Viborg d. 3.12.2017

Til Teknik og Miljø,
Prinsens Alle 5,
8800 Viborg.

Vedrørende klagesag nr. 225761 mod Viborg Kommune. Journalnr. hos Viborg Kommune er 1629195.

Ang. værdifuldt landskab

Viborg Kommune skriver, at udpegningen som værdifuldt landskab ikke har noget at gøre med at området potentielt er et vådområde og heller ikke har noget at gøre med, at der øst for ejendommen er gennemført et vådområde projekt øst for ejendommen. Men hvad er det så, der gør det værdifuldt?

I "Oplæg til fredningsplan 1985-1996"? kan jeg læse følgende om område 157, Nørremølle Ådal.

" Ådal. Dal med forholdsvis stejle skråninger og varieret bundbredde i åbent og opdelt landskab. Skråningerne er stedvis meget tæt bebyggede og området er i øvrigt jævnt bebygget. Der er en del småskove i området, som overvejende er opdyrket med store engarealer, åen og store søer. Den nordlige del har karakter af stille område. Værdi: oplevelsesmæssigt af stor betydning". **Er det den store oplevelsesmæssige betydning, der gør området til et værdifuldt landskab?** (Ønskes besvaret !)

Som det ses er skråningerne stedvis tæt bebyggede og hele området er jævnt bebygget. Så der er en del huse, og på trods af dette karakteriserer man alligevel område 157 som *oplevelsesmæssigt af stor betydning*. Jeg ser derfor ingen hindring for et hus på vores grund, da et hus ikke vil forringe den oplevelsesmæssige værdi, som det jo ikke gør andre steder i området ifølge ovennævnte.

Og hvis det gør, vil jeg gerne have en beskrivelse af hvorfor?
(ønskes besvaret !)

En del af ovennævnte er en beskrivelse af område 157. Hvis vi så ser nærmere på matrikel 518n Nørremøllevej Nord i Viborg.

Viborg Kommune begrunder deres afslag med, at det er værdifuldt landskab. 4 gange i det første afslag kommer denne begrundelse.

1. ”Området er i kommuneplanen udpeget som værdifuldt landskab, og Nørremøllevej Nord 28 ligger i udkanten af denne udpegning.”
2. ” I de værdifulde landskaber skal de landskabelige værdier beskyttes. Byggeri må ikke placeres i disse områder, hvis det indebærer forringelse af de landskabelige værdier, jf. kommuneplanens retningslinje nr. 11”
3. ”Viborg Kommune vurderer, at det vil ***forringe de landskabelige værdier at tillade udstykning af en grund og tillade opførelse af en bolig der”***
4. ” At området er udpeget som værdifuldt landskab taler også imod det ansøgte”.

Men det viser sig, at det slet ikke er vigtigt, for som man skriver i brevet af 9.11.17. ”Et værdifuldt landskab er ikke brugt som et bærende argument for afslaget.” Det forstår jeg ikke, når man flittigt bruger det som argument, og slet ikke har nævnt, at det ikke rigtig har nogen betydning. På trods af dette vil jeg godt have en uddybende forklaring på, hvilke forringelser der sker af det ”værdifulde landskab” på vores grund, når der bygges en bolig.
I punkt 3 ovenfor skriver man, at det ”*vil forringe de landskabelige værdier at tillade udstykning af en grund og tillade opførelse af en bolig der”*. Jeg forstår ikke, hvilke landskabelige værdier, der går tabt ved at bygge en bolig på 120m2. Er det planter, dyr, landskaber eller de ovennævnte oplevelsesmæssige værdier eller andet? (ønskes besvaret !). Man skal huske på, at grunden er 5500 m2 og en evt. bebyggelse på 120m2 kommer til at svare til ca. 2,18 % af arealet. Og i forhold til hele område 157

er det ingenting.

Med baggrund i ovenstående mangler jeg et svar fra Viborg Kommune. Jeg bliver derfor nødt til at få et ***nøjagtigt, detaljeret og fyldestgørende*** svar på:

Hvilken forringelse af de landskabelige/ oplevelsesmæssige værdier giver det, at der udstykkes og opføres en bolig?
(ønskes besvaret !)

Hvis man ved nærmere eftertanke kommer frem til, at området ikke hører til i "værdifuldt landskab" er mit ønske, at det bliver ført tilbage til "almindeligt landskab."

Landzone

I vejledning til landzone står der, at kommunen skal være yderst tilbageholdende med at give tilladelse til udstykninger og bebyggelse i områderne omkring eksisterende byzone. Det forstår jeg udmærket, men det sker bare ikke i alle tilfælde. I "lokalplan nr. 329 For et boligområde ved Høgevej i Bruunshåb" har Viborg Kommune givet tilladelse til udstykning af 6/7 grunde på omtrent de samme præmisser som ved os (se tidligere beskrivelse). Vi ønsker kun at udstykke 1 grund.

Kommunen har i svarskrivelsen af 9.11-2017 "vurderet, at en udvidelse af landsbyen som foreslået af en borger var ***hensigtsmæssig***." I selve Lokalplan 329 skriver man under punktet Baggrund på s.7 at, " ejeren af ejendommen Høgevej 45, Bruunshåb, ansøger i august, 2002 Viborg Kommune om tilladelse til at udstykke fire boligejendomme på en del af sin ejendom. På baggrund heraf er området efterfølgende udlagt til boliger i "Kommuneplan 2006 – Rammebestemmelser for Viborg Kommune". Baggrunden herfor er, at udstykningen vil skabe en byafgrænsning og muliggøre en udfyldning af den allerede eksisterende bebyggelsesstruktur." Det samme har vi skrevet i vores brev fra d. 6.11.2017 for vores byggeri. Hvorfor er det ikke ***hensigtsmæssigt*** i vores situation, når ***vi*** vil afrunde den

bymæssige bebyggelse? (Ønskes besvaret). Betingelserne er jo stort set de samme som beskrevet i brevet fra d. 6.11.2017 ?

Jeg ved godt, at byudviklingen ikke går i vores retning for øjeblikket, men det gjorde den jo heller ikke på Høgevej.

Man påpeger i brevet fra d. 9.11.2017, at Viborg Kommune kan henvise os til konkrete placeringer inden for Viborg Byzone, hvor der kan opføres nye boliger. Samme argument bruges ikke i forhold til Høgevej 45. Vi ønsker selvfølgelig ikke at købe mere jord, når vi har et stort stykke, der kan bruges. Dertil kommer, at vi har boet i området i 42 år og kender mange i området.

Jeg skrev i brevet fra d. 6.11.2017, at "vi er villige til frit at overdrage et stykke af grunden i den nordlige ende til en sti således, at almenheden fra den vestlige del af beboelsesområdet lettere kan få fri adgang til et engstykke mod øst. For jf. retningslinie 21 må indgreb i særlige beskyttelsesområder finde sted, hvis forbedrede muligheder for landskabelige oplevelser for almenheden kan opveje indgrebet." Jeg fik ikke noget svar.. Derfor vil jeg spørge **om denne mulighed kan være med til at bane vej for en udstykning?** (ønskes besvaret !)

Jeg vil også godt have besvaret følgende spørgsmål:
På hvilke felter mener Viborg Kommune at ansøgningen om vores udstykning er forskellig fra tilladelsen til at udstykke på Høgevej 45 i Bruunshåb? (Lokal plan 329)

I sagen på Høgevej er der vist stor velvilje overfor ansøgeren. Jeg synes derfor, at vi fortjener samme behandling som på Høgevej 45.

Venlig hilsen Niels Bak

Anne-Dorthe T. Jensen.
Sct. Laurentiivej 41,
8800 Viborg.