

Bilag nr. 3: Notat med behandling af hørings svar

Forslag til lokalplan nr. 440 for et boligområde ved Øster Teglgårdsvej i Viborg samt forslag til tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013- 2025

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 29. januar til den 25. marts 2015.

Høringssvar

I offentlighedsperioden er der kommet 17 hørings svar (heraf 1 fællesindsigelse, nr. 17, fra 427 borgere):

Nr.	Afsender	Dato for modtagelse
Myndigheder		
(1)	Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København	26.03.2015 og 11.06.2015
Foreninger		
(2)	Danmarks Naturfredningsforening, Søndersøvej 38, 8800 Viborg, viborg@dn.dk	25.03.2015
(9)	Viborg-Fonden, v/formand Hans Langballe, degnio@post3.tele.dk	19.03.2015
(12)	Cyklistforbundet i Viborg , Rie Christiansen, rie.amc@gmail.com	24.03.2015
Naboer		
(3)	Grundejerforeningen Søhaverne v/ formand Lars Teibøl, Carl Pipers Vej 10, 8800 Viborg, larsteibol@gmail.com	20.03.2015
(17)	Svend Aage Sørensen m.fl. Fællesindsigelse på vegne af 427 borgere fra Søndersøvej, Øster Teglgårdsvej og andre steder	25.03.2015
(16)	Advokatfiramet Delacour, adv. Jakob Nielsen (kmu@delacour) for: Kim Krull Jørgensen og Anne Marie Keller, Øster Teglgårdsvej 23, 8800 Viborg, kmu@	25.03.2015
(10)	Uffe Fjølner, Toke Fjølner og Rita Brandt, Søndersøvej 51, 8800 Viborg	20.03.2015
(5)	Mads Salling, Teglkrogen 11, 8800 Viborg, mailto:mads@teglkrogen.dk	24.02.2015
(11)	Erik Velling Hansen, Car Pipers vej 13, 8800 Viborg, erikvelling@webspeed.dk	23.03.2015
Øvrige		
(4)	Henrik Scheel, Møgelparken 156, 8800 Viborg henrikscheel@gmail.com	25.01.2015
(6)	Mikkel Kiildsen, mkiildsen@gmail.com	09.03.2015
(7)	EnergiMidt Forsyning og Service A/S, Tietgensvej 2 – 4, 8600 Silkeborg, info@energimidt.dk	11.03.2015
(8)	Søren Riis Vester, Gl. Århusvej 293, 8800 Viborg, mailto:SRV@sparinvest.dk	19.03.2015
(13)	Erik Petersen & Edith Børgesen, Høgevej 5, Bruunshåb, Viborg	24.03.2015
(14)	Grethe Sørensen, grethesorensen@yahoo.dk	25.03.2015
(15)	Stig Jensen, Kildebakken 47, 8800 Viborg, stigjensen@fiberpost.dk	25.03.2015

Høringssvar nr. 1 er en indsigelse fra Naturstyrelsen jf. planlovens § 28, og planforslaget kan således ikke vedtages endeligt før der er opnået enighed om planforslagets indhold i forhold til søbeskyttelseslinjen

Notatets opbygning

Høringssvarene er inddelt og behandlet under følgende tværgående emner:

- A. Søbeskyttelseslinje
- B. Punkthuse/omfang
- C. Trafik

- D. Beplantning
- E. Stier
- F. Naboarealer
- G. Bevaring
- H. Materialevalg
- I. Teknisk forsyning
- J. Miljørapport/flagermus

Under hvert emne markeres med tal i parentes hvilken indsigelse/bemærkning, der refereres til.

Hver indsigelse/bemærkning behandles efter følgende skabelon:

Resumé af indsigelsen/bemærkningen i venstre spalte og administrative bemærkninger i højre spalte.

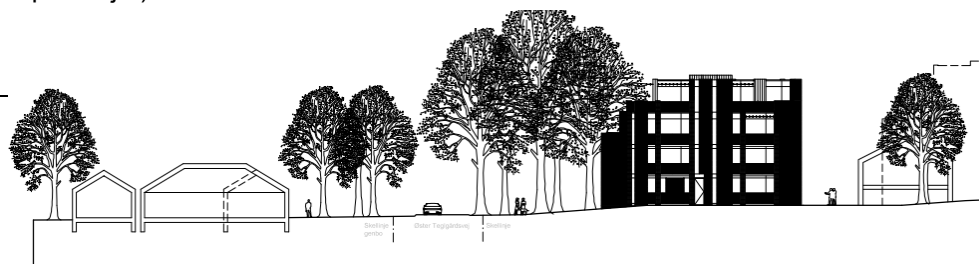
Ved den politiske behandling af sagen, vil notatet med høringssvar blive offentliggjort på www.viborg.dk.

Link til beslutning om vedtagelse af lokalplanen samt notat med høringssvar vil fremgå af følgebrev, der sendes til parterne.

Emne	Resumé	Administrative bemærkninger	Konklusion
A. Søbeskyttelseslinje	(1) Naturstyrelsen tilkendegiver, at de kun er indstillet på at reduceres søbeskyttelseslinjen til punkthusenes facade (2) DN bemærker, at praksis er restriktiv indenfor reduceret søbeskyttelseslinje. Henviser til præcedens-virkning. (4) mener ikke, der er særlige argumenter for at dispensere fra søbeskyttelseslinjen. (9) er imod ophævelse af søbeskyttelseslinjen – Viborgs miljø er unikt omkring søerne. (13), (15) og (16) mener ikke, man bør ophæve søbeskyttelseslinjen for at opføre byggeri i området. Der bør ikke dispenseres fra planer. (17) efterlyser Byrådets	Forvaltningen har efterfølgende haft en dialog med Naturstyrelsen og bygherre ift. de to længehuse nærmest Søndersø (byggefelt B2). Naturstyrelsen fastholder, at man ønsker, at sø-arealerne fra punkthusenes facade og ned mod søen friholdes for yderligere bebyggelse. Styrelsen accepterer at ophæve søbeskyttelseslinjen også for det underjordiske parkeringsanlæg mellem punkthusene. Forslag til reduceret søbeskyttelseslinje fremgår bagest i bilag 5. De to længehuse udgår – i stedet for kan den eksisterende bygning (aftægtsbolig fra 1951) bevares på stedet. Alternativt kan der opføres 1 nyt længehus vinkelret på søen i max. 200 m² i grundplan og indtil 2 etager. Dette vil være mindre synligt i landskabet end det eksisterende hus. Begge dele forudsætter at Viborg Kommune meddeler en dispensation fra søbeskyttelseslinjen. Ved gennemgang af arkiver har Naturstyrelsen vurderet, at søbeskyttelseslinjen blev fastlagt i forbindelse med revision af Kommuneplanen i 1999, og således ikke er reduceret på stedet. Naturstyrelsen udtaler, at de er villige til at ophæve søbeskyttelseslinjen til forkant af punkthusene. I forbindelse med gennemførelse af en lokalplan kan Kommunen ansøge Naturstyrelsen om at tage stilling til placering af søbeskyttelseslinjen (reducere linjen). Naturstyrelsen vil ophæve søbeskyttelseslinjen til forkant af punkthuse. Der kræves således alene dispensation til evt. at erstatte den eksisterende bygning tættest på søen af et hus placeret vinkelret på søen. Forvaltningen vurderer, at der skal være mulighed for at udvikle områder langs søen, hvor der i dag er byggeri. I det konkrete område er en fornyelse nødvendig ift. områdets forfald. Se bemærkninger ovenfor. Søbeskyttelseslinjen omfatter hele grunden i dag og det er nødvendigt med en stillingtagen til linjen, hvis der skal skabes udviklingsmulighed på grunden. Baggrunden for at ansøge om reduktion af søbeskyttelseslinjen er, at området er bebygget i dag, særligt på den sydlige del af grunden (stald- og ladebygninger). Som nævnt ovenfor er søbeskyttelseslinjen fastlagt i forbindelse med n gennemgang af kommuneplanen i 1999, linjen er ikke reduceret på stedet. Argumentationen for at ansøge om at reducere søbeskyttelseslinjen er, at der er byggeri på grunden i dag	Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslaget ændres jf. bilag nr. 5, så et længehus udgår og søbeskyttelseslinjen ophæves til forkant af punkthuse inkl. underjordisk parkering som tilkendegivet af Naturstyrelsen.

	begrundelser for at ændre på søbeskyttelseslinjen, som blev fastlagt for 16 år siden.	endda meget tæt på søen (25 meter). Ny bebyggelse placerer sig tilbagetrukket på grunden og der gives øget offentlig adgang til området ved hjælp af stier.	
--	---	---	--

Emne	Resumé	Administrative bemærkninger	Konklusion
B. Punkthuse/omfang	(2) DN mener ikke, der bør bygges i et omfang som i lokalplanforslaget inden for søbeskyttelseslinjen. (5) mener, det er en flot plan der vil udvikle området. (8) er positiv overfor projektet – det højner standarden i området og skaber flere sønære boliger (9) mener punkthuse i 4 etager vil dominere området og danne præcedens for byggeri omkring søerne. Punkthusene vil stå som en 100 meter bred mur i 13,75 meters højde. Mener dog ikke at byggeri i f.eks. 2 etager er bedre. (11) foreslår at sløjfe det vestligste punkthus, så der bliver større afstand til naboer og mere luft mellem husene.	Forvaltningen vurderer, at der skal være mulighed for at udvikle områder langs søen, hvor der i dag er byggeri. I det konkrete område er en fornyelse nødvendig ift. områdets forfald. Det vægtes højt at bevare natur i området, hvorfor et byggeri med parkkarakter og højere byggeri er valgt i stedet for f.eks. parcelhuse, der ville "privatisere" området i højere grad. Ét længehus udgår som minimum, jf. ovenfor. Enten bevares den eksisterende bolig tættest på søen eller der kan opføres et nyt vinkelret på og mindre synligt. - Se bemærkninger ovenfor. Punkthusene i indtil 4 etager ligger tilbagetrukket fra søen og skærmes af høje træer. Der kan ikke forventes højt byggeri på ubebyggede arealer omkring søen. De eksisterende bygninger i området er ca. 11 meter høje (12,5 m til kamtakker). Punkthusene opføres kun delvist i 4 etager, øverste etage skal trækkes tilbage på mindst 25% af facaden. Det betyder, at husenes oplevede højde delvist bliver ca. 10 meter. Byggefelterne er større end de punkthuse, der kan opføres. Forvaltningen foreslår præciseret, at max. 70% af byggefelterne til etageboliger (B4) må bebygges i grundplan for at sikre luft mellem husene (§7.5). Se bemærkninger ovenfor – byggefelter er større end punkthusene. EplusN arkitekter har udarbejdet et snit, som viser afstand til nærmeste nabo (Carl Pipersvej 7).	Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslaget ændres, så bemærkningerne <i>delvist imødekommes</i>. Mulighed for punkthuse i indtil 4 etager ændres ikke. Lokalplanen præciseres, så max. 70% af byggefelterne B4 må bebygges. Byggefelt B2 reduceres.



	(13) mener ikke punkthuse hører hjemme i området – de vil genere naboer og er grimme. Højden tilpasses bygherres ønske. (14) er betænkelig ved punkthuse i området – byggeri bør max. være 2-3 etager. Lejligheder bør være ejerlejligheder. (15) mener omfang af byggeri er for stort og at Byrådet bør ændre lokalplan og kommuneplantillæg til grønt område. Foreslår at bygherre etablerer punkthuse på Asmild Mark. (16) Omfang af byggeri er for stort og afviger fra det øvrige i området. Omfanget er fastlagt i kommuneplanrammer, men det er svært for private at fange evt. ændringer med	Forvaltningen vurderer, at afstanden er rimelig og ikke giver væsentlige indbliksgener. Afstanden er større end hvad bygningsreglementet tillader: Max højde = 1,4 x afstand til skel, svarende til 9,8 meters afstand for byggeri i 13,75 meters højde. Øster Teglgårdsvej bidrager yderligere med ca. 10 meters afstand til naboskel. Se bemærkninger ovenfor – punkthuse i området er med til at sikre parkkarakter og åbenhed i området. I forbindelse med Kommuneplan 2013 besluttede Byrådet at udlægge området til etagebyggeri i indtil 3½ etager i 15 meters højde. Dette reduceres til 13,75 meters højde i forbindelse med lokalplanen, men der gives mulighed for 4 etager for at opnå et slankere bygningsudtryk. Dele af facaden på øverst etage skal trækkes tilbage. Bygherre har taget fotos fra krankurv i 10 meters højde, svarende til gulvniveau på øverste etage. Disse vedlægges som bilag 6 og viser, at der er meget beplantning på grunden, som skærmer mod naboer – særligt kastanjealléen mod vest, som sikres bevaret i lokalplanen. Se bemærkninger ovenfor. Boligtype i form af ejerforhold kan ikke reguleres i en lokalplan. Byrådet tilkendegav i 2013 en udvikling af området i retning af punkthuse og parkkarakter, jf. ovenfor. Punkthuse på Asmild Mark er også en mulighed men er ikke knyttet til udviklingen af Øster Teglgårdsvej 25-27. Bemærkninger til omfang – se ovenfor. Bebyggelsesprocenten for ejendommen som helhed er 25% som for parcelhusområdet, men etagearealet er fordelt anderledes idet størstedelen af byggeriet placeres mod syd og større dele af området bevares ubebygget. Ændringer i kommuneplanen offentliggøres i 8 uger, men sendes ikke til alle lodsejere og naboer, da det berører store dele af Viborg.	
--	---	---	--

	konsekvenser for deres ejendom. Fællesindsigelse (17) mener, at forslaget ikke skriver sig ind i en sammenhæng af fritliggende villaer langs Søndersøvej og ikke respekterer stedets historie og kulturarv. Punkthuse i 4 etager vil dominere og er en ny typologi i området. Aksialt opbygget struktur ville være at foretrække.	Der har været kampagne, 4 borgermøder, spots i biograf og blev udarbejdet animationsfilm i 2013 for at gøre borgere opmærksomme på kommuneplanen. Det er en politisk afgørelse, om kommuneplanens rammer skal ændres for området. Punkthuse er en ny typologi i området, men som nævnt ovenfor er formålet at fritholde dele af arealet og skabe åbenhed og parkkarakter som villaerne langs Søndersø. Stedets historie og samspillet mellem de to kamtakkede hovedbygninger er et svært greb at forløse arkitektonisk. Hovedbygningerne ligger med stor indbyrdes afstand og den eksisterende aftægtsbolig nærmest søen er også fremmed i denne kontekst. Tanken er, at nyt byggeri tydeligt adskiller sig fra den oprindelige arkitektur, men giver plads til fornyelse. Aksialiteten mellem de to hovedbygninger sløres i dag af at ligge på hver sin matrikel med høj beplantning imellem.	
--	--	---	--

Emne	Resumé	Administrative bemærkninger	Konklusion
C. Trafik	(3) Grundejerforeningen og en nabo (11) foreslår at etablere adgang til området direkte fra Søndersøvej, evt. i ny rundkørsel. Øget trafik vil give øget støj til naboer.	Forvaltningen har vurderet forslaget nærmere, men en rundkørsel fungerer bedst, hvor trafikken er nogenlunde lige stor i alle "ben". Desuden vil en rundkørsel tvinge bløde trafikanter rundt i rundkørslen (omvej). Trafik fra 32-34 boliger vurderes ikke at have et omfang, som giver væsentlige gener til naboer. Forvaltningen foreslår at fastholde adgang via Øster Teglgårdsvej. 	Forvaltningen anbefaler, at bemærkningen <i>ikke imødekommes</i> .

Emne	Resumé	Administrative bemærkninger	Konklusion
D. Beskyttet natur og	(2) DN påpeger, at to vandhuller mod sydøst er beskyttet natur.	Forvaltningen har besøgt forholdene sammen med DN og konstateret, at de er beskyttede efter Naturbeskyttelseslovens §3, om end de har ringe naturværdi pga. høje skyggende træer og stejle skrænter.	Forvaltningen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer i

naturværdi	(2) DN mener, at naturområder og økologiske forbindelseslinjer vil blive negativt påvirket af så stor byggeaktivitet og boliger. (4) en borger mener, at lokalplanens byggeri vil ødelægge naturværdi (15) mener, at området bør bevares som grønt område.	Det kræver dispensation fra Viborg Kommune at nedlægge det vestligste vandhul. Lokalplanområdets højereliggende arealer egner sig ikke til at etablere en ny sø. Forvaltningen foreslår, at der udlægges en erstatningssø i nærheden, f.eks. ved Sønæs, hvor der er kort afstand til et naturligt vandspejl. Sagen forventes behandlet i Klima- og Miljøudvalget på mødet 13. august 2015. Evt. etablering skal ske for bygherres regning. Forvaltningen vurderer, at det væsentligste er at sikre naturforbindelsen og offentlig adgang langs søen. Arealet mod Søndersøvej vurderes mindre væsentligt ift. naturinteresser. Se bemærkninger ovenfor. Det er ikke denne retning, Byrådet har peget på i forbindelse med kommuneplanens revision i 2013. Omfanget af eksisterende byggeri i området berettiger til en vis udnyttelse af arealet. Sønæs udgør et større rekreativt område ved Søndersø.	lokalplanforslaget. Bemærkningen vedr. beskyttet natur imødekommes ved at udlægge erstatningsareal i nærområdet, jf. sag i Klima- og Miljøudvalget.
-------------------	---	--	--

Emne	Resumé	Administrative bemærkninger	Konklusion
E. Beplantning	(2) DN mener, at der bør bevares flere af de høje træer mod Søndersø. (11) foreslår at etablere træer/grøn bræmme som afskærmning mellem de to indkørsler på kortbilag 2. Her er punkthusene tættest på parcelhusene og beplantningen er kun en hæk.	Træerne langs Søndersø er opmålt af landinspektør. Lokalplanen sikrer bevaring af 15 af 23 træer, så der fortsat vil være en skærmende effekt mod Søndersø og en forgrund for udsigten for kommende beboere. Forvaltningen foreslår bemærkningen delvist imødekommet, så der skal etableres mindst 4 lavere træer som f.eks. tjørn/kirsebær mellem de to indkørsler til området som afskærmning mod parcelhusene.	Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslaget ændres jf. bilag nr. 5, så bemærkningen vedr. afskærmende beplantning mod Øster Teglgårdsvej. <i>delvist imødekommes.</i> Forvaltningen anbefaler, at bemærkningen vedr. bevaring af flere træer mod Søndersø <i>ikke imødekommes.</i>

Emne	Resumé	Administrative bemærkninger	Konklusion
F. Stier	(2) DN bemærker, at det er positivt med en sti langs	Stien bevares i lokalplanen, men dens endelige placering gøres fleksibel mellem punkt b og c, jf. orange stiplede bagest i bilag 5.	Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslaget ændres

	Søndersø, gerne forlænget mod nordvest. (3) Grundejerforeningen påpeger, at der er meget sti-trafik omkring Søndersø. (5 og 8) bakker op om stien langs søen – det er vigtigt for hele Viborg. (10) gør indsigelse mod, at der etableres en sti langs Søndersø på deres ejendom. Det reducerer deres ejendom til et grønt område i forlængelse af Strandparken. (12) Cyklistforbundet er glade for sti langs søbredden og foreslår bredden på stenmel øget fra 1,5 til 2 meter.	Forvaltningen vurderer det ikke som et problem, at løbere færdes på vejareal med kørsel til 32 boliger. Langs den sydlige del af Øster Teglgårdsvej er der separat (cykel)sti. Stien er væsentlig i forhold til at sikre sammenhæng langs Søndersø fra boligområdet til det grønne område Strandparken. Der er en eksisterende ubefæstet sti i dag, som benyttes af beboere i området. Stien er endvidere tinglyst med brugsret for efterkommere efter Winsløv-familien. Lokalplanen formaliserer således alene brugen af en eksisterende sti og sikrer offentlig adgang langs søen. Forvaltningen foreslår, at stien bevares langs Søndersø. Forvaltningen foreslår at fastholde 1,5 meters udlæg – stien er en natursti og kan pga. terræn ikke anlægges så den er tilgængelig for kørestolsbrugere.	jf. bilag nr. 5, så sti langs Søndersø fastholdes men med mulighed for alternativ placering mellem punkt b og c. De øvrige bemærkninger imødekommes ikke.
--	--	--	---

Emne	Resumé	Administrative bemærkninger	Konklusion
G. Naboarealer	(5) mener, at Kommunen bør købe naboareal mod øst og inddrage dette i planlægningen i sammenhæng med Strandparken. (10) ejerne af naboareal mod øst (ca. 5.300 m²) ønsker deres areal inddraget i planlægningen. De mener, der gøres forskel på byggemuligheder. De gør indsigelse mod sti.	Naboer mod øst forventer, at de kan sælge med byggeret – dette er ikke realistisk. Stiforbindelsen langs Søndersø er vigtigst ift. sammenhæng med Strandparken. Økonomiudvalget tog stilling til naboarealet 22. januar 2014, sag nr. 12. Det er korrekt, at Byrådet kunne have valgt at fastholde byplanvedtægt nr. 44 og anvendelsen til grønt offentligt opholdsareal også for det lokalplanlagte område. Øster Teglgårdsvej 25-27 vurderes dog at have en størrelse og bygningsmasse, som begrundet en udvikling af området. At naboarealet mod øst tidligere har været en del af ejendommen Øster Teglgårdsvej 25-27 berettiger ikke til at der også kan bygges her. Det er de nuværende forhold og byggeri, som er afgørende for, om der kan forventes byggeret på en ejendom.	Forvaltningen anbefaler, at bemærkningerne <i>ikke imødekommes</i>.

	(16) ønsker, at der udarbejdes en ny samlet lokalplan inkl. naboarealer.	Bygherre har haft kontakt til ejerne af arealet øst for ejendommen med henblik på at inddrage ejendommen i lokalplanområdet som grønt område. Der kunne ikke opnås enighed en handel. Hvis ejerne ønsker ejendommen overtaget af Viborg Kommune kan en sådan dialog indledes efter lokalplanprocessen. Idet området er udlagt til grønt offentligt opholdsareal i gældende byplanvedtægt 44 kan ejerne kræve at kommunen overtager arealet. Forvaltningen drøftede denne mulighed kort med naboen inden lokalplanforslaget blev offentliggjort. På daværende tidspunkt gav ejerne udtryk for at ville afvente lokalplanen. Naboarealerne vurderes ikke at have samme byggemuligheder som Øster Teglårdsvej 25-27, idet der kun er begrænset byggeri i området i dag i form af et renoveret hovedhus og en garage.	
--	--	--	--

Emne	Resumé	Administrative bemærkninger	Konklusion
H. Bevaring	(2) DN accepterer, at stald- og ladebygninger nedrives. (9) Viborg Fonden mener, at stald- og ladebygning bør overvejes bevaret. (14) foreslår at renovere den eksisterende bygning og indrette lejligheder deri.	Stald- og ladebygningen har bevaringsværdi 3 og bevaringsmulighed er derfor undersøgt nærmere. Dele af bygningen har en flot tømmerkonstruktion og den har betydning for områdets historie, men den er i meget ringe stand og vurderes ikke realistisk at bevare. Bygningen er opført i dårligere kvalitet materialer end stuehus. Den har en størrelse og udformning, som gør det svært at finde ny anvendelse til bygningen. Forvaltningen fasholder, at bygningen kan nedrives efter nærmere ansøgning og offentliggørelse af nedrivningstilladelse. Det eksisterende stuehus kræver omfattende renovering af facader, tag og døre/vinduer. Hvis bygningen skal anvendes til moderne bolig kræver det yderligere en del i forhold til energikrav/isolering. Derfor foreslås bygningen anvendt til fællesformål eller kontor.	Forvaltningen anbefaler, at bemærkningerne <i>ikke imødekommes</i>. Stald- og ladebygning foreslås nedrevet.

Emne	Resumé	Administrative bemærkninger	Konklusion
I. Materialevalg	(6) mener det er rigtigt at bygge i moderne materialer, når der skal bygges nyt nær historiske bygninger. Vigtigt at bygge kvalitetsbyggeri – punkthusene er grimme. (14) mener der bør bygges i samme stil som de oprindelige huse og ikke	Lokalplanen muliggør moderne byggematerialer. Da der kun gives mulighed for at opføre 1 længehus eller bevare den eksisterende aftægtsbolig i byggefelt B2, foreslår forvaltningen at udelade cortenstål og bearbejdet beton som byggemateriale i B2. Forvaltningen foreslår at det ændres, så der er samme materialevalg for både punkthuse og evt. nyt længehus. Som hovedmateriale skal facader udføres i tegl, træbeklædning/træspån, naturskifer og ophængte/monterede beklædninger som skærmtegl og lignende. Mindre dele af bygningssider kan udføres i andre materialer som metal, glas, zink, beton, eternit eller andre pladematerialer.	Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslaget ændres jf. bilag nr. 5, så bemærkningerne <i>delvist imødekommes</i>. Cortenstål og beton udgår som hovedmateriale til facader.

	"beton kasser"		
J. Teknisk forsyning	(7) Energi Midt gør opmærksom på ledninger (fiberbredbånd) langs Øster Teglgårdsvej.	Ledningsanlæg er tinglyst på ejendommen. Bygherre er gjort opmærksom på ledningerne. Oplysningen tilføjes i redegørelsen, side 16.	Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslaget ændres jf. bilag nr. 5, så bemærkningen <i>imødekommes</i> og noteres i lokalplanens redegørelse.
K. Miljørapport/ flagermus	(1) Naturstyrelsen har bemærkninger vedr. bilag IV-arter (flagermus). (2) DN mener, at besigtigelse af flagermus er utilstrækkelig. (16) mener, at når der udarbejdes en miljørapport indikerer det, at der er miljømæssige implikationer. (16) og (17) mener ikke miljørapporten forholder sig kritisk til projektet ift. - omfang - kulturhistorie - visuel påvirkning - geologisk interesseområde - værdifuldt landskab - bevaring (16) mener, at miljørapporten fejlagtigt konkluderer, at en evt. flagermusbestand kan flyttes.	Forvaltningen foreslår at præcisere forholdet i lokalplanens redegørelse og som fodnote til §10.1: Beplantning må ikke fældes før den er undersøgt for flagermus. Hule træer og træer med spættehuller/flagermus må ikke fældes i perioden 1. nov. – 31. august. Besigtigelse er udført 8. oktober 2014, hvilket er sidst på sæsonen ift. flagermus-aktivitet. Sensommeren var dog mild og resultaterne vurderes at være vejledende. Der blev bl.a. konstateret langgøret flagermus i ladebygningen og registreret træer, som potentielt rummer flagermus. Forvaltningen foreslår det præciseret, at der skal undersøges for flagermus-bestand inden nedrivning af ladebygning (fodnote til §9.2) og inden beplantning fældes. Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal alle planer screenes for miljømæssige konsekvenser. Såfremt der er flere forhold, som bon'er ud – positive som negative skal der udarbejdes en miljørapport. Miljørapporten udarbejdes for at belyse udvalgte emner yderligere end i lokalplanen. Der skal redegøres for de væsentligste påvirkninger og udarbejdes en sammenfattende redegørelse på baggrund af høringen, som beskriver evt. afhjælpende foranstaltninger. Der er ikke registreret en hel flagermus-bestand, men alene enkelte eksemplarer af forskellige flagermus. Miljørapporten beskriver netop at Naturstyrelsen skal give dispensation, hvis en hel flagermuskoloni skal udsluses. Forvaltningen foreslår, at dette også præciseres i lokalplanens §17.3: Evt. udslusning af flagermus-bestand forudsætter dispensation fra Naturstyrelsen og kan kun ske sidst i aug. eller først i maj.	Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslaget ændres jf. bilag nr. 5, så bemærkningerne <i>delvist imødekommes</i>. Forhold vedr. flagermus præciseres i §9.2, §10.1 og §17.3



Miljøministeriet
Naturstyrelsen

Viborg Kommune
Plan
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Sendt som mailpost til: anp@viborg.dk

Tværgående planlægning
J.nr. NST-122-791-00068
J.nr. NST-4131-791-00004
Ref. mejoh
Den 26. marts 2015

Forslag til lokalplan nr. 440 og kommuneplantillæg nr. 30 for et boligområde ved Øster Teglgårdsvej i Viborg Kommune.

Den 29. januar 2015 har kommunen fremlagt forslag til lokalplan nr. 440 og kommuneplantillæg nr. 30 for et boligområde ved Øster Teglgårdsvej i Viborg Kommune.

Boligområdet indrettes med 32-36 boliger i form af etageboliger med 4 punkthuse og 2 længehuse.

Hele lokalplanområdet ligger inden for sø-beskyttelseslinjen mod Søndersø. Sø-beskyttelseslinjen blev fastlagt i 1999 af daværende Skov- og Naturstyrelse.

Naturstyrelsens afgørelse:

Planforslagene er efter Naturstyrelsens vurdering ikke i strid med overordnede statslige interesser eller med de særlige hensyn, Miljøministeriet varetager, jf. planlovens § 29. Planforslagene giver derfor ikke anledning til bemærkninger.

Bygge- og beskyttelseslinje:

Viborg Kommune har samtidig med fremlæggelsen af planforslagene ansøgt Naturstyrelsen om at ophæve naturbeskyttelseslovens sø-beskyttelseslinje indenfor lokalplanområdet, jf. naturbeskyttelseslovens § 69, stk. 1.

Naturstyrelsen træffer endelig afgørelse om ophævelse af beskyttelseslinjen, når vi har modtaget den endeligt vedtagne lokalplan vedlagt en konkret ansøgning om ophævelse af beskyttelseslinjen.

Det kan dog allerede nu tilkendegives, at Naturstyrelsen ikke er indstillet på at ophæve beskyttelseslinjen som beskrevet i ansøgningen, men fastholder tidligere udtalelse om, at Styrelsen vil være sindet at reducere sø-beskyttelseslinjen, hvis det sikres, at et kommende byggeri placeres i afstand fra søen, og sø-beskyttelseslinjen får et forløb langs boligernes facade, så der ikke sker yderligere intensivering af de sønære arealer.

Det er Naturstyrelsens vurdering, at der med denne løsning fortsat vil kunne sikres et sammenhængende landskabstræk langs Søndersø, der tilgodeser de kultur- og naturmæssige bevaringsværdier i området.

Med venlig hilsen
Mette Widding Johannsen
Mette Widding Johannsen
mejoh@nst.dk

Anette Vinther

Fra: Mette Johannsen <mejoh@nst.dk>
Sendt: 11. juni 2015 09:36
Til: Anette Vinther
Emne: SV: Lp 440 ved Øster Teglgårdsvej i Viborg og kpt. 30

Kære Anette

Naturstyrelsen har tidligere udtalt, at arealet fra punkthusenes facade og ned mod søen ønskes friholdt for ny bebyggelse, men eksisterende bygninger og boliger kan selvfølgelig bevares og istandsættes ved en dispensation, hvilket også er gældende i dag. Niveauet for istandsættelse bestemmer i selv i lighed med andre dispensationer, jf. naturbeskyttelsesloven.

Skitse 2 eller 4 kunne være et kompromis, da antallet af bygninger ikke øges.

Jeg beklager, at jeg ikke har fået svaret før, men det skyldes travlhed. Håber, du klarede mødet alligevel.

Med venlig hilsen

Mette Widding Johannsen

Mette Widding Johannsen
Cand.techn.soc
Tværgående planlægning
Dir tlf.: (+45) 72 54 25 93
mejoh@nst.dk



Miljøministeriet
Naturstyrelsen

Haraldsgade 53
DK - 2100 København Ø
Tlf.: (+45) 72 54 30 00
www.naturstyrelsen.dk

Fra: Anette Vinther [<mailto:anp@viborg.dk>]
Sendt: 4. juni 2015 13:09
Til: Mette Johannsen
Cc: Karl Johan Legaard
Emne: Lp 440 ved Øster Teglgårdsvej i Viborg og kpt. 30

Til Mette Widding Johannsen!

Tak for svar på vores forespørgsel ift. reduktion af søbeskyttelseslinje i forslag til lokalplan 440 ved Øster Teglgårdsvej i Viborg ved Sønderød.

Ad 3 – Fint, at vi kan ansøge om at ophæve søbeskyttelseslinjen også for den underjordiske parkering, så vi ikke bagefter skal dispensere til terræændringer her. Underjordisk parkering medvirker til at bevare mest muligt landskab friholdt.

Ad 1 og 2 – eksisterende bygning.

Bygherre spørger konkret, om den eksisterende bygning (blå) tættest på søen bare kan bevares. – Og hvor går niveauet for istandsættelse?



Bygherres ønske er at etablere to bygninger med gavl mod søen med ca. samme facadelængde som den eksisterende bygning (skitse 1 – som LP-forslag).

Argumentationen er, at bygninger med gavl mod søen er mindre synlige end den eksisterende bolig med langsiden mod søen. Samtidig placeres bygningen med lidt større afstand til søen, så landskabsrummet udvides og der etableres en offentlig sti langs søbred.

Alternativ har de undersøgt muligheder for at opføre kun 1 ny bygning i 2 etager – skitse 2, 3 og 4. Foto fra området vedhæftet.

Skitse 4 kunne være et kompromis. Her er der et vist slægtskab med hovedbygningen, som spiller sammen med nabo-bebyggelsen vest for. Men fagligt synes jeg egentlig, at 2 bygninger spiller bedre sammen med helheden end kun 1 bygning...

- Er det korrekt forstået, at kompetencen ift. evt. erstatningsbyggeri for den eksisterende bygning ligger hos Viborg Kommune og kræver en dispensation?

Er det muligt at træffe dig pr. tlf. inden møde med bygherre på mandag 12.30?

Med venlig hilsen

Anette Vinther
Arkitekt

Afdeling Viborg

Søndersøvej 38,
8800 Viborg
tlf.: 86 62 29 47.
E-mail: viborg@dn.dk
www.dn.dk/viborg



Viborg den 25. marts 2015

Viborg Kommune,
Teknik & Miljø, Plan,
Prinsens Alle 5,
8800 Viborg

E-mail: plan@viborg.dk

Bemærkninger til forslag til Lokalplan 440 for et boligområde ved Øster Teglgårdsvej

Indledning

Danmarks Naturfredningsforenings Viborg, fremsender hermed indsigelse til forslaget til Lokalplan 440 samt bemærkninger til miljørapporten.

Lokalplanens formål er:

- At udlægge størstedelen af området til boligområde som parkbebyggelse,
- At sikre, at de sønære arealer bevares som grønt område mod Sønderød,
- At sikre en samlet disponering af området under hensyn til de landskabelige forhold.

DN er opmærksom på, at i henhold til kommuneplanen er området udlagt til parkbebyggelse med mulighed for etagebebyggelse i indtil 3½ etage, hvilket kan have givet bygherren urealistiske forventninger til muligheden for byggeri på ejendommen.

DNs udgangspunkt er, at der i lokalplanområdet findes to boliger, én på hvert af de to matrikelnumre, og at det store antal af m² udhuse (omkring 1000 m² iflg. BBR) på de to grunde ikke kan indregnes og give grundlag for det omfattende byggeri lokalplaneforslaget giver mulighed for.

DN Viborg har med tilfredshed noteret, at Øster Teglgårdsvej nr. 27 forventes renoveret og kan acceptere, at udbygningerne til gården nedrives. Vi mener også at det er positivt at der bevares beplantning på grunden som skærmer indsyn fra søen og andre omgivelser, og især at der udlægges sti langs Sønderød, men havde dog gerne set det var muligt at føre den videre over den nordvest for liggende nabogrund matr. nr. 5b.

Indsigelse mod lokalplanforslag med begrundelse

Lokalplanområdet er omfattet af søbeskyttelseslinjen der for omkring 2/3-del er reduceret og fastlagt i 1996 i samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen. Natur- og Miljøklagenævnet har en restriktiv praksis ved administration af en reduceret søbeskyttelseslinje med det udgangspunkt, at der ved reduktionen er gjort endeligt op med muligheden for byggeri. Det findes der flere eksempler på, og vi kan henvise til følgende:

Naturklagenævnets afgørelse: J.nr.: 03-131/700-0012; 03-33/700-0064

om byggeri af 4 punkthuse på ca 4100 m² og 4-5 etager ved Silkeborg Langsø og hvor største del af byggefeltet lå indenfor den reducerede beskyttelseslinje. Her omgjorde NKN Silkeborg Kommunes dispensation til et afslag.

Følgende afgørelser omkring Viborg-søerne er aktuelle i den her sammenhæng:

Sct. Ibsgade 22: (J.nr.: NMKN-501-00099)

Her omgjorde NMKN Viborg Kommunes dispensation fra søbeskyttelseslinjen ved afgørelse af 12. september 2013 til et afslag, og her lagde NMKN endog til grund, at der ikke på stedet var tale om en reduceret søbeskyttelseslinje, men om en såkaldt berigtigelse af linjen, og nævnets afgørelse var derfor baseret på nævnets almindelige praksis.

Søvej 15: (j.nr. 03-132/760-0043 - j.nr. NKN-1322-00010).

Her stadfæstede NKN ved afgørelse af 27. oktober 2005 Viborg Kommunes dispensation til opførelse af et enfamiliehus. I denne sag lagde nævnet til grund at sagen skulle vurderes efter den restriktive praksis om allerede reduceret beskyttelseslinje, men også at der lå to mindre fritidshuse fra 1920'erne på grunden.

På denne baggrund mener DN, at der ikke er baggrund for at bebygge grundene i det omfang der er lagt op til i lokalplanforslaget. På matr. nr. 5a er der f.eks. i dag kun én bolig, medens der i forslaget er planlagt 2 længehuse. På samme måde er bebyggelses omfang på matr. nr. 5k væsentlig større end den nuværende beboelse

Beplantningsbælte langs søen.

Ifølge forslagets bestemmelser § 10.8 kan det sammenhængende beplantningsbælte i delområde II udtyndes, idet mindst 15 træer bevares.

DN er enig i at beplantningsbæltet kan udtyndes, men mener ikke i det beskrevne omfang. Træerne vil uden tvivl blive et væsentligt stridspunkt fremover, hvor beboere under hensyn til udsyn over søen ønsker træerne fjernet. Derfor skal der findes en balance hvor der både er udsyn over søen, men samtidig skal der skærmes for indsyn fra søen og andre omgivelser.

Derfor mener DN, at der for det første skal bevares flere træer, og for det næste, at der skal fastlægges og indmåles hvilke træer der skal bevares. Endvidere skal der indføres bestemmelser om løbende efterplantning.

Bemærkninger til Miljørapporten.

DN mener:

- At grundlaget for konklusionen, "at der ikke sker skade på flagermus" er utilstrækkeligt. I miljøvurderingen står der, at der er lavet én flagermusbesigtigelse d. 8.10, 2014, og på den baggrund vurderer miljørapporten, at der ikke sker skade på flagermus. Dette er meget fejlagtigt, da det er et helt forkert tidspunkt for at undersøge flagermus, da de fleste arter flagermus er gået i vinter-

dvale på dette tidspunkt. Desuden er én undersøgelse ikke tilstrækkeligt retvisende til at vide hvad der befinder sig i området. Det skal undersøges over flere nætter og tidspunkt af året. Kommunen skal sikre, at der ved nedrivningen af bygningerne, samt fældning af træer i forbindelse med byggeriet ikke sker skade på den lokale population af flagermus.

- At værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger kun tilgodeses delvist, idet de bevaringsværdige stald- og ladebygninger forudsættes nedrevet.
- At naturområder og økologiske forbindelseslinjer uvægerligt i nogen grad vil blive påvirket negativt af så stor byggeaktivitet og så mange boliger.
- I området findes to tidligere lergrave der ikke er omtalt i miljørapporten, hvoraf den ene ligger indenfor lokalplanområdet. Gravene er ikke registreret som § 3 søer, og har også ringe naturværdi. DN mener dog, at gravene/søerne har en størrelse så de er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og skal behandles efter denne.

Afslutning.

Afslutningsvis skal DN præcisere:

- At DN med henvisning til NMKNs restriktive praksis ved allerede reducerede søbeskyttelseslinjer ikke mener, at der er basis for så omfattende bebyggelse som lokalplanforslaget lægger op til. Kun i ganske "særlige tilfælde" bør der meddeles dispensation fra en allerede reduceret søbeskyttelseslinje.
- At DN mener, at bebyggelse med 32 – 36 boliger er en voldsom fortætning af dette område der oprindeligt er udlagt til *"Grønt offentligt opholdsareal som ikke må bebygges"*.
- At DN mener, at da der i dag kun er én bolig hvor længehusene påtænkes bygget, bør der ikke tillades bygget 2 længehuse kun 25 m fra søbredden. At 2 huse måske arkitektonisk er mere harmonisk end et enkelt er ikke et "særligt tilfælde"
- At lokalplanforslaget vil skabe en præcedensvirkning i strid med det generelle formål med reglerne, der vil have stor betydning afgørelsen for fremtidige lignende sager.

Med venlig hilsen

Michael Dickenson
Formand for DN Viborg



Viborg Kommune
Teknik & Miljø,
Plan,
Prinsens Allé 5
8800 Viborg

Viborg, den 20. marts 2015

Bemærkninger til Lokalplansforslag nr. 440

I Grundejerforeningen "Søhaverne" har vi drøftet det udsendte forslag til et boligområde ved Øster Teglgårdsvej i Viborg, og har følgende kommentarer vedr. de trafikale forhold.

En forøgelse af trafikmængden på den sydlige del af Øster Teglgårdsvej.

- En forøgelse af trafikmængden fra 0 til 35/40 biler vil betyde en væsentlig sikkerhedsrisiko for de mange løbere, gående og cyklende der færdes rundt om Sønderlø, og som hidtil har været skånet for trafik på denne strækning ved Øster Teglgårdsvej. Ligeledes vil ind-og udkørsel til Sønderløvej også betyde en øget sikkerhedsrisiko. Endelig vil der være meget øgede støjgener for beboere med grunde grænsende op til Øster Teglgårdsvej.

Vi forslår derfor følgende:

- At vejspærringen (kummerne) flyttes fra den nuværende placering til afslutningen af den sydlige del af Øster Teglgårdsvej, der dermed lukkes helt for ind-og udkørsel fra Sønderløvej. At der etableres indkørsel til boligområdet direkte fra Sønderløvej, ved evt. at anlægge en rundkørsel hvor Mosevænget munder ud i Sønderløvej.

Herved undgår man at blande biltrafikken med den i forvejen stærke trafik af løbere, cyklister og fodgængere på Øster Teglgårdsvejs sydlige del. Man vil også opnå en mere glidende afvikling af trafikken på Sønderløvej, end med to udkørsler, én fra Mosevænget og én fra Øster Teglgårdsvej, ganske tæt på hinanden. Samtidig reducerer man trafikstøjen for beboerne ved Øster Teglgårdsvej.

På bestyrelsens vegne
Lars Teibøl
Sekretær

Aase Ramskov Jensen

Fra: Henrik Scheel <henrikscheel@gmail.com>
Sendt: 25. januar 2015 10:15
Til: plan
Emne: Lokalplan 440

Indsigelse mod lokalplan 440.

Som burger af Søndersø er jeg chokeret over indholdet i lokalplan 440.

Jeg ønsker at gøre indsigelse mod lokalplan 440, med begrundelsen at naturværdier bliver ødelagt af det planlagte byggeri.

Jeg mener kommunen skal respektere søbeskyttelseslinjen på 150 m, og jeg noterer mig, at kommunen ikke påregner dispensation idet der ingen 'væsentlige argumenter' foreligger jf. betingelserne for dispensation.

Hvis kommunen alligevel vælger at godkende planen, på trods af at der mangler begrundelse herfor, vil jeg gerne udnytte de videre muligheder for at indklage kommunen for relevant statslig myndighed.

Venlig hilsen
Henrik Scheel
Funktionsdirektør
Møgelparkn 156 Viborg

Fra: Mads Salling [<mailto:mads@teglkrogen.dk>]

Sendt: 24. februar 2015 09:34

Til: plan

Emne: Lokalplan 440

Hej Plan – Teknik & Miljø

Tak for et godt og informativt møde d. 18. feb. – det var spændende, at høre om udviklingen omkring Øster Teglgårdsvej 25-27.

Til et sådanne møde er det jo altid kun de forbeholdende og de direkte kritiske røster, der kommer frem.

Nu er der indkaldt til møde om fælles indsigelse – derfor denne mail.

Nu er jeg ikke nabo til arealet, men kommer hver dag forbi – eller igennem området.

Det ser ikke godt ud, og jeg må sige, at jeg syntes, det er et godt forslag for, at bringe udvikling i området.

En kommentar som lægmand og almindelig borger i Viborg.

Det er til arealet matr. Nr. 51, altså nabogrunden til området.

Tag da og køb dette areal af ejerne, som vi hørte var bosiddende i Silkeborg !

Ideen med sti langs søen er god og bør absolut bevares for hele Viborgs skyld.

Søg for at få det ind i planen, som et kreativt område - hørende til Strandparken og brug måske lidt til vej eller parkeringsplader.

Planen er jo i forvejen meget ambitiøs – flot.

Dette er blot en kommentar fra en borger, der syntes projektet er en god løsning for området.

Med venlig hilsen

Mads Salling

Teglkrogen 11

8800 Viborg

Mob. +45 21 46 98 55

Fra: Mikkel Kielsen [mailto:mkielsen@gmail.com]

Sendt: 18. marts 2015 12:28

Til: Anette Husum

Emne: Lokalplan 440

Der er mange, der er mener, det er frygteligt at man bygger de fire punkthuse på Østerbro Teglgårdsvej. Det er jeg ikke. Jeg er til gengæld dybt uenig med dem, når de siger man skal bygge i samme stil som den bygning der er på grunden. Det må man IKKE gøre! Det vil være forfærdeligt. Man må og kan ikke bygge noget der udgiver sig for at være noget det ikke er. Man kan ikke bygge som man gjorde en gang. Tænk, hvis man skulle bygge til Viborg Katedralskole eller Viborg Domkirke, man hverken skal eller kan bygge nyt så det ligner. Man kan godt bruge de samme materialer, det vil endda være rigtig klogt, men man skal bygge moderne og tidssvarende, ikke noget gammelt lort, som er en dårlig kopi. Byg nyt, moderne, tidssvarende, fornuftigt, kvalitet, respekt for stedet.

De punkthuse der er langt op til er forfærdelig grimme, og søbeskyttelseslinjen bør ikke flyttes pga. dem, men hvis der var tale som et moderne ikon byggeri i samtidens arkitektur, så var det en anden sag.

Vh

Mikkel Kielsen

Viborg kommune
Teknik og Miljø, Plan

Dato: **11.03.2015**
Vor ref.: **bch**
Projektnr.:
Inst.nr.:
Direkte tlf.: **96152048**
E-mail: **bch@energimidt.dk**

Lokalplanforslag nr. Øster Teglgårdsvej i Viborg(PlanNr.: 440_Forslag

Fra PlansystemDK har EnergiMidt modtaget oplysning om ovenstående lokalplanforslag.

Der gøres opmærksom på at EnergiMidt har elanlæg og/eller fiberbredbåndsrør i området. Såfremt der skal udføres flytning/omlægning af elanlægget og eller fiberbredbåndsrørene, skal udstykkeren afholde de dermed forbundne omkostninger ved en eventuel byggemodning.

Der medsendes tegninger af anlæg i området.

Med venlig hilsen
EnergiMidt Forsyning og Service A/S



EnergiMidt
 Tietgensvej 2-4, 8600 Silkeborg, Tlf. 7015 1560, Fax 86802971

Emne:
 Viborg kommune
 Øster Teglårdsvej i Viborg (PlanNr.: 440_Forslag)
 FBB

Målforshold:
 1:1.500

Tegner: bch

Tegningen er udplottet d.: 11-03-2015

Tegningen er gældende 3 uger efter udplotning



Fra: Søren Riis Vester [<mailto:SRV@sparinvest.dk>]

Sendt: 19. marts 2015 17:21

Til: plan

Emne: Lokalplanforslag 440

Hej.

Som modspil til skriverierne i Viborg Stifts Folkeblad vil jeg gerne ytre mig positivt om det spændende projekt, som skaber noget fornyelse i Viborg og gør byen mere attraktiv. Ydermere vil netop de foreslåede højhuse gøre at endnu flere beboere kan få glæde af den sø-nære placering end hvis der f.eks. blev lavet en normal udstykning til 1-familieshuse. Herudover fint med den forslået offentlige sti.

Nogle gange er man nødt til at tænke på hvad der er bedst for hele byen og ikke kun de nærmeste naboer. Ligeledes er det jo nok oftest de negative tilkendegivelser der ytres – dermed ikke nødvendigvis udtryk for den generelle stemning.

Håber at projektet kan gennemføres – vil højne standarden af området – som vi nok også vil se vil ske med SØnæs.

Mvh

S. Vester

Gl. Århusvej 293

Viborg

Fra: degnio [<mailto:degnio@post3.tele.dk>]

Sendt: 19. marts 2015 23:24

Til: plan

Emne: Indsigelse til Lokalplan nr. 440

VIBORG-FONDEN

Viborg, den 19. marts 2015

Viborg Kommune
Teknik & Miljø, Plan
Prinsens Alle 5
8800 Viborg.

Lokalplan nr. 440. Boligområde ved Øster Teglgårdsvej i Viborg

Viborg-Fondens bestyrelse har den 17. marts 2015 holdt bestyrelsesmøde på ejendommen Øster Teglgårdsvej 37 med henblik på en besigtigelse af området med udgangspunkt i Lokalplan nr. 440.

Vi har overvejet følgerne af ophævelsen af søbeskyttelseslinjen og opførelse af fire fireetages punkthuse i op til 13,75 meters højde i blot 60-75 meters afstand fra søbredden og to længhuse blot godt 30 meter fra søbredden.

Vi fraråder fastholdelsen af ophævelsen af søbeskyttelseslinjen. Denne linje er tidligere blevet fastlagt i samarbejde med Skov- og Naturstyrelse netop af hensyn til bevarelsen af det enestående miljø, der findes ved disse søer, og den har været fastlagt ikke blot for at blive ophævet ved først givne lejlighed. Få byer har et så enestående område som Viborg har med disse søer. Netop ved Søndersøs sydende er naturmiljøet bedst bevaret, og hvor der gennem tiden er opført bebyggelse i nærheden af søernes bredder, har det indtil nu har været i ret beskedent omfang, stort set blot med enetages eller toetages bygninger med eventuelt udnyttet tagetage.

De fire fireetages punkthuse vil derfor komme til at stå som et hidtil uset fremmedelement, isoleret i et naturområde og ikke sammenhængende med bybebyggelsen og byens skyline i øvrigt, der først begynder på et punkt mere end 1 km længere mod nord for at fortsætte videre ca. 1,5 km.

De fire fireetages punkthuse vil komme til at dominere voldsomt i det sydlige Søndersø-områdes natur, de vil stå som en mere end 100 meter bred mur i op til 13,75 meters højde.

Vi finder, at der vil være begrundet mistanke for, at opførelse af sådanne bygninger med baggrund i ophævelse af søbeskyttelseslinjen vil kunne danne præcedens for lignende byggeri, som det vil være vanskelige at afslå tilladelse til.

Ikke blot synsmæssigt, vil de store bygninger komme til at præge hele området, men området må også nødvendigvis blive præget af en kraftigere trafik på baggrund af tilstedeværelsen af 36 nye boliger.

Skulle Viborg-Fonden vurdere mulighederne for eventuelt byggeri af en lavere etagehøjde, eksempelvis to etager, står dog tilbage, at ophævelsen af søbeskyttelseslinjen vil betyde et byggeri, der vil ødelægge det enestående område ved Søndersøs sydvestbred. Det må her også siges at være betænkeligt at ødelægge skovområdet ved at tynde ud i træerne.

Med den fremlagte lokalplan spilles der hasard med Viborgs unikke kvaliteter. Kvaliteter, der fremtidigt er stærkt brug for, hvis kommunen og byen vil styrke sin rolle som bosætningskommune.

Når det i øvrigt gælder de i lokalplanområdet eksisterende bygninger, finder Viborg-Fonden det værdifuldt, at Lasse Winsløws hus respekteres som bevaringsværdigt. Bygningen er tildelt "høj bevaringsværdi" med bevaringsværdien 2, hvilket ikke gælder for mange bygninger i Viborg. Når det gælder stald- og ladebygningerne, som er tildelt "høj bevaringsværdi" med bevaringsværdien 3, finder Viborg-Fonden, at mulig bevaring og anvendelse bør overvejes. Det er begrænset, hvor mange bygninger af den karakter og på det niveau, der er bevaret i byen.

Med venlig hilsen

Viborg-Fonden
ved formanden
Hans Langballe

Viborg Kommune
Prinsens Alle 5
8800 Viborg

Att.: Planchef Karl Johan Legaard

Sendt via byggeri@viborg.dk; plan@viborg.dk

20. marts 2015
J.nr. 20147

Vedr. Forslag til lokalplan nr. 440 - Boligområde ved Øster Teglgårdsvej i Viborg

Som advokat for ejerne af Søndersøvej 51, 8800 Viborg, Uffe Fjølner, Toke Fjølner og Rita Brandt fremsendes herved indsigelse mod forslag til lokalplan nr. 440.

Indsigelsen indeholder 2 elementer; principalt en anmodning om, at matr. nr. 5 L, Viborg Markjorder, Søndersøvej 51, 8800 Viborg inddrages i forbindelse med lokalplanen, og subsidiært en indsigelse mod, at der planlægges en sti på mine klienters ejendom langs Søndersø.

Baggrunden herfor er følgende:

1. Viborg Kommune har d. 24. januar 2014 afvist at inddrage mine klienters areal i lokalplanprocessen under henvisning til, at området i henhold til byplanvedtægt nr. 44 er udlagt som grønt område, at kommuneplanen hindrer bebyggelse på grunden og at grunden er omfattet af søbeskyttelseslinjen.
2. Ovenstående afgørelse fra Viborg Kommune er ikke saglig og i strid med lighedsgrundsætningen, hvilket jeg i det følgende skal redegøre for:
3. Det areal, der indgår i det nuværende forslag til lokalplan nr. 440, har hidtil været udlagt til grønt område, i lighed med mine klienters areal. Jeg henviser til byplanvedtægt nr. 44 fra 1977, hvor arealet nord for Søndersøvej (område B) blev udlagt til grønne offentlige opholdsarealer, mens området syd for Søndersøvej (område A) blev udlagt til åben og lav boligbebyggelse. Det fremgår af forslag til lokalplan nr. 440, at byplanvedtægt nr. 44 ophæves for det område, der er omfattet af lokalplanen.
4. Sammen med forslag til lokalplan nr. 440 er tillige fremlagt forslag til kommuneplantillæg nr. 30, hvor der etableres mulighed for etageboliger på det område, det p.t. har status som et grønt offentligt opholdsareal.

5. Det fremgår af forslag til lokalplan nr. 440, at søbeskyttelseslinjen skal reduceres, således at byggeri muliggøres inden for det område, der er omfattet af lokalplanen.
6. Samlet set har Viborg Kommune kunnet afvise anmodningen fra ejeren af Øster Teglgårdsvej 25-27 om at opstarte en lokalplanproces med samme begrundelse som mine klienters anmodning blev afvist d. 24. januar 2014. Dette er dog ikke sket.
7. Hele området mellem Søndersø og Søndersøvej skal vurderes under ét. Både historisk og landskabsmæssigt hænger området sammen. Jeg bemærker, at arealet mellem Søndersøvej og Søndersø har tilhørt mine klienters familie, og at bl.a. Teglgårdsvej 25-27 er frasolgt. Derfor kan en sontring gående på, hvilke arealer, hvor der har været placeret bygninger, ikke opretholdes.
8. Såfremt der vedtages en lokalplan i overensstemmelse med det foreliggende forslag, vil området ændre karakter i en sådan grad, at mine klienters ejendom vil blive reduceret til en udvidelse af den kommunalt ejede Strandpark.
9. En vedtagelse af det foreliggende udkast til lokalplan vil være en favorisering af ejeren af Øster Teglgårdsvej 25-27, set i forhold til, at mine klienters familie gennem generationer har ejet Søndersøvej 51.
10. Det vil være unaturligt ikke at inddrage mine klienters grund i lokalplanen, også udover den historiske og landskabsmæssige sammenhæng. Rent praktisk vil en realisering lokalplanforslaget nødvendiggøre en inddragelse af mine klienters areal i forhold til beplantning, mosehuller/lergrav, vejadgang m.m.

Sammenfattende; såfremt Viborg Kommune ophæver byplanvedtægt nr. 44, vedtager et kommuneplantillæg og dispenserer fra søbeskyttelseslinjen i relation til Øster Teglgårdsvej 25-27, har Viborg Kommune pligt til at inddrage Søndersøvej 51 i disse planmæssige ændringer.

Derfor anmoder jeg om, at Viborg Kommune hurtigst muligt bekræfter, at mine klienters areal på 5.299 m² inddrages i det nuværende lokalplanforslag.

Mine klienter er naturligvis indstillet på, at lokalplanen også for dette område skal tilgodese de landskabsmæssige værdier i området. I den sammenhæng, - og under ovennævnte forudsætninger - vil mine klienter også acceptere, at der etableres en sti langs Søndersø.

oo00oo

Såfremt Viborg Kommune mod forventning ikke måtte være indstillet på at inddrage matr. nr. 5 L i lokalplanen, skal jeg gøre indsigelse mod, at der planlægges en sti på min klients areal.

Denne stiføring indebærer reelt, at mine klienters søret fjernes. Jeg henviser til, at mine klienters søret og færdselsret på den nederste skovsti er tingligt beskyttet.

Det savner mening at udlægge et areal til sti langs søen, uden i det hele at inddrage mine klienters areal i lokalplanen.

Mine klienter og jeg står til rådighed for en dialog omkring ovenstående.

Med venlig hilsen

Jens Jakobsen
Advokat

M 31 35 03 30
jj@advokatjakobsen.dk

Fra: Erik Velling [<mailto:erikvelling@webspeed.dk>]

Sendt: 23. marts 2015 15:30

Til: plan

Emne: Kommentarer til Lokalplanforslag nr. 440

Til Viborg kommune
Teknik & Miljø, Plan
Prinsens Allé 5,
8800 Viborg

Angående lokalplanforslag nr. 440

Som grundejer og nabo til lokalplanområdet har jeg følgende kommentarer:

Overordnet synes jeg, at det er et spændende og interessant projekt, som med boligerne placeret i punkthuse frem for i en række mindre ejendomme, netop giver mulighed for at fastholde områdets parklignende karakter.

Desværre kan man frygte, at placeringen af fire punkthuse kommer til at virke alt for massivt. Fra det vestligste af de fire huse vil der være mindre end 25 m til nærmeste nabogrund (Carl Pipers vej 7). Det forekommer ikke rimeligt at rejse en 13,75 m høj bygning så tæt på eksisterende bebyggelse. Jeg foreslår derfor, at man helt sløjfer denne blok. I stedet bliver der mulighed for at skabe mere luft mellem de tre resterende blokke.

Angående adgangsvejen til det nye boligområde, som ifølge planen skal foregå via Søndersøvej og den sydlige del af Øster Teglgårdsvej, finder jeg dette uheldigt af tre grunde:

1. Denne løsning vil medføre, at man på den sydlige del af Øster Teglgårdsvej kommer til at blande ind- og udkørsel af biler til/fra det nye boligområde med den i forvejen ret stærke trafik af løbere, fodgængere, barnevognskørere og cyklister på vej rundt på byens mest trafikerede fritidsrute.
2. Udkørslen til Søndersøvej kommer til at ligge meget tæt på udkørslen fra Mosevænget, og det vil i de travle morgen- og eftermiddagstimer kunne medføre problemer, når trafikken fra begge veje skal føres ud på Søndersøvej.
3. Biltrafikken til og fra det nye boligområde vil medføre støjgener for de huse på Carl Pipersvej, som ligger ud til Øster Teglgårdsvej.

Ovenstående problemer kan alle løses, hvis man i stedet flytter den eksisterende vejspærring på Øster Teglgårdsvej helt op til udmundingen i Søndersøvej, og i stedet etablerer indkørsel til det nye boligområde fra en ny rundkørsel placeret ud for indkørslen til Mosevænget. Denne løsning erstatter to direkte udkørsler i Søndersøvej, og den vil medføre en sikrere og mere smidig afvikling af trafikken til og fra og gennem området.

Endelig vil jeg nævne, at det foreslåede projekt er karakteriseret ved, at bebyggelsen er omkranset af en grøn bræmme, men netop på stykket ud mod Øster Teglgårdsvej, hvor punkthusene kommer tættest på den lave nabobebyggelse, er den grønne bræmme fraværende. Jeg foreslår derfor, at den grønne bræmme etableres som en forlængelse af rækken af bøgetræer ved 100 meter stien og ned til kastaniealleen.

Med venlig hilsen
Erik Velling Hansen
Car Pipers vej 13
8800 Viborg
Tlf. 86627305
Mail: erikvelling@webspeed.dk



Viborg, den 24. marts 2015.

Til Viborg Kommune
Teknik og Miljø
Plan
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
plan@viborg.dk

Emne: Forslag til Lokalplan nr. 440 - Boligområde ved Øster Teglgårdsvej i Viborg.

Ref.: Offentliggørelse af forslag til lokalplan nr. 440 af 29. januar 2015.

Viborg Kommunes forslag til lokalplan nr. 440 for et boligområde ved Øster Teglgårdsvej i Viborg åbner mulighed for at sikre et areal til stiforbindelse tæt på Søndersø.

Det fremgår af forslagets bestemmelser, § 5.6, at der skal sikres areal til stiforbindelse mellem punkterne a, b, c og d, som vist på forslagets kortbilag 2.

Cyklistforbundet i Viborg ser med stor tilfredshed på, at stien lægges om, og hermed adskiller de bløde trafikanter, såsom fodgængere, løbere, cyklister m.m., fra den bilende trafik. Det fremgår dog ikke af kortbilaget, hvor den nye sti langs søen kobles sammen med den eksisterende sti.

Jf. bestemmelsernes § 5.7 udlægges stien i en bredde af 3 m og anlægges med stenmel i en bredde af 1,5 m.

Vi skal anbefale at stien anlægges med stenmel i en bredde af 2 m, hvilket giver plads for at kørestole og barnevogne lettere passeres af løbere, fodgængere og cyklister.

En placering af stien langs Søndersø vil give alle der bruger den, en ny og spændende naturoplevelse på turen rundt om søen. At anlægge stien i den nye tracé, bør derfor ikke afhænge af, at der bygges på grunden langs Øster Teglgårdsvej. Cyklistforbundet i Viborg anbefaler derfor, at stien etableres uafhængig af boligområdet ved Øster Teglgårdsvej.

Henvendelse i forbindelse med ovennævnte bemærkninger bedes rettet til Cyklistforbundets formand i Viborg, Inger Larsen Ørbæk, tlf. 21471720.

Med venlig hilsen
Rie Christiansen
Cyklistforbundet i Viborg
rie.amc@gmail.com

Kommentarer til lokalplan 440 om ny bebyggelse på Øster Teglgårdsvej 27.

At der omsider vil ske en renovering og oprydning på Øster Teglgårdsvej 27, kan vi kun hilse velkommen.

Der er imidlertid flere punkter, der efter vor mening ikke er i orden. Vi deltog i orienteringsmødet på rådhuset onsdag 18. februar, hvor vi noterede os, at de eneste, der var tilfredse med Lokalplan 440 i den nuværende form var kommunalpolitikere - ikke de fremmødte.

For det første støder det os, at denne lokalplan 440 er i modstrid med den Planlovens søbeskyttelseslinje på 125-150 meter fra Søndersø. Det giver ikke mening, at man vedtager en fornuftig søbeskyttelseslinje, for derefter at dispensere fra den af hensyn til en enkelt bygherre.

For det andet er Lokalplan 440 også i modstrid med Kommuneplan 2013-25 på flere punkter, og her retter kommunen igen på bebyggelsesprocent og byggehøjde m.m. for at komme bygherre i møde.

Disse afvigelser fra de allerede fastlagte principper og planer sker alene for at bygherren hr. Ove Glerup kan få maksimal økonomisk gevinst i forbindelse med projektet. Mærkværdigt nok er kommunen ikke så tolerant overfor ejeren af nabogrunden, Hr Fjølner i Silkeborg - som ikke må bygge for kommunen - og som trods interesse ikke er blevet inddraget i projektet.

Disse afvigelserne sker ikke af hensyn til almenvellet. Som byggeriet præsenteres i lokalplanen bliver det til gene for naboerne og en unødvendig tæt bebyggelse på arealet. Punkthuse hører ikke hjemme op ad Søndersø, der i modsætning til Nørresø stadigvæk har byggeri lidt på afstand. Punkthuse er og bliver grimme som bare pokker; de hører efter vores mening overhovedet ikke hjemme i Viborg by.

Vi er naive nok til at tro på folkestyret, og vi har et håb om, at vore folkevalgte politikere røgter deres tillidshverv på en rimelig, fremsynet og klog måde, hvor almenvellet er prioriteret højere end en enkelt persons interesse.

En ny bebyggelse, der holder sig inden for søbeskyttelseslinjen og Kommuneplan 2013-25 vil da også give et økonomisk udbytte til bygherre, samtidigt med at området får et tiltrængt løft. Nybygning og renovering kan naturligvis lade sig gøre uden dispensationer fra søbeskyttelseslinje og kommuneplan.

Når Viborg omsider engang får en vedtaget en meget tiltrængt arkitekturpolitik, så må vi ud fra ovenstående desværre forvente, at den heller ikke er meget mere værd end papiret, den er skrevet på. Det ser jo ud som om, at al planlægning kan afviges, dispenseres fra eller helt bortkastes, hvis det er til gene for privatøkonomiske interesser.

Vi ved, at vore folkevalgte undrer sig over fænomenet "politikerlede". Sager som denne, hvor særbehandling af en bygherre står i skærende kontrast til smålig millimeterfortolkning af små overtrædelser af regler og bestemmelser langs Viborgsøerne begået i god tro af lodsejere.

Med venlig hilsen
/ Erik Petersen & Edith Børgesen
Høgevej 5, Bruunshåb, Viborg

Fra: grethe sørensen [<mailto:grethesorensen@yahoo.dk>]

Sendt: 25. marts 2015 15:17

Til: plan

Emne: lokalplan 440 - offentlig høring

I forbindelse med høringen vil jeg gerne hermed gerne give udtryk for mine betænkeligheder/indvendinger angående ovennævnte lokalplan.

Jeg mener, at man burde nøjes med at renovere den bevaringsværdige eksisterende bygning og indrette lejligheder deri.

Hvis der ubetinget skal bygges mere i området, bør det af hensyn til områdets smukke natur være lavere bygninger på højst to max tre etager.

Det optimale ville være at bygge i samme stil som den eksisterende bygning i stedet for betonkasser, hvis området skal bebygges.

Hvis der bliver bebygget med lejligheder, bør det efter min mening være ejerlejligheder, da de efter min erfaring bliver bedre vedligeholdt end lejeboliger. Lejeboliger kan, selv på de bedste beliggenheder (igen efter min erfaring, ganske vist i en storby) alt for nemt udvikle sig til slum.

Med venlig hilsen
Grethe Sørensen

Fra: stigiensen [<mailto:stigiensen@fiberpost.dk>]

Sendt: 25. marts 2015 16:06

Til: plan

Emne: 2015-03-25 Indsigelse mod lokalplanforslag 440 og bemærkninger til miljørapporten

Viborg Kommune,
Teknik & Miljø, Plan,
Prinsens Alle 5,
8800 Viborg

Indsigelse mod forslag til Lokalplan 440 for et boligområde ved Øster Teglgårdsvej og bemærkninger til miljørapporten.

Indsigelse mod forslag til lokalplan 440

Lokalplanens formål er jo angivet således:

- At udlægge størstedelen af området til boligområde som parkbebyggelse,
- At sikre, at de sønære arealer bevares som grønt område mod Søndersø,
- At sikre en samlet disponering af området under hensyn til de landskabelige forhold.

Men med udgangspunkt i Kommuneplanen lægger forslaget til lokalplan op til en efter min mening uacceptabel bebyggelse på et areal, hvor søbeskyttelsen i forvejen er reduceret.

Hvis søbeskyttelseslinjen skulle blive ophævet for så stort areal, så punkthusene bliver lovlige at opføre, vil der ud fra en ligelighedsbetragtning skulle gives tilladelse til byggeri på tilsvarende arealer i nærheden og det vil have meget store negative konsekvenser for natur og miljø.

Selvfølgelig bør der være arealer til byvækst i området og Byrådet har da også for nylig godkendt lokalplan 421 for Arnbjerg og lokalplan 436 for område ved Asmild Mark, hvor der er mulighed for at bygge punkthuse – sidstnævnte så vidt vides oven i købet på kommunalt ejet jord.

Bemærkninger til miljørapporten

Byplanvedtægt nr. 44 gælder jo for området og den udlægger arealer til grønne områder.

Miljørapporten bør også indeholde vurdering af alternativet "gældende byplanvedtægt og hvor stuehus og aftenbolig er istandsat/genopført og udbygningerne nedrevet."

Afsluttende bemærkninger

Bygherren kan på grundlag af kommuneplanen have haft helt urealistiske forventninger til muligheden for byggeri på ejendommen, men i respekt for søbeskyttelseslinjen kan nye boliger som vist i lokalplanen ikke accepteres.

I hvilken udstrækning bygherrens forventninger er berettigede er selvfølgelig op til Byrådet og det foreslås i den forbindelse, at muligheden undersøges for mageskifte, så:

1. Bygherrens ønske om at opføre nye boliger i form punkthuse realiseres på Asmild Mark i Lokalplan 436, som lige er vedtaget eller et andet sted med plan for punkthuse,
2. Kommunen realiserer tidligere gode planer om at udlægge Øster Teglgård (undtagen stuehuset og et passende areal) til offentlige grønne områder - der er der slet ikke for mange af tæt ved Viborg Søndersø.

Med ovennævnte forslag mener jeg, at lokalplanens formål og de overordnede retningslinjer vil blive bedre tilgodeset, end med lokalplanforslaget. Kommuneplanen foreslås revideret i overensstemmelse hermed.

Med venlig hilsen

Stig Jensen, Kildebakken 47, 8800 Viborg

Sendt pr. mail: mail plan@viborg.dk

Viborg Kommune
Teknik og Miljø
Prinsens Alle 5
8800 Viborg

Aarhus
25. marts 2015
J.nr. 261590/JNI

Skr. Kirsten Munch
Direkte 8732 7413
kmu@delacour.dk
(sikkerpost@delacour.dk)

Advokatpartnerselskab
Åboulevarden 13
DK-8000 Aarhus C

T +45 7011 1122
CVR-nr. 33 365 365

Indsigelser mod Lokalplan 440 og tillæg 30 til kommuneplanen

Jeg retter henvendelse til Viborg Kommune som advokat for Kim Krull Jørgensen og Anne Marie Keller, Øster Teglgårdsvej 23, 8800 Viborg.

Jeg vil i det følgende redegøre for mine og mine klienters indsigelser mod lokalplanforslag nr. 440 for et boligområde ved Øster Teglgårdsvej i Viborg.

Mine klienter er nærmeste nabo til lokalplanområdet.

1. Kommuneplanen

Den eksisterende kommuneplan indeholder rammer for byggeri på et areal stort set svarende til arealet omfattet af forslag til lokalplan 440. Disse rammer er vedtaget endeligt i maj 2013. Arealet er i kommuneplanen benævnt VIBS.B3.02. Kommuneplaner offentliggøres blot digitalt, og udsendes således for eksempel ikke til ejere af ejendomme, som særligt berøres af kommuneplanen, herunder heller ikke ved ændringer i forhold til tidligere kommuneplansrammer.

Det kan ikke lastes en ejer af en ejendom, at denne ikke i forbindelse med kommuneplanforslags offentlige høring indser, at rammebestemmelser heri vil have væsentlig betydning for den pågældende ejer.

En grundejer bliver således typisk først opmærksom på, at rammerne for benyttelse af en naboejendom er ændret, når en lokalplan for naboejendommen sendes ud til de grundejere, som berøres af planen.

Det er ligeledes tilfældet her, hvor det først er i forbindelse med lokalplanforslaget, at et stort antal borgere i Viborg er blevet opmærksomme på de nye rammer i kommuneplanen.

Berørte grundejere, relevante organisationer og foreninger og borgere generelt i Viborg er ikke på nuværende tidspunkt udelukket fra at komme med indsigelser mod de rammer den eksisterende kommuneplan giver for byggeri i området.

Tilsvarende vil der kunne rejses indsigelser mod det ledsagende forslag til ændring af kommuneplanen, tillæg 30.

2. Søbeskyttelseslinjen

Et væsentligste problem forbundet med muligt byggeri på Øster Teglgårdsvej 25 – 27 er, at hele lokalplanområdet er beliggende inden for Søbeskyttelseslinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 16. Nuværende beskyttelseslinje blev fastsat af Skov – og Naturstyrelsen i samarbejde med Viborg Kommunen i 1999.

Lokalplanen åbner op for byggeri helt ned til ca. 25 m. fra søbredden og medfører altså en markant overskridelse af søbeskyttelseslinjen, som efter Naturbeskyttelseslovens § 16 normalt er på 150 m.

Det fremgår af forslag til lokalplan (s. 20), at Viborg Kommune vil søge Naturstyrelsen om tilladelse til at reducere søbeskyttelseslinjen således at beskyttelseslinjen rykkes ud foran byggefeltene i lokalplanen. Vil Naturstyrelsen ikke medvirke hertil, fremgår det korrekt af lokalplanen, at byggeri mv. inden for beskyttelseszonen alene kan ske i henhold til dispensation fra Naturbeskyttelseslinjen.

Jeg finder det langt fra oplagt, at søbeskyttelseslinjen kan ændres som forudsat i lokalplanforslaget og jeg og mine klienter vil kontakte Naturstyrelsen og redegøre for forholdene straks lokalplanen måtte blive vedtaget.

Det er ikke mere end små 16 år siden, at beskyttelseslinjen blev fastsat af kommunen sammen med Skov- og Naturstyrelsen og det forekommer usædvanligt, at kommunen allerede nu ønsker markante ændringer i forhold til beskyttelseslinjen.

En dispensation vil efter min vurdering ikke være mulig, da beskyttelseslinjerne efter Naturbeskyttelsesloven administreres meget restriktivt, og kommunen kan derfor ikke meddeles dispensation til et større byggeri, navnlig ikke hvis Naturstyrelsen forinden har afvist at reducere arealet omfattet af beskyttelseslinjen.

I forhold til denne restriktive praksis kan jeg – blot helt lokalt – henvise til 2 tidligere sager fra Viborg.

1. Viborg Kommune havde vedtaget en lokalplan vedrørende opførelse af bebyggelse på det offentlige badeareal, Kærvænget. Naturklagenævnet afviste dengang lokalplanen, som indebar en dispensation fra Søbeskyttelseslinjen.
2. Et andet eksempel er et tidligere garagebyggeri på mine klienters ejendom, hvor mine klienter ønskede at opføre en garagebygning inden for søbeskyttelseslinjen. Kommunen havde godkendt byggeriet og meddelt dispensation fra Søbeskyttelseslinjen. Dispensationen blev underkendt af Naturklagenævnet.

3. Miljørapport

Det er skønnet af kommunen, at lokalplanen og kommuneplantillægget kan påvirke miljøet væsentligt, og derfor er der udarbejdet en selvstændig miljørapport, som er udsendt i høring sammen med de 2 planforslag.

Allerede det faktum, at kommunen har fundet det nødvendigt at udarbejde en miljørapport indikerer, at byggeri i overensstemmelse med lokalplanen har væsentlige miljømæssige implikationer.

Rapporten berører en lang række forhold, men forholder sig generelt ukritisk til lokalplanforslaget. Rapporten er udarbejdet af den kommunale forvaltning, men formentlig på baggrund af oplæg fra grundejeren.

Der er vores vurdering, at rapporten ikke tilstrækkelig kritisk forholder sig til i hvert fald nedenstående forhold:

- a. Det eksisterende område, herunder eksisterende byggeri. Det er vores vurdering, at det lokalplanlagte byggeri afviger særdeles markant i forhold til området, som i dag er præget af større præsentable klassiske villaer. Der åbnes for en betydeligt højere bebyggelsesprocent (35 %) og byggeri i 4 etager med en højde på op til 13,75 m. Dette står i stærk modsætning til byggeriet i det omkringliggende område og er markant anderledes end vilkårene i Byplanvedtægt 44, som i dag er gældende for blandt andet lokalplanområdet.
- b. Det eksisterende områdes landskabelige og kulturhistoriske værdi, herunder sammenhængen med tilgrænsende arealer. Det virker således uhensigtsmæssigt, at der i dette ganske unikke område etableres en enklave med byggeri helt uden sammenhæng med området i øvrigt, uden at det samlede område gennemtænkes og revurderes.
- c. Visuelle påvirkningen af Sønder sø, som er et naturbeskyttet område, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Den afskærmende virkning af beplantningsbæltet synes klart overdrevet.
- d. Området er et geologisk interesseområde, jf. Planlovens § 11a, stk. 1, nr. 15, og det er vores vurdering, at lokalplanens realisering vil kompromittere områdets særegne karakter.
- e. Området er endvidere udpeget, som værdifuldt landskab, jf. Planlovens § 11a, stk. 1, nr. 14. Heller ikke dette faktum synes i rimeligt omfang respekteret af lokalplanforslaget.
- f. Der findes bevaringsværdige ejendomme i området, og der forekommer ikke at være noget rimeligt samspil mellem disse smukke gamle bygninger og det moderne byggeri, som lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre.

Ovenstående betragtninger skal opfattes som særskilte indsigelser til Miljørapporten, men også til hele det grundlag, som lokalplanforslaget hviler på.

4. Flagermus

Det nævnes i lokalplanforslaget, at der i området er flagermus omfattet af Habitatdirektivet. Det er rapportens konklusion, at en eventuel bestand af flagermus uden problemer kan flyttes. Det forekommer ikke rigtigt. Naturstyrelsen skal give dispensation til en flytning og de danske myndigheders afgørelser i forhold til Habitatdirektivet kan i sidste ende indbringes for EU.

5. Natur- og Miljøklagenævnet

Vedtages lokalplanen vil den af mine klienter blive indbragt for Natur- og Miljøklagenævnet med påstand om, at lokalplanen underkendes.

Såfremt Viborg Kommune fortsat ønsker at fastsætte rammer i overensstemmelse med lokalplanforslaget for den omhandlede ejendom, skal jeg hermed anmode om, at der i stedet udarbejdes en ny samlet lokalplan, ligeledes omfattende ejendommen Øster Teglgårdsvej 23. Der vil ved en samlet lokalplan kunne etableres en mere gennemtænkt samlet løsning for et større område, så det undgås, at området i fremti-

den præges af tilfældige isolerede byggeprojekter. Jeg skal også henset hertil anmode om, at lokalplanforslaget ikke vedtages i dens nuværende form.

Jeg forventer, at ovenstående indgår i den videre politiske behandling af sagen, og modtager gerne kommunens konkrete bemærkninger til ovenstående indsigelser.

Med venlig hilsen

Jakob Nielsen



**Viborg Kommune
Teknik & Miljø, Plan
Prinsens Alle 5
8800 Viborg**

TEKNIK OG MILJØFORVALTNINGEN	
SAG	SAGSBEH.
MODT. DEN	26 MRS. 2015
KOPI	BILAG

Indsigelse

Viborg, den 23. Marts 2015

Boligområde ved Øster Teglgårdsvej 25-27 i Viborg Bemærkninger og indsigelse til Lokalplanforslag nr. 440.

Efter afholdelse af borgermødet den 18. februar på Viborg Rådhus, har borgere i Viborg Kommune afholdt et møde den 3. marts på Søndre Skole, hvor Lokalplanforslag nr. 440, indeholdende forslag til nyt boligområde ved Øster Teglgårdsvej, er blevet drøftet.

På baggrund af dette møde, og den meget store offentlig opmærksomhed om Lokalplanforslag nr. 440 er der udtrykt ønske og enighed om, at fremsætte en fælles indsigelse, som **hermed vedlægges med 409 underskrifter.**

Med venlig hilsen
og på gruppens vegne

Svend Aage Sørensen
Sønæsvej 3
Tlf. 40 29 71 00

Michael Dickenson
Søndersøvej 38
Tlf. 40 17 17 05

Gitte Jørgensen
Øster Teglgårdsvej 10
Tlf. 22 46 28 17

Aksel Moselund Pedersen
Øster Teglgårdsvej 21
Tlf. 60 70 14 99

Kim Krull Jørgensen
Øster Teglgårdsvej 23
Tlf. 22 69 22 00

5. Forslag og punkter til 'Fælles indsigelse'

Boligområde ved Øster Teglgårdsvej i Viborg

Bemærkninger og indsigelse til Lokalplanforslag nr. 440

På baggrund af forslag til lokalplanforslag nr. 440, herunder Miljøredegørelse og et nyt kommuneplantillæg 30, indeholdende et forslag til et nyt boligområde i det kulturhistoriske miljø ved Øster Teglgårdsvej, følger hermed kommentarer og indsigelser til lokalplan og det velbeskrevne, ud-mærket illustrerede og konkrete projektforslag til lokalplan-områdets fremtidige disponering med et ønske om bla. etablering af blandet boliger, bestående af den eksisterende bevaringsværdige forpagterbygning, to nye længeboliger og fire punkthuse med boliger fordelt på 4 etager.

Vores 'fælles indsigelse' har ikke til formål, at søge ændring af kommuneplanens status for VBS 03.02, der giver tilladelse til planlægning og udvikling af rammeområdet for et 'mindre boligområde.'

Nuværende forhold

Lokalplanområdet udgør en mindre men betydende del af et større landskabeligt og kulturhistorisk sammenhængende område. Et oplevelsesrigt område, der har sin helt egen identitet langs Sønder søs sydvestlige søbred, fra Gl. Århusvej i Nord langs med Sønæsvej og frem til Sønder søvej mod Syd.

Dette område kan defineres og afgrænses ud fra fælles landskabelige, arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der hver for sig har høj kvalitet, der understøtter hinanden og frem for alt set i en samlet helhed, gør dette område til noget helt særligt.

Her er tale om et sammenhængende landskabeligt grønt strøg langs søens sydvestlige bred, med græsarealer, karakterfulde bevoksninger der veksler i art og variation. hvor det kommende projekt Sønæs også vil løfte området og udgøre et væsentligt bidrag til de landskabelige og rekreative værdier.

Det grønne strøg er også helt naturligt udpeget som 'Værdifuldt landskab' og som sådan strækker det sig langs søens bred fra nordvest mod Strandparken i syd, hvor det fortsætter ud i det 'Åbne land'.

Karakteristisk og identitetsskabende for dette område, er også de flere velbevarede, bevaringsværdige relative store præsenterbare ejendomme, markante hver for sig, men i indbyrdes harmoni ligger de alle som perler på en snor! Her i blandt de fritliggende 'Logebygninger' i Nord, Arkitekt Søren Vig Nielsens 'Villa Sønæs', til det større bygningsanlæg 'Øster Teglgård' mod syd. De er alle fornemme repræsentanter for deres tids bygningskultur og arkitektoniske stilperiode, - omkranset af have og park med ældre karakterfuld bevoksning.

Området længst mod syd har tidligere været præget af teglproduktion, der kan spores tilbage til 1400 tallet og frem til 1960'erne. Øster Teglgård udgjorde et betydende bygningsanlæg i den forbindelse. Et bygningsanlæg, der bestod af 4 længebygninger der omkransede en central rektangulær plads. Teglværksproduktionen lå som et selvstændigt bygværk sydvest herfor.

Bygningsanlægget består idag af 3 af de 4 større bygninger, Hovedbygningen 'Øster Teglgård' (Af tidligere teglværks ejer Carl Piper også kaldet 'Sønder sø hus') mod vest, Avls & Ladebygninger mod syd og Forpagterbolig mod øst. Bygningerne ligger grupperet vinkelret for hinanden og om-

, kring den oprindelige fælles gårdsplads, der i dag fremstår som en lidt tilgroet lysning.

Hovedbygning og Forpagterbolig er begge markante bygninger i røde tegl, aksiale og klassiske i bygningsstil, kamtakke gavlmotiver og tydelig forside med centreret indgangsparti med 'velkomstrappe'.

Hovedbygning og Forpagterbolig er arkitektonisk forbundne, som en dualisme, med stærke rødder til datidens historisme og nationalromantisme.

Bygningsanlægget 'Øster Teglgård' har gennem tiden haft flere ejere og for Viborg by både indflydelsesrige og kendte personligheder. Dette sted udgør således en brik til og har en ikke uvæsentlig betydning for Viborg By's historie.

Indtil 1536 var stedet ejet af kirken, efter reformationen blev det byens eje. Industriel teglproduktion indledtes på Øster Teglgård omkring 1846, hvor Viborgs mest dynamiske købmand og senere rådmænd Jens Georg Boye, købte teglværket og teglgården. Boye opkøbte også store hede arealer og skabte et mønsterlandbrug. Et gårdmejeri med osteproduktion og en studestald med 100 stude, der blev opfedet på affald fra bryggeriet Odin.

Teglværket blev for alvor mekaniseret efter 1869. To strygmaskiner forarbejdede årligt 600.000 mursten. Til brændingen indgik 900.000 tørv, som seks mand gravede i tørvegravene. Disse grave findes i dag som små søer i den vestlige del af området, syd for teglgården.

I 1903 ansatte købmand Boye en ung forvalter, Laurits Winslöv Nielsen, der flyttede ind i Forpagterboligen og som fik til opgave at drive landbruget.

Efter Boyes død året efter, blev gård og teglværk delt på to ejere. Nuværende Kastanje træække blev formentlig plantet som en skelmarkering i den anledning. Avlsgården og Forpagterbolig gik til proprietær Winslöv Nielsen, der fik licitation på at køre byens latriner ud på markjorden.

Forpagterbygningen blev efter Laurits Winsløws død i 1953 overtaget af sønnen Kunstmaler og skulptør Lasse Winslöv, der frem til sin død i 2006 boede og arbejdede på stedet, med udstillinger bla. i parken og her en indrettet udstillings pavillon.

Teglværket og Hovedbygningen 'Øster Teglgård' blev overtaget af ingeniør Carl Piper i 1911. Teglværket fortsatte frem til 1960.

Bemærkninger til lokalplanforslaget

Området har været underlagt byplanvedtægt 44, fra 1977.

Med Viborg Kommunes vedtagelse af Kommuneplan for 2013-2025, blev der efter ønske fra nuværende ejer udlagt en ny ramme VBS B3.02, der giver mulighed for udvikling af ejendommen til et 'mindre boligområde' med etageboligbebyggelse. Rammen gav bla mulighed for en bebyggelsesprocent på 25%. Etageboliger i op til 3 ½ etage.

- Vi finder, at der er tale om en betydelig ændring og forandring af de forgående plangrundlag. Fra Byplanvedtægt 44 til Kommuneplan 2013-25 med VBS B3.02 til nuværende forslag og kommuneplantillæg 30.

Med lokalplanforslag 440 og dertil Kommuneplantillæg 30, forelægger der et konkret udarbejdet forslag, der i forhold til Rammebestemmelsen besluttet i 2013, ønsker yderligere tilladelser, 'lem-pelser' og dispensationer, bla:

- Bebyggelsesprocenten for rammen ændres fra 25 til 35%.
- Antal etager ændres fra 3 1/2 til 4 etager.
- Inddragelse af del af 'Værdifuldt landskab' til etablering af vej og parkeringsanlæg på terræn.
- Væsentlig reduktion af søbeskyttelsesareal/linie
- Tilladelse til udtynding/fældning i den karakterfulde sammenhængende bevoksning langs søen (Høje løvfældende træer vist på lokalplanforsiden), så der efterlades 15 træer, hvilket

svarer til at ca halvdelen af de eksisterende træer fjernes.

- Tilladelse til, at nedrive den bevaringsværdige 'Avls og ladebygning'
- Tilladelse til, at den bevaringsværdige forpagterbolig kan anvendes til liberale erhverv fx restaurant, trods det at området er udlagt til boligområde og grønt område.

Vi mener:

- Lokalplanen udgør kun en mindre del af et naturligt, landskabeligt og kulturhistorisk sammenhængende område, og der savnes i forslaget en arkitektonisk stillingtagen til stedets overordnede karakteristika, kvaliteter og kontekst. En sammenhørighed med dets omgivelser!
- Lokalplanen ønsker grundlæggende at give stedet en helt ny karakter med blandet boligtyper, frem for ønsket om en 'bevarende lokalplan', der søger at udvikle og sikre et steds særlige kvaliteter.
- Dette steds særlige historie og bidrag til Viborg by's historie, søges ikke værnet eller respekteret, - men vil tvært om blive udvisket med ønsket om etablering af en ny type bebyggelse, der som udgangspunkt tilsidesætter og fjerner de fysiske aftryk af det tidligere relative imponerende og sammenhængende bygningsanlæg 'Øster Teglgård' og dette steds særlige ånd, 'Genius logi'.
- Der argumenteres for et helt nyt hovedanslag, med '2 buer' der skal indramme hele bebyggelsen. Hovedanslaget tilsidesætter nuværende historiske bebyggelsesplan.
- Med nedrivning af 'Avls & Lade bygninger' og 'blot' efterlade den bevaringsværdige karakteristiske Forpagterbygning i en ny kontekst, bestående af nye etageboliger som punkthuse og længe huse, vil ændre radikalt på stedets nuværende historiske kvaliteter og karakter.
- Projektet foreslår en helt ny boligtype på stedet og i området, nemlig ejerboliger i flere etager, som 4 Punkthuse i 4 etager, med parkeringspladser i kælder og på terræn. De 4 Punkthuse i 4 etager vil fremstå anderledes i arkitektur, være markante i både højde, udformning og volumen uden harmoni med stedets kulturhistoriske og bevaringsværdige bygningsarkitektur. Punkthusene løfter ikke stedets kvalitet, de vil tværtom være afvigende i størrelse og stå markant anderledes i bygningsudtryk. De nye bygninger mangler en både fysisk som visuel respektfuld afstand til de historiske bygninger.
- De viste forslag til Længehuse virker sympatiske. Lokalplanen argumenterer for et nyt hovedgreb med 2 'buer', hvor 2 nye længehuse indgår som en slags symbiose med de 2 historiske længebygninger. Grundlæggende er der tale om tilsidesættelse af den nuværende bygningsstruktur, hvor Hovedbygning, Avls & Ladebygning samt Forpagterbygning er grupperet som et større gårdanlæg med 3 sider. Forslaget tager ikke udgangspunkt i den helhed dette anlæg har og forsøger således ikke at indpasse sig i den stedlige kontekst.
- De nye længebygninger er endnu et nyt bygningsudtryk på dette sted. De nye længebygninger orienterer sig med gavle som indgangsparti, helt fravigende fra Øster Teglgårds markante Hovedbygning og Forvalterbygning, der i byggestil og arkitektur er tænkt anderledes, med en centreret frontfacade som del af et aksialt og klassisk motiv.
- Vi finder, at det samlede byggeri og her særligt under indflydelse af de 4 x 4 etage høje boligpunkthuse, er alt for kompakt og dominerende på dette sted.

Søbeskyttelseslinjen

Et væsentligt problem forbundet med det forelagte byggeri på Øster Teglgårdsvej 25 – 27 er, at hele lokal-planområdet er beliggende inden for Søbeskyttelseslinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 16.

Lokalplanen vil åbne op for byggeri helt ned til ca. 25 m. fra søbredden og medfører dermed en markant overskridelse af søbeskyttelseslinjen, som efter Naturbeskyttelseslovens § 16 normalt er på 150 m. Det fremgår af forslag til lokalplan (s. 20), at Viborg Kommune vil søge Naturstyrelsen om tilladelse til at reducere søbeskyttelseslinjen således at beskyttelseslinjen rykkes ud foran byggefeltene i lokalplanen.

Den nuværende beskyttelseslinje blev fastsat af Skov – og Naturstyrelsen i samarbejde med Viborg Kommunen i 1999.

- Vi finder det ganske usædvanligt, at Viborg kommune allerede (efter 16 år) ønsker så markante ændringer i forhold til beskyttelseslinjen.
- Det er normal praksis ved administrationen af søbeskyttelseslinjen, at der skal særlig tungtvægende hensyn til at dispensere fra forbuddet mod bebyggelse inden for en reduceret søbeskyttelseslinje. Hvilke begrundelser har Byrådet for at fravige denne praksis?

Miljørapport

Det er skønnet af Viborg kommune, at bebyggelsesforslaget / lokalplan 440 og kommuneplantillægget kan påvirke miljøet væsentligt, hvorfor der er udarbejdet en selvstændig miljørapport, som er til høring sammen med de 2 planforslag.

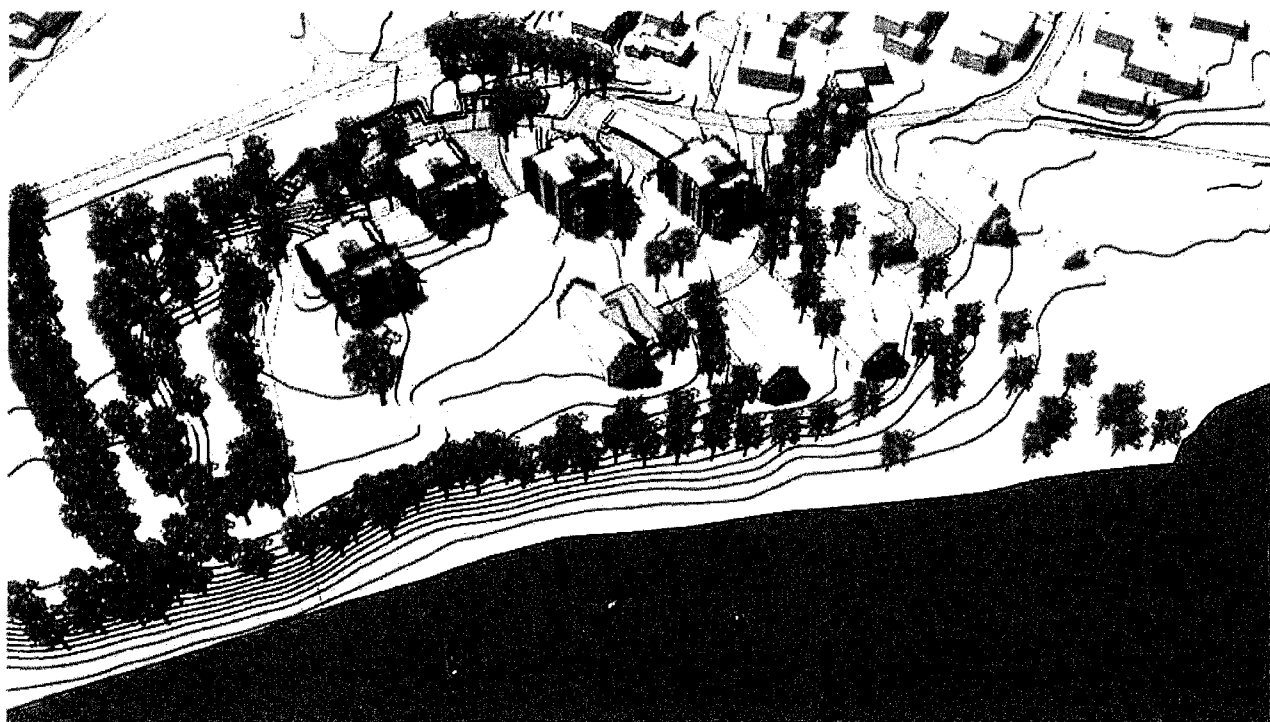
Miljørapporten berører en lang række forhold, men forholder sig generelt ukritisk til lokalplanforslaget. Det er vores vurdering, at rapporten ikke tilstrækkelig kritisk forholder sig til i hvert fald nedenstående forhold:

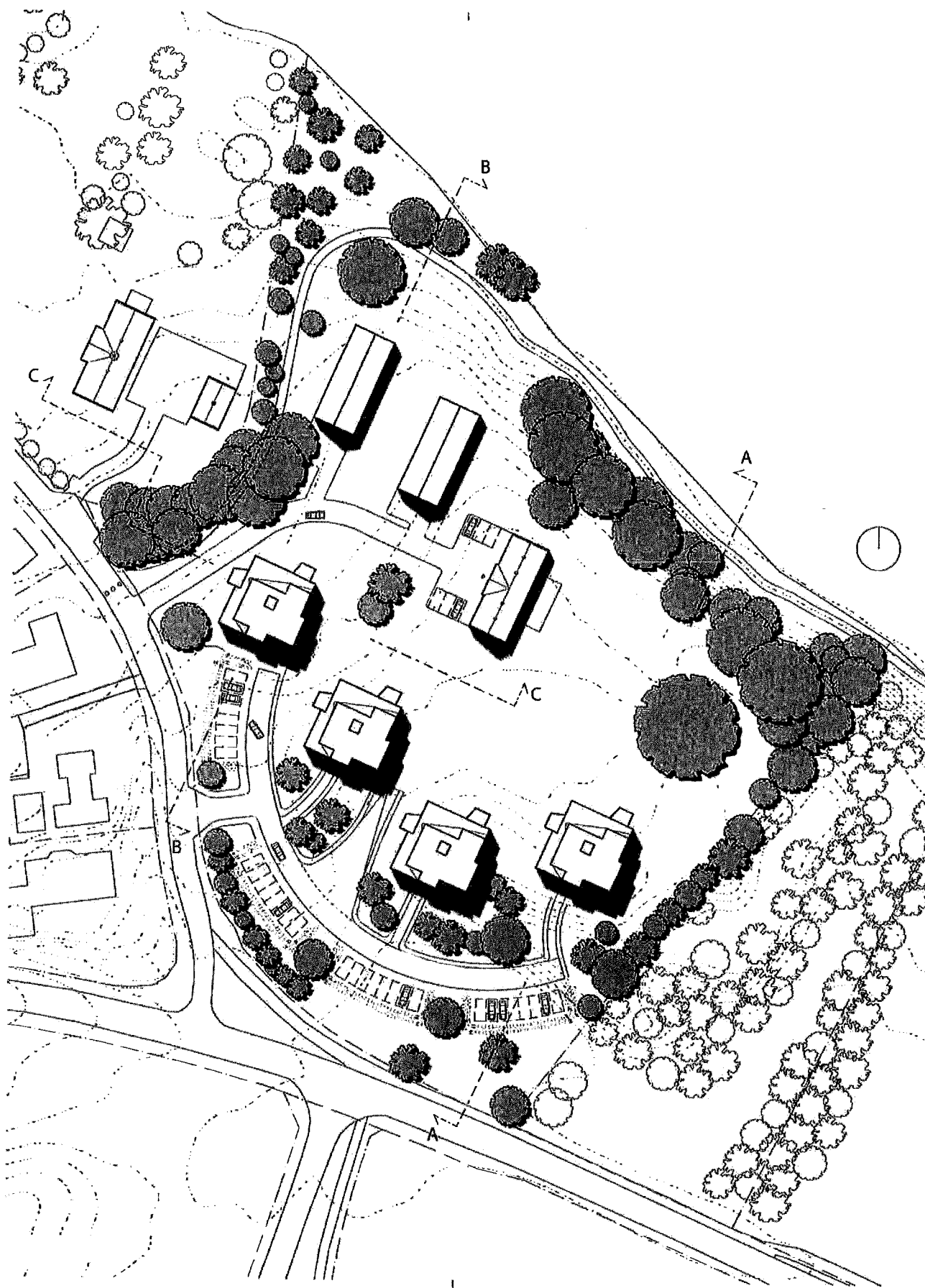
- Det er vores vurdering, at det lokalplanlagte byggeri afviger særdeles markant i forhold til området, som i dag er præget af større præsentable klassiske villaer. Der åbnes for en betydeligt højere bebyggelsesprocent (35 %) og byggeri i 4 etager med en højde på op til 13,75 m. Dette står i stærk modsætning til byggeriet i det omkringliggende område og er markant anderledes end vilkårene i Byplanvedtægt 44, som i dag er gældende for blandt andet lokalplanområdet.
- Det eksisterende områdes landskabelige og kulturhistoriske værdi, herunder sammenhængen med tilgrænsende arealer. Det virker således uhensigtsmæssigt, at der i dette ganske unikke område etableres en enklave med byggeri helt uden sammenhæng med området i øvrigt, uden at det samlede område gennemtænkes og revurderes.
- Den visuelle påvirkning af Søndersø, som er et naturbeskyttet område, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Den afskærmende virkning af beplantningsbæltet synes klart overdrevet, - og yderligere efter ønske om fjernelse af ca. halvdelen af den nuværende sammenhængende bevoksning af træer.
- Området er et geologisk interesseområde, jf. Planlovens § 11a, stk. 1, nr. 15, og det er vores vurdering, at lokalplanens realisering vil kompromittere områdets særegne karakter.
- Området er endvidere udpeget, som værdifuldt landskab, jf. Planlovens § 11a, stk. 1, nr. 14. Heller ikke dette faktum synes i rimeligt omfang respekteret af lokalplanforslaget.
- Der findes bevaringsværdige ejendomme i området, og der forekommer ikke at være noget rimeligt samspil mellem disse smukke gamle bygninger og det moderne byggeri, som

lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre.

Flagermus

Det nævnes i lokalplanforslaget, at der i området er flagermus omfattet af Habitatdirektivet. Det er Miljørapportens konklusion, at en eventuel bestand af flagermus uden problemer kan flyttes. Vi finder det stærkt betænkeligt, at dette kan lade sig gøre og savner en fyldestgørende argumentation for dette!





(samme)

Viborg Kommune
Teknik & Miljø, Plan
Prinsens Alle 5
8800 Viborg

SKANNET

KOPI

TEKNIK OG MILJØFORVALTNINGEN	
SAG	SAGSBEH.
MODT. DEN	26 MRS. 2015
KOPI	BILAG

Indsigelse

Viborg, den 25. Marts 2015

**Boligområde ved Øster Teglgårdsvej 25-27 i Viborg
Bemærkninger og indsigelse til Lokalplanforslag nr. 440.**

Efter afholdelse af borgermødet den 18. februar på Viborg Rådhus, har borgere i Viborg Kommune afholdt et møde den 3. marts på Søndre Skole, hvor Lokalplanforslag nr. 440, indeholdende forslag til nyt boligområde ved Øster Teglgårdsvej, er blevet drøftet.

På baggrund af dette møde, og den meget store offentlig opmærksomhed om Lokalplanforslag nr. 440 er der udtrykt ønske og enighed om, at fremsætte en fælles indsigelse.

Hermed vedlægges udover de allerede afleverede 409 underskrifter, **yderligere 18 underskrifter.**

Med venlig hilsen
og på gruppens vegne

Svend Aage Sørensen
Sønæsvej 3
Tlf. 40 29 71 00

Michael Dickenson
Søndersøvej 38
Tlf. 40 17 17 05

Gitte Jørgensen
Øster Teglgårdsvej 10
Tlf. 22 46 28 17

Aksel Moselund Pedersen
Øster Teglgårdsvej 21
Tlf. 60 70 14 99

Kim Krull Jørgensen
Øster Teglgårdsvej 23
Tlf. 22 69 22 00

MODTAGE
25.3.15
