke længere kan bevares, skal de erstattes med nye løvtræer. "Jord". Matr. nr. 193a, Viborg Markjorder er registreret som mulig forurenede (V1 kortlagt). Ejer skal kontakte Region Midt mhp. at aftale, hvilke tiltag, der skal iværksættes for at få ejendommen udtaget af kortlægningen. Ejendommen kan ikke benyttes til følsom anvendelse (herunder boliger) med mindre forureningen fjernes, eller der tages særlige hensyn til forureningen. "Udledning af spildevand" vurderes at kunne medføre "indvirkning" på miljøet i forhold til afledning af tag- og overfladevand. Derfor stilles der vilkår om forsinkelse af overfladevand på egen grund. Forvaltningen har afholdt møder med Philipsen Gruppen om ovennævnte forhold. - Philipsen Gruppen kontakter Region Midtjylland Jordforurening vedr. aftale om håndtering af forholdet, hvis lokalplanforslaget vedtages endeligt. - Der er indgået aftale med Viborg Kommunes afdeling for Natur og Vand samt Viborg Energi, Spildevand om håndtering af spildevandsforhold. Selv om projekt Asani-Haven naturligvis vil få betydning for sine omgivelser, så er de i forhold til lovgivningen om VVM at betragte som værende ubetydelige og tilstrækkeligt belyst i SMV = Strategisk Miljø Vurdering. SMV er betegnelsen for miljømæssige vurderinger af planer, programmer og politiske mål. Miljøvurdering af planer og programmer er en overbygning til bestemmelserne om VVM = Vurdering af Virkninger på Miljø, der udarbejdes som bilag til lokalplanforslaget. Anlæg, der altid er omfattet af VVM-pligt er: • Anlæg af energiproduktion, råstofindvinding,	
--	--	---	--

		landbrug- skovbrug- og akvakultur, kemisk industri, fødevareindustri og større infrastruktur-anlæg. Forvaltningen har vurderet, at projektet ikke er omfattet af VVM lovgivningen.	
--	--	--	--