

Bilag nr. 4: Notat med behandling af hørings svar

Forslag til kommuneplantillæg nr. 72 – Rammebestemmelser for Engvej i Tapdrup til Kommuneplan 2013 - 2025

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 6. april til den 3. maj 2017.

Forvaltningen holdt den 2. marts 2017 et møde med naboerne forud for planforslaget.

(Notat fra dette møde var vedlagt som bilag 3 til Økonomi- og Erhvervsudvalgets møde den 5. april 2017, sag nr. 9)

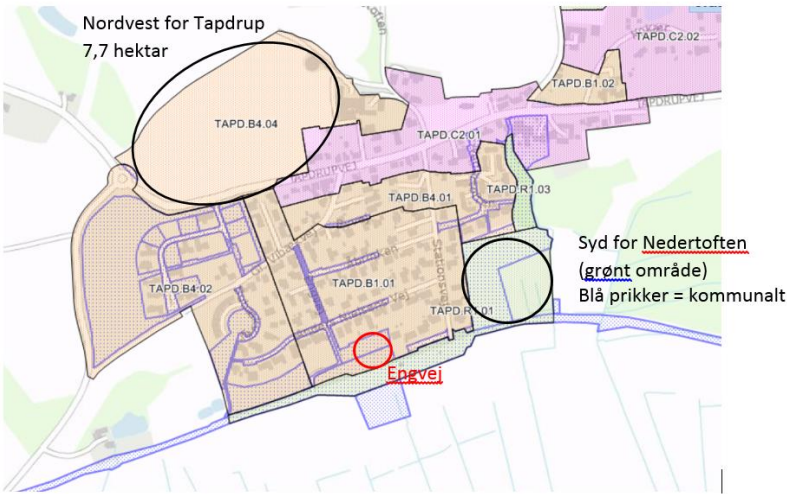
Der er kommet 8 hørings svar fra:

Nr.	Afsender	Mailadresse
(1)	Edith & Svend Gregersen, Anders Nielsens Vej 19, Tapdrup, 8800 Viborg – indsendt før høringsfrist	svg@email.dk
(2)	Edith & Svend Gregersen, Anders Nielsens Vej 19, Tapdrup, 8800 Viborg	svg@email.dk
(3)	Viborg Stiftsøvrighed, Gry Hammerschmidt Christensen	kmvib@km.dk
(4)	Kurt Bøgild Kristensen, Anders Nielsens Vej 7, Tapdrup, 8800 Viborg	kkv@vhmidtjylland.dk
(5)	Karen og Jakob Brøgger Nielsen, Anders Nielsens Vej 13, Tapdrup, 8800 Viborg	karenbroegger@hotmail.com
(6)	Bjarke Bech Feldt	kimaere@gmail.com
(7)	Hanne Bech Feldt, underskriftindsamling fra 19 husstande ved Anders Nielsens Vej m.fl.	hannefeldt@gmail.com
(8)	Bjarke Bech Feldt, supplerende oplysninger til nr. 6 – indkommet efter sidste høringsfrist	kimaere@gmail.com

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

Part	Resumé	Forvaltningens bemærkninger	Byrådets svar
(1)	(1) foreslår at arealet mellem Anders Nielsens Vej 17-19 og Nørreådalens udlægges som grønt område. Gør opmærksomme på driftsaftale fra 1976 af dette område. Arealet er vandlidende. Udstykning foran deres ejendomme vil forringe udsigt og ejendomsværdi.	Bemærkningen er indkommet før planforslaget blev udarbejdet. Det indgår allerede i planforslaget at udlægge arealet vest for Engvej som grønt område. Ønsket er derved imødekommet. Kommunen ejer arealet mellem Anders Nielsens Vej 17-19 og Nørreåstien og har aftalt en driftsaftale, som senest er fornyet i 2013. Aftalen betyder, at ejerne af Anders Nielsensvej 17-19 vederlagsfrit holder kommunens areal som klippet græsområde (have) uden betaling. Aftalen kan opsiges med 6 mdr. varsel. Arealet bliver holdt pænt. Planlægningen ændrer ikke på forhold, der vedrører denne aftale.	Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslaget.
(2)	(2) gør indsigelse mod at overføre et delareal fra landzone til byzone vest for Engvej. Ønsker ingen ændring af arealet og er bekymrede for, at økonomisk udgift, hvis ejendommens areal i byzone får en størrelse, så der potentielt kan frastykkes en grund.	I planforslaget foreslås det at overføre den sydlige del af de privatejede haver til Anders Nielsens Vej 17-19 til byzone, så den administrative grænse følger eksisterende skel. Intentionen har ikke været at indføre en ekstra byggemulighed. Grundene er knap 1.800 m² hver, hvoraf ca. 700 m² i dag ligger i landzone. Skat oplyser, at det kan betyde en øget beskatning for ejerne i størrelsesordenen 7.500 kr/år, hvis hele havearealet overføres til byzone. Landzonejord vurderes til 51 kr/m² og byzonejord 225 kr/m², Samtidig vil der blive en potentiel udstykningsmulighed, når en grund er større end 1.400 m² i byzone. Dette udløser et ekstra byggeretsgebyr på 180.000 kr. Forvaltningen foreslår derfor, at den sydlige del af de private haver ikke overføres til byzone.	Byrådet har besluttet, at planforslaget ændres, så bemærkningen imødekommes og zonestatus bevares i landzone for den sydlige del af de private haver.
(3)	Viborg Stift meddeler, at de ikke har bemærkninger til planforslaget.	-	Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.
(4)	(4) mener, der er andre muligheder for at udstykke i Tapdrup og på Taphede. Er imod at fortætte på arealer tæt ved naturområder (legepladsen)	Det er korrekt, at der findes andre muligheder for at udstykke i Tapdrup – mod nordvest indgår 7,7 hektar til boligformål i gældende Kommuneplan 2013-2025. Byrådet har købt Engvej 9 i 2014 med henblik på udstykning, jf. Byrådets sag nr. 38 den 26. marts 2014. 3 grunde vil ikke øge presset fra trafik og mennesker væsentligt i området, men	Byrådet har besluttet, at planforslaget ændres, så bemærkningen imødekommes delvist så afstand til Nørreåstien øges fra 3 til 6 meter.

	ved Nørreådal). Udstykning vil øge presset på området med larm, trafik og mindre luft og plads omkring Nørreåstien.	det visuelle udtryk omkring Nørreåstien vil ændres, så der bliver mindre luft. Planforslaget indeholder krav om mindst 12 meters byggeafstand til Nørreåstien og 3 meters afstand for grundene. Nørreådal er et stort åbent landskabsrum, og der er meget plads omkring legepladsen syd for Nørreåstien. Forvaltningen foreslår, at udstykningsgrænsen flyttes til 6 meters afstand fra Nørreåstien i stedet for 3 meter, så grænsen følger den hæk der er ved Stationsvej øst for området. Dette vil give lidt mere luft omkring Nørreåstien, og de nye grunde reduceres minimalt (de vil fortsat være ca. 1.000-1.200 m²)	
(5)	(5) gør indsigelse mod planforslaget og foreslår hele arealet udlagt som grønt område, evt. med grønne p-pladser på dele af arealet. Alternativt foreslås at fravige byggepligt på grundene, så naboer kan købe arealet. Mener princippet fra nabo-lokalplan bør fastholdes med større afstand til Nørreådal af hensyn til naturbeskyttelsesinteresser og dyreliv. Udstykning er imod naboernes interesse og arealet egner sig ikke til at bygge på pga. høj grundvandsstand og forureningsforhold. Der bør tages højde for dræn over Engvej 9	Arealet er udlagt til boligformål i kommuneplanen – det er alene byzonegrænsen, der flyttes, så der bliver plads til 3 i stedet for 2 grunde. Naboernes udsigt vil blive påvirket af udstykning i området, men der har tidligere været 2 bygninger på arealet indtil 2014 - se luftfoto herunder.  De tidligere bygninger lå med lidt større afstand til Nørreåstien (26-34 m) mod kommuneplantillæggets krav om 12 meters byggeafstand. Forvaltningen vurderer, at naturbeskyttelsesinteresser i området ikke påvirkes væsentligt ved udstykning af 3 grunde. Afstand til Nørreåstien foreslås ændret fra 3 til 6 meter, så de nye grundens skel følger skel på naboareal ved Stationsvej øst for. Områdets egnethed er undersøgt, og det er korrekt, at der er meget trykvand fra terræn i området, men det vurderes muligt at bygge på arealet, når der ikke etableres kælder. Grundvandsspejl er målt til 1,25 - 3 meter under terræn ved banestien og til 2,25 meter ved Stationsvej, som ligger nogenlunde i samme højde som midt på arealet ved Engvej 9-11. I forbindelse med byggemodning tages højde for afvanding af området, herunder evt. dræn fra nabogrunde.	Byrådet har besluttet, at planforslaget ændres, så bemærkningen imødekommes delvist så afstand til Nørreåstien øges fra 3 til 6 meter. Udstykning af 3 grunde bevares muligt. Byggepligt afgøres ikke i planforslaget.

	Der er bedre egnede arealer andre steder - f.eks. på kommunens areal i den østlige del af Tapdrup, syd for Nedertoften.	Forureningsforhold er undersøgt nærmere på arealet – ikke kun langs banestien. Der er udført 5 boringer på stedet, som viser, at der ikke er forurening. Alle boringer ligger langt under Miljøstyrelsens jordkvalitets kriterium og vurderes som ren jord. Der er alternative byggemuligheder i Tapdrup (se kort herunder og bemærkninger til indsiger nr. 4). Arealet i den østlige del af Tapdrup, syd for Nedertoften indgår pt. som grønt område i kommuneplanen. Dele af arealet anvendes til regnvandshåndtering og der kan blive behov for yderligere reserveareal til regnvandshåndtering i forbindelse med byudvikling på Taphede. Udstvknina her vil påvirke andre naboer. 	
	Savner en overordnet strategi i stedet for at bruge frikommuneforsøg til at tage udsigt fra naboer. Tilliden til kommunen forsvinder.	Frikommuneforsøget giver alene en ændret procedure, så der ikke behøver blive udarbejdet en lokalplan for at overføre areal fra land- til byzone. Kommuneplantillægget regulerer nogenlunde de samme forhold, som en lokalplan ville gøre, bl.a. bebyggelsesprocent max. 30% og max. bygningshøjde til 5 meter for at tage et vist hensyn til naboernes udsigtsforhold. Forvaltningen har opsat en pæl i området, som markerer 5 meters højde.	
(6)	(6) gør kraftig indsigelse mod planforslaget, da det forringer udsigtsforhold for naboer væsentligt (fotos). Tidligere byggeri var væsentligt mindre i omfang (lade 3 meter høj).	Der var indtil 2014 to bygninger på arealet, jf. bemærkninger til indsiger 5. Beplantning nordvest for den tidligere stald tog også en del udsyn til Nørreådal. Udsigtsforhold vil således mest blive forringet midt på arealet i forhold til tidligere.	Byrådet har besluttet, at planforslaget ændres, så havearealer vest for Engvej ikke overføres til byzone. Øvrige bemærkninger imødekommes ikke.

	Naboerne har ikke kunnet forudsige at området bebygges – det er uanstændigt. (6) mener området bør bevares som grønt område med mulighed for evt. regnvandsbassin. Klimaforandringer medfører øget nedbør og der kan blive brug for arealet til regnvandsbassin eller udvidelse af de rekreative arealer syd for Nørreåstien. Grundvandsspejl står højt og området er vandmættet 8-9 måneder om året og med en del trykvand. Frikommuneforsøg tilsidesætter planpraksis. (6) noterer tilfredshed med, at der ikke udlægges parkeringsareal foran Anders Nielsens Vej 17-19 (vest for Engvej). (6) er imod at en del af haveareal overføres fra landzone til byzone, så beskatning stiger.	Hele området er udlagt som boligområde i gældende kommuneplan 2013-2025, og det fremgik også af Byrådets køb af arealet i 2014, at intentionen var at udstykke arealet. Uden gennemførelse af kommuneplantillægget vil det være muligt at udstykke 2 grunde på den nordlige del af arealet, som ligger i byzone i dag. Energi Viborg arbejder med et projekt for separatkloakering og regnvandshåndtering i Tapdrup. Heri indgår det at etablere et regnvandsbassin syd for Nørreåstien. Der er ikke umiddelbart behov for arealet ved Engvej hertil. Bemærkninger om højtstående vand – se bemærkninger til indsigelse nr. 5. Kommuneplantillægget indeholder nogenlunde samme krav som en lokalplan ville gøre – se bemærkninger til indsigelse nr. 5. En lokalplan kunne ligeledes give mulighed for at udstykke 3 grunde. Høringsperioden for frikommuneforsøg er dog afkortet fra 8 til 4 uger. Parkeringsareal indgår ikke i kommuneplantillægget. Forvaltningen vil kigge på muligheder for at udvide parkeringsarealet ved Stationsvej i stedet for. Forvaltningen foreslår at bemærkningen om at overføre areal fra landzone til byzone vest for Engvej udgår af planforslaget, da der er risiko for øget beskatning, når grundene kan udstykkes, se bemærkninger til indsigelse nr. 2.	
(7)	Underskriftsindsamling fra 19 husstande ved Anders Nielsens Vej m.fl. Naboerne gør indsigelse	Udsigtsforhold vil blive påvirket i forhold til i dag, men ikke væsentligt i forhold til tidligere byggeri. Bygningstætheden øges ikke væsentligt ved at opføre 3 boliger i området. Uden kommuneplantillægget kan den nordlige del af arealet udstykkes til 2 grunde, da det ligger i byzone i dag. Se også bemærkninger til	Byrådet har besluttet, at bemærkningen ikke imødekommes.

	mod at planforslaget vil fjerne udsigt ift. tidligere byggeri. Det vil forringe ejendomsværdi og forøge bygningstæthed i området. (7) mener, at planforslaget er en fejltagelse, der bør omgøres. Området bør udlægges som grønt område, alternativt bør naboerne kunne købe arealet for at friholde det for bebyggelse.	indsiger nr. 5 og 6. Planområdet er udlagt som boligområde i kommuneplanen i dag som en del af rammeområde TAPD.B1.01. Med planforslaget ændres det så arealet vest for Engvej udlægges som grønt område.	
(8)	(8) supplerer indsigelse nr. 6 med vigtigheden af at bevare et åbent ubebygget areal omkring Nørreåstien. 3 grunde vil ligge mere fremskudt end øvrig bebyggelse i Tapdrup.	De 3 grunde vil ligge tættere på banestien end området vest for, men ikke væsentligt tættere på end ved Stationsvej mod øst. Forvaltningen foreslår at øge udstykningens afstand fra 3 til 6 meter fra Nørreåstien så landskabsrummet omkring Nørreåstien øges lidt og følger grænsen fra hæk ved Stationsvej. Byggeafstand til Nørreåstien fastholdes til mindst 12 meter.	Byrådet har besluttet, at planforslaget ændres, så bemærkningen imødekommes delvist. Afstand til Nørreåstien øges fra 3 til 6 meter. .