

TEKNIK OG MILJØFORVALTNINGEN	
SAG	SAGSBEH.
MODT. DEN 24 MRS. 2017	
KOP	BILAG

Arealer ved Engvej, Tapdrup

Tapdrup, d. 19. marts 2017

Med henvisning til Viborg Kommunes brev af 15. februar 2017 til naboer til Engvej 9 i Tapdrup, vil vi gerne foreslå, at arealet syd for vores samt vores nabos grunde, hhv. Anders Nielsens Vej 19 og Anders Nielsens Vej nr. 17, ikke planlægges til bebyggelse.

Opførelse af boliger mellem vores boliger og banestien vil forringe vores udsigt samt værdi af ejendommen betragteligt. Vi har netop valgt at bosætte os på stedet pga. udsigten og friarealet. Vi har gennem mange år været meget glade for udsigten.

Vi vil gerne i stedet for foreslå, at arealet udlægges som grønt område som en videreførelse af delområde IIIb i lokalplan 171, Boliger og erhvervsområde vest for Tapdrup.

Vi er interesserede i at videreføre aftalen fra 1976 med Viborg Kommune om brug og vedligeholdelse af det areal, som ligger syd for vores grund (del af kommunens ejendom, matr. 11A.) . Et evt. køb vil også kunne komme på tale.

Ved udstykning af grundene nr. 17 & 19 var det et krav fra kommunen, at de skulle gå helt ned til det gamle baneterræn. Tildels fordi området var stærkt vandlidende, hvilket det stadigvæk er. Og fordi der ikke var tilladelse til at udstykke den nederste del af grunden (landzone).

Vi købte grunden i tillid til at der ikke kunne bygges foran.

Vi er indforstået med, at den private fællesvej, hvor 8 lodsejere har vejret, bibeholdes over grunden. Vi er desuden indforstået med, at arealet udlægges til grønt område i forbindelse med planlægning af arealet Syd for Anders Nielsens Vej 9-15 samt Engvej 7.

Vi håber, at Viborg Kommune vil være imødekommende overfor vores ønsker og vi indgår gerne i nærmere drøftelser om dette.

Venlig hilsen

Edith og Svend Gregersen

Anders Nielsensvej 19, Tapdrup

8800 Viborg.

Tlf: 6185 0635

Email: svg@email.dk

Aase Ramskov Jensen

Fra: plan
Sendt: 1. maj 2017 08:28
Til: Aase Ramskov Jensen
Cc: Anette Vinther
Emne: VS: (intet emne)

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Kategorier: Journaliseret på 17/7661 - Kommuneplantillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025 - Boliger ved Engvej i Tapdrup (frikommuneforsøg)

Fra: svg@email.dk [mailto:svg@email.dk]

Sendt: 27. april 2017 11:41

Til: plan <plan@viborg.dk>

Emne: (intet emne)

att. Anette Winther

Tillæg til kommuneplan2013 -2025 nr. 72.

Vedrørende ændring af vores grund (A.Nielsensvej 19), hvor den nederste del af grunden foreslåes at komme i byzone.

Vi ønsker absolut ingen ændringer af grundens status.

Vi forstår ikke, at man kan ændre på den status grunden har, uden ejers samtykke.

Vi anser det for indgreb i den private ejendomsret.

I 42 år har der fungeret uden problemer med ca 50% af grunden i landzone og 50% i byzone. Og der er ikke tale om at det "flyder", der er styr på skel.

Fordi man som frikommune kan flytte mindre arealer fra landzone til byzone, bør det ikke bruges til at genere borgerne.

Spørgsmål.

Hvad vil det betyde for vores økonomi fremover, hvis en del af grunden ændrer status fra Landzone til byzone?

Venlig hilsen

Edith & Svend Gregersen

Aase Ramskov Jensen

Fra: plan
Sendt: 26. april 2017 13:42
Til: Anette Vinther
Cc: Aase Ramskov Jensen
Emne: VS: Vedrørende kommuneplantillæg nr. 72, rammebestemmelser for Engvej, Tapdrup.

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Kategorier: Journaliseret på 17/7661 - Kommuneplantillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025 - Boliger ved Engvej i Tapdrup (frikommuneforsøg)

Fra: Viborg Stift [mailto:KMVIB@KM.DK]
Sendt: 26. april 2017 10:33
Til: plan <plan@viborg.dk>
Emne: Vedrørende kommuneplantillæg nr. 72, rammebestemmelser for Engvej, Tapdrup.

Vedrørende kommuneplantillæg nr. 72, rammebestemmelser for Engvej, Tapdrup.

Viborg Stiftsøvrighed har ingen bemærkninger til planforslaget.



Med venlig hilsen
 Gry Hammerschmidt Christensen
 Stiftsfuldmægtig

VIBORG STIFT

86 62 09 11 / 87 26 21 71 (direkte)
kmvib@km.dk / www.viborgstift.dk

Aase Ramskov Jensen

Fra: plan
Sendt: 3. maj 2017 14:36
Til: Aase Ramskov Jensen
Cc: Anette Vinther
Emne: VS: Indsigelser til kommuneplanforslaget - Forslag til kommuneplantillæg nr. 72 - Rammebestemmelser for Engvej i Tapdrup

Kategorier: Journaliseret på 17/7661 - Kommuneplantillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025 - Boliger ved Engvej i Tapdrup (frikommuneforsøg)

Fra: Kurt Bøgild Kristensen [mailto:kkkr@vhmidtjylland.dk]

Sendt: 3. maj 2017 10:46

Til: plan <plan@viborg.dk>

Emne: Indsigelser til kommuneplanforslaget - Forslag til kommuneplantillæg nr. 72 - Rammebestemmelser for Engvej i Tapdrup

Min indsigelse går på, at der stadigvæk er ubebyggede grunde andre steder i Tapdrup, samt at der er planer om store udstykninger nord for Tapdrup, så der er ikke mangel på byggegrunde i Tapdrup eller tæt på Tapdrup. Der er derfor unødvendigt at bebygge et lille areal tæt beliggende på Nørreådal, da man derved lægger yderligere pres (bl.a. med menneskeskabt larm og trafiklarm) på de naturområder, der findes umiddelbart nedenfor banestien. Udstykning på det omtalte areal vil give en fortætning af byggemassen i området, som vil medføre udseende af og en følelse af kompakt og tæt byggeri i et område, der indtil nu er blevet værdsat netop fordi, der er meget luft og plads i tilknytning til legeplads og naturområder.

En sådan fortætning med yderligere bebyggelse og tilflytning vil medføre yderligere pres på de rekreative områder, da det visuelle indtryk med meget luft og plads i tilknytning til legeplads og naturområder vil ødelægges, samt Engvej vil opleve øget trafikpres fra kommende beboere og gæster til beboerne på det omtalte areal.

Med venlig hilsen

Kurt Bøgild Kristensen

Anders Nielsens Vej 7

Tapdrup

8800 Viborg

Aase Ramskov Jensen

Fra: plan
Sendt: 4. maj 2017 08:21
Til: Aase Ramskov Jensen
Cc: Anette Vinther
Emne: VS: Indsigelse mod Forslag til kommuneplantillæg nr. 72 - Rammebestemmelser for Engvej i Tapdrup
Vedhæftede filer: Indsigelse mod bebyggelse.docx

Fra: Karen Brøgger Nielsen [mailto:karenbroegger@hotmail.com]
Sendt: 3. maj 2017 22:07
Til: plan <plan@viborg.dk>
Emne: Indsigelse mod Forslag til kommuneplantillæg nr. 72 - Rammebestemmelser for Engvej i Tapdrup

Vi vedhæfter hermed vores indsigelse mod ovennævnte forslag til kommuneplantillæg.

Vi går ud fra, at kommunen rundsender indsigelsen til byrådsmedlemmerne i god tid inden byrådsmødet, hvor forslaget skal behandles. Vi antager samtidig, at forvaltningen overvejer, om indsigelserne fra os og øvrige naboer til arealet, bør give anledning til genovervejelse af indstillingen til byrådet.

Med venlig hilsen

Karen og Jakob Brøgger Nielsen
Anders Nielsens Vej 13
Tapdrup
8800 Viborg

Indsigelse mod og ændringsforslag til
Forslag til kommuneplantillæg nr. 72
(Rammebestemmelse for Engvej i Tapdrup)

Tapdrup, den 3. maj 2017

Kommunen har sendt forslag til kommuneplantillæg nr. 72 i offentlig høring.

Vi skal som direkte naboer til det berørte areal hermed komme med:

- | | |
|------------------------|--|
| <i>principalt</i> | <u>Indsigelse</u> mod, at området udstykkes til nye byggegrunde. |
| <i>subsidiært</i> | <u>Ændringsforslag</u> om, at arealet i stedet anvendes til grønt område ("blomstereng") i kombination med en grusbelagt parkeringsplads på en del af arealet. |
| <i>mere subsidiært</i> | <u>Ændringsforslag</u> om, at bestemmelser for udstykkede grunde om byggepligt samt forbud mod salg til naboer til brug af grunden som naturgrund udgår af kommuneplantillægget. |

Vores indsigelse er begrundet i en række omstændigheder – over for hvilke der alene er ét modstridende hensyn: Om kommunen udelukkende anser sig som sat i verden for at tjene nogle "småpenge" på at udstykke tre byggegrunde, selv om der er mere tungtvejende hensyn imod.

Hvad taler for at lade være med at gennemføre kommuneplantillægget?

- 1) Det strider mod kommunens egne principper i lokalplanen
- 2) Det strider mod de særlige hensyn til naturbeskyttelse i det umiddelbare nærområde
- 3) Det strider mod ønskerne i lokalsamfundet
- 4) Det strider mod naboernes interesser
- 5) Arealet er dårligt egnet til bebyggelse
- 6) Der er – også i Tapdrup – rigeligt med bedre alternativer til udstykninger
- 7) Det vil give anledning til erstatningskrav fra naboerne
- 8) Naboerne vil finde ud af, at kommunen ikke er til at stole på
- 9) Det er unødvendigt og ubegrundet

I forhold til indsigelsen skal vi anføre følgende:

Ad 1) I strid med principperne i lokalplanen

Lokalplan nr. 171 (Boliger og lokalt erhvervsområde vest for Tapdrup) blev vedtaget af byrådet den 22. oktober 1998. Den regulerer området vest for Engvej, herunder de udstykninger, som **senest** er blevet foretaget i det område af Tapdrup, der ligger tættest på Nørreådal. Det vil bl.a. sige grundene Anders Nielsens Vej 21-29, som ligger fuldstændig på linje med Anders Nielsens Vej 7-19 og Engvej 7 – og i en kolonne oven for området i kommuneplantillægget.

Lokalplanen kan læses her: [http://dom.viborg.dk/db/Plan.nsf/pdf/171/\\$File/171.pdf](http://dom.viborg.dk/db/Plan.nsf/pdf/171/$File/171.pdf)

I lokalplanen har kommunen bl.a. anført følgende principper for sammenhængen mellem de nye udstykninger og natur- og udsigtshensyn (vores understregninger):

- "Desuden er det hensigten at indarbejde den attraktive landskabelige beliggenhed i det fremtidige boligområde, således at der skabes størst mulig udsyn til Nørreådal fra den enkelte bolig." (s. R8)
- "Boligområdet er relativt åbent, netop for at sikre udsigten for de kommende boligejere. Af samme årsag må hegn max. udføres i en højde af 1,50 m. Overalt i lokalplanområdet skal hegn i øvrigt udføres som levende hegn for at understrege den umiddelbare nærhed til landskabet." (s. R12)
- "Syd for bebyggelsen etableres et grønt område på det lavt liggende areal ud mod ådalen. Dette område danner overgang til ådalen og bør således også fremstå som et åbent naturareal. Der kan eventuelt drives fælles dyrehold på området, i et omfang der er foreneligt med boligområdet." (s. R12)
- "Delområde IIIb skal fremstå som en "blomstereng", græsmark eller lignende med mulighed for dyrehold i mindre omfang." (s. B14)

Når kommunen dengang lagde vægt på, at der skulle skabes størst muligt udsyn, og at udsigten skulle **sikres**, hvorfor vil man så nu **fjerne** udsigten for de boligejere, der allerede bor i området?

Når kommunen dengang mente, at det grønne område syd for bebyggelsen på Anders Nielsens Vej nr. 21-29 burde "fremstå som et åbent naturareal", der "danner overgang til ådalen", hvorfor har man så den **stik modsatte** holdning med det grønne areal, som ligger syd for Anders Nielsens Vej nr. 7-19 og Engvej 7?

Når kommunen dengang mente, at det grønne område syd for boligerne på Anders Nielsens Vej **vest** for Engvej skulle fremstå som en "blomstereng", hvorfor skal det så ikke gælde for det fuldstændig tilsvarende område syd for Anders Nielsens Vej **øst** for Engvej?

Vi kan simpelthen ikke se, hvordan kommunen vedrørende to fuldstændig ensartede arealer klos op ad hinanden i samme by kan tale med to tunger: med den ene om naturhensyn og hensyn til sikring af udsigt – mens man med den anden vil tilsidesætte de selvsamme hensyn.

Ad 2) I strid med naturbeskyttelseshensyn

Nørreådalens syd for Tapdrup er del af et større område, hvor der skal tages helt særlige hensyn til naturbeskyttelse. Dette gælder for området som sådan, men naturligvis også for områder **tæt ved** naturbeskyttelsesområdet, som kan påvirke den skrøbelige natur og det særlige dyreliv.

Vi, der har udsigt over området, kan jævnligt nyde synet af større og mindre fugleflokke og andet dyreliv, der bolttrer sig i ådalen ikke langt fra vores grund. Ved en udvidet bebyggelse af området helt tæt ved ådalen vil dét dyreliv føle sig presset ind på et snævrere område i ådalen – og området vil derfor selvfølgelig blive påvirket.

Nørreådalens er således **EU-habitatområde**: <http://svana.dk/natur/international-naturbeskyttelse/eu-direktiver/naturbeskyttelsesdirektiver/> og **Natura 2000-område**: <http://svana.dk/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/fakta-om-omraaderne/>.

Området syd for Tapdrup, som skal særligt beskyttes, ses her:

[http://miljoegis.mim.dk/spatialmap?selectorgroups=fredning&mapext=527403.6+6253906.2+531499.6+6255589.4&layers=theme-gst-dtkskaerm+daempet+theme-pg-natura 2000 omraader+ramsar omr&mapheight=526&mapwidth=1285&label=&ignorefavorite=true&profile=miljoegis-natura2000](http://miljoegis.mim.dk/spatialmap?selectorgroups=fredning&mapext=527403.6+6253906.2+531499.6+6255589.4&layers=theme-gst-dtkskaerm+daempet+theme-pg-natura+2000+omraader+ramsar+omr&mapheight=526&mapwidth=1285&label=&ignorefavorite=true&profile=miljoegis-natura2000)

Habitatdirektivet (Rådets direktiv 92/43/EØF om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) fra 1992 forpligter EU-landene til at bevare udvalgte naturtyper og arter, der er karakteristiske, sjældne eller truede i EU. Heriblandt er Nørreådalens.

Ved de naturområder, der er udpeget, stilles der **særlige krav til myndighederne** om at beskytte områderne. Det fremgår således bl.a., at "området skal beskyttes mod nye aktiviteter, der kan skade naturen i områderne. Myndighederne er derfor underlagt særlige krav og betingelser, når de skal træffe afgørelse eller vedtage planer, der kan påvirke Natura 2000-områder" (vores understregninger).

Dette indebærer altså en forpligtelse for kommunen til ikke at iværksætte nye aktiviteter, herunder udstykninger, som **kan** påvirke naturområdet.

Bebyggelsesområdet, som planlægges med kommuneplantillægget, vil komme til at ligge langt tættere på ådalen end nogen andre boliger i Tapdrup pt. Se følgende luftfotos:

<https://www.google.dk/maps/place/Engvej+9,+8800+Viborg/@56.437021,9.4790656,830m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x464bfb3329056fb3:0x9105e3b9115f8194!8m2!3d56.4381925!4d9.4831855> og

<https://www.google.dk/maps/place/Engvej+9,+8800+Viborg/@56.4386106,9.4809968,415m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x464bfb3329056fb3:0x9105e3b9115f8194!8m2!3d56.4381925!4d9.4831855>

Da den tidligere grund alene havde ét beboelseshus, vil der med de planlagte tre byggegrunde til beboelsesejendomme være en væsentlig større løbende belastning på omgivelserne end før.

Med en sådan udstykning, der vil indebære væsentlig større bebyggelse af grunden med byggefelter, der ligger tættere på Nørreådal end noget andet sted i Tapdrup, er det åbenlyst, at kommunen **kan** komme til at påvirke det særligt beskyttede naturområde negativt. Det er ikke alene i strid med principperne i EU-habitatdirektivet og Natura 2000-ordningen, men er det også et eksperiment på naturens bekostning, som kommunen vil være bannerfører for?

Hvorfor gå så tæt på grænsen til et følsomt naturområde? Hvorfor lægge en ny udstykning på dét område i Tapdrup, der ligger allertættest på Nørreåen – faktisk væsentlig tættere på åen end området vest for Engvej, hvor kommunen selv mente, at der skulle være en "blomstereng"?

Ad 3) I strid med lokalsamfundets ønsker

Tapdrup Borgerforening er en velfungerende forening, der søger at opretholde Tapdrup som et levende og aktivt landsbysamfund. Borgerforeningen har på sin hjemmeside offentliggjort en borgerplan/udviklingsplan: <http://tapdrupby.dk/borgerplan>

Det fremgår bl.a. af denne (vores understregning):

- "Vi står nu overfor en række nye udfordringer. Viborg er i vækst og Tapdrup er udset til nyt bosætningsområde. Ifølge kommunens "visionsoplæg" er der tanker om at etablere store parcelhuskvarterer i området omkring Tapdrup.

Vi vil gerne have en afbalanceret vækst i Tapdrup, som giver os mulighed for at fastholde de traditionelle landsbyværdier samtidig med at området forbliver et attraktivt sted at bo. Både for de, som allerede bor her og for de, som overvejer at flytte hertil.

Denne udviklingsplan er udarbejdet ud fra ønsket om at få en dialog med kommunen om den fremtidige udvikling i Tapdrup området. Vi er ikke imod, at der bygges huse og at vi får flere beboere, men vi er imod at området ødelægges."

- "Vi ønsker ikke at blive kendte som et sted, hvor man kan få billige byggegrunde. Derimod ønsker vi, at Tapdrup bliver kendt for naturværdierne i ådalen, for legepladsen og for det fællesskab, som er i landsbyen."

Borgerforeningen er altså ikke interesseret i nye udstykninger på bekostning af naturen og lokalsamfundet.

Borgerforeningen har da også for nylig i medierne klart givet udtryk for, at byen ikke er interesseret i, at folk flytter dertil, blot fordi der er attraktive byggegrunde, men kun ønsker nye beboere, der flytter til, fordi de er reelt interesserede i at bo i Tapdrup:

<http://viborg-folkeblad.dk/viborg/Prisen-ikke-afgoerende-i-Tapdrup/artikel/303938>

En udstykning som planlagt, der alene skal tiltrække folk med "attraktive byggegrunde", strider derfor direkte imod dette ønske fra Borgerforeningen.

I tilknytning til arealet på Engvej har Borgerforeningen udelukkende fremsat ønske om, at der etableres flere parkeringspladser tæt ved det grønne areal. Borgerforeningen har altså ikke

fremsat noget ønske om flere byggegrunde på området. Ønsket om flere parkeringspladser er fremsat for at undgå gener for beboerne for enden af Stationsvej.

Kommunen har derfor nu mulighed for at imødekomme Borgerforeningens ønske herom, hvis kommunen udnytter en del af arealet på Engvej 9 til parkeringspladser – der i overensstemmelse med den ønskede naturlige overgang til naturen, bør etableres med grusunderlag eller andet i "pagt" med naturen.

Beboerne på Anders Nielsens Vej 17 og 19 har klart afvist at frasælge den nederste del af deres grunde, for at der kunne etableres byggegrunde eller parkeringspladser på dem. At kommunen som konsekvens heraf i stedet mener at kunne finde et parkeringsareal ved Stationsvej, som man ikke har kunnet finde ud af at etablere i årevis, klinger lidt hult. Det virker mest af alt som et forsøg på med al magt at gennemtvinge udstykningen af nye byggegrunde på Engvej 9.

Ad 4) I strid med naboernes interesser

En udstykning af arealet på Engvej 9 til tre store byggegrunde vil få markant betydning for udsigtsforholdene for de allerede eksisterende boliger på Anders Nielsens Vej 7-19 og Engvej 7.

Uanset en "lav" byggehøjde på 5 meter, vil den nuværende uspolerede udsigt over ådalen i bedste fald blive reduceret til et eventuelt "kig" til ådalen i en kile mellem to huse. Udsigten over selve ådalen vil blive fjernet og slet og ret givet til andre borgere.

Kommunen har i høringsperioden opsat en stang på området, der markerer den maksimale byggehøjde. Med dén er det klart, at udsigten – hvis byrådet vedtager kommuneplantillægget – vil blive markant forringet, som det ses på disse billeder:

Her er udsigten, som vi har nu:



Og her er den udsigt, som vi vil få, hvis der sker udstykning med bebyggelse op til maksimal byggehøjde på 5 meter:



Og så er der ikke taget højde for, hvor meget carporte/garager kommer til at blokere. Eller at der bliver plantet træer og buske som effektivt fjerner den sidste rest af kig mod Nørreåen.

Det er derfor åbenlyst misvisende, når kommunen skriver, at man med den anførte max-byggehøjde har forsøgt at imødekomme naboernes ønske om at bevare udsigten over ådalen. Som det kan ses på billederne, vil udsigten over ådalen forsvinde fuldstændig, mens det alene er udsigten til bakkerne langt væk på den anden side af ådalen, der vil forblive delvist intakt. Dette område er i øvrigt ikke en del af naturen, men derimod et kulturlandskab, idet der i området på bakken syd-sydøst for vores grund er blevet skovet, ligesom jorden bliver dyrket.

Herlighedsværdien ved at være tæt på naturen vil dermed blive fjernet, og vores hus vil de facto blive placeret inde i et villakvarter frem for i pagt med naturen.

Ad 5) Dårligt egnet til bebyggelse

Arealet på Engvej 9 har ganske begrænset egnethed til bebyggelse. Dette er endda åbenlyst i kommunens eget oplæg – med de begrænsninger, der allerede er anført, at man vil være nødt til at fastsætte for bebyggelsen.

Man erkender i den forbindelse bl.a., at der ikke vil kunne etableres kælder, fordi grundvandsspejlet står så højt. Den anslåede dybde, som grundvandsspejlet er i på grunden, synes dog anslået noget skævt, som det vil ses herunder.

I foråret 2016 fik vi lagt græsplænen i vores have om ned mod grunden på Engvej 9. Vi har omfangsdræn på vores grund, som på det tidspunkt ikke fungerede, hvilket bevirkede, at jorden var for fugtig til, at der kunne køres med mindre havemaskiner, og jorden gav simpelthen efter ved et let tryk med en fod mod græsplænen. Der blev derfor gravet dybe huller for at lokalisere brøndene til drænet. Billedet herunder viser et hul af ca. 1 meters dybde, som konstant var fyldt med vand, hvis det ikke blev pumpet væk:



Omfangsdrænet fra vores grund er ført ned over Engvej 9, så hvis der skal bygges på området, må man tage højde for at bevare vores mulighed for at aflede grundvandet fra vores grund. Ødelæggelse af drænet ved udgravning til nye ejendomme vil blive mødt af erstatningskrav.



At der generelt er rigtigt dårligt dræn i området, underbygges af, at vi oplever, at der står klart vand oven på græsset i en længere periode ved ikke ubetydelige regnskyl. Det samme kan vi se på græsset på Engvej 9, der ligger lidt lavere i terrænet end vores grund, som det fremgår af billedet ovenfor, der er taget i marts 2017.

En udstykning af til nye byggegrunde på Engvej 9 vil derfor medføre et væsentlig større arbejde med at etablere tilstrækkeligt effektivt dræn – og vil derfor også påvirke miljøet i højere grad end ellers ved nye udstykninger. Er det virkelig dét værd for at gennemtrumfe udstykningen?

Samtidig må det forventes, at såvel begrænsningerne i byggehøjden som umuligheden af at etablere kælder vil medføre ønsker fra købere om at bebygge ejendommene på flere kvadratmeter end ellers, fordi der ikke er mulighed for at bygge i flere etager. Dette vil altså medføre en væsentlig større bebyggelsesprocent end på den tidligere grund, hvor der alene var en enkelt, ikke særligt stor beboelsesejendom.

Endelig må vi så tvivl om forvaltningens erklæring om, at der ikke er forureningsproblemer på grunden. Forvaltningen tager udgangspunkt i forurening ved Banestien som følge af den tidligere jernbane. Beboere, som har boet i Tapdrup i årevis, har oplyst, at den tidligere beboer håndterede forurenende stoffer i laden/værkstedbygningen uden særlige sikkerhedsforanstaltninger. De formodede forureningsproblemer, der er påpeget på grunden, er altså ikke baseret på Banestien, men på området, hvor den tidligere lade/værkstedbygning lå.

Vi må derfor kraftigt opfordre kommunen til at foretage analyser af jorden på det pågældende sted, før man udtaler sig om, at der ikke er forureningsproblemer på ejendommen. En fortsættelse af planerne om udstykning uden sådanne analyser vil være ganske uforsvarlig.

Ad 6) Bedre alternativer

Hvorfor overhovedet lave en ny udstykning på et område, som ikke indgår i en overordnet, langsigtet plan for nye udstykninger i kommunen? Hvorfor haste en uovervejede udstykning igennem, blot fordi frikommuneforsøget sætter en tidsgrænse? Hvorfor, når der er væsentlig bedre alternativer flere steder – både i og uden for Tapdrup?

Kommunen har således allerede en større plan for et boligområde øst for Viborg: **"Taphede"**:

http://kommune.viborg.dk/Borger/Byggeri,-bolig-og-flytning/Kommune-og-lokalplanlaegning/Udviklingsprojekter/Helhedsplan_Taphede og

[http://kommune.viborg.dk/acadre/Dagsorden/Files_1281_6677788/6677788-18-01-2017%20-%20Bilag%202.01%20Ny%20Bydel%20i%20Taphede%20-%20V%C3%A6rdi-%20og%20potentialekatalog%20\(Bila%E2%80%A6.pdf](http://kommune.viborg.dk/acadre/Dagsorden/Files_1281_6677788/6677788-18-01-2017%20-%20Bilag%202.01%20Ny%20Bydel%20i%20Taphede%20-%20V%C3%A6rdi-%20og%20potentialekatalog%20(Bila%E2%80%A6.pdf)

Planen omfatter ca. 1.500 nye boliger, der vil ligge langt fra det sårbare EU-habitatområde i Nørreådal. Hvorfor så partout udstykke tre nye boliger klos op ad EU-habitatområdet – endda med en byggezone, der går endnu tættere på området end nogen af de eksisterende grunde (som det kan ses i bilag 4 til forslaget)?

Selv i Tapdrup er der andre alternativer:

Der er fortsat flere ledige byggegrunde på **Tapdrupvænget**, der ikke er solgt. Salget af disse byggegrunde er gået langsomt over årene, og der er først kommet lidt gang i salget, efter at kommunen sænkede grundpriserne. Der er derfor ikke noget udtalt behov for at etablere nye byggegrunde på et så løst grundlag, som det er tilfældet hér – uden at det er del af en overordnet plan for området, men tværtimod stik i strid med principperne for de hidtidige udstykninger i den sydlige del af Tapdrup.

På mødet med kommunen i starten af offentlighedsfasen pegede gruppen af naboer på et væsentlig mere oplagt sted for etablering af nye byggegrunde i Tapdrup: Området på det grønne areal øst for Stationsvej og syd for Nedertoften, som kommunen også ejer:

<https://www.google.dk/maps/place/Nedertoften+16,+8800+Viborg/@56.4386291,9.479323,830m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x464bfb336f610fc1:0xa442d3819b6bf04f8m2!3d56.4398836!4d9.4858032>

Det er lidt overilet af kommunen blot at skyde det forslag ned med, at der sikkert også vil komme indsigelser, hvis man udstykkede det område. Hvis man sammenligner de to områder, vil man dog se, at der er flere fordele og ikke de samme gener for naboerne ved en udstykning på det pågældende område, frem for på Engvej 9:

- En sådan udstykning vil i væsentlig højere grad "runde byen af", da der i den del af byen er et "underligt" hjørne, der ikke er bebygget.
- Området ligger længere væk fra ådalen, så der ikke er de samme naturbeskyttelsesmæssige betænkeligheder.
- Området ligger ikke så lavt i terrænet, at der kan forventes at være de samme problemer i forhold til grundvandsspejlet.
- Arealet skråner kraftigt og ligger markant under de eksisterende huse nordfor, så man ikke burde påvirke deres udsigtsforhold i tilnærmelsesvis samme omfang.

Den markante højdeforskel, dels i landskabet, dels i forhold til de huse, der ligger ovenfor, kan ses på nedenstående billeder. Som billederne viser, vil det i meget højere grad være muligt at bevare udsigten for de allerede beliggende huse, så man ikke påfører naboer de samme gener:





Ad 7) Erstatningskrav fra naboerne

Da vi købte vores hus, var der ingen bygninger, der blokerede for udsigten til Nørreåen, da den lade/værkstedbygning, der lå på grunden, var væsentligt lavere end 5 meter. Med kommunens planer for området vil byggeri blokere for langt størstedelen af udsigten til Nørreåen.

Kommunen har anført, at **planlægning** af en ny udstykning ikke kan give grundlag for erstatning. Med en så forringet udsigt (se billederne under "Ad 4"), som byggetilladelser i overensstemmelse med kommuneplantillægget vil medføre, er det imidlertid åbenlyst, at kommunen på et senere tidspunkt vil blive erstatningsansvarlig for den forringelse af herlighedsværdien og dermed ejendomsværdien, som sådanne **byggetilladelser** vil få for de eksisterende boliger, når der gives byggetilladelse til nye huse op til den tilladte max-højde.

Hvor meget vil kommunen så betale i erstatning til nabogrundene, der mister deres udsigt? Og hvilken økonomisk fordel er der så tilbage for kommunen ved at gennemføre udstykningen?

Ad 8) Tilliden til kommunen forsvinder

Hvis byrådet vedtager forslaget til kommuneplantillæg, vil det ikke bare for os, men for alle de familier, der i årevis (nogle helt op til 42 år) har boet på Anders Nielsens Vej 7-19 og Engvej 7 med en udsigt, der bragte dem helt tæt på naturen, være et tillidsbrud.

Specielt når man har kunnet se, at kommunen som påpeget under "Ad 1" har opretholdt helt andre hensyn til såvel naturen som udsigtsforhold ved den seneste udstykning på Anders Nielsens Vej. Kommunen vil altså kort sagt rende fra sine egne ord.

Vi flyttede selv til Viborg Kommune i 2012 pga. vores arbejdsforhold. Vi har ikke familie i Viborg Kommune eller i nogen af de tilgrænsende kommuner. Vi valgte Tapdrup specifikt for den gode udsigt og nærheden med naturen. Vi valgte huset, fordi vi kunne se en unik mulighed for at lade vores børn vokse op i trygge rammer – med det grønne område og næsten ingen trafik lige neden for huset. Alt det vil blive spoleret, hvis udstykningen gennemføres.

Om 1½ år vil vi ikke længere have en arbejdsmæssig tilknytning til Viborg, som gør det nødvendigt for os at blive boende. Der er ikke andre arbejdspladser i Viborg Kommune tilsvarende den, vi begge har nu i Viborg. Den enes ansættelse er endda kun midlertidig, og i efteråret 2018 vil det derfor blive relevant for en eller os begge at finde ansættelse uden for kommunen (hvilket også gjorde sig gældende i perioden 2013-2016).

Vores lyst til at pendle fra Viborg Kommune er derfor direkte knyttet til lysten til at blive boende i vores nuværende hus. Hvis kommunen vedtager udstykningen, som vil placere vores hus inde i et boligkvarter i stedet for i tæt tilknytning til naturen, kan kommunen forvente, at vi i nær fremtid vil bosætte os i en anden kommune og tage vores skattekroner med os.

Vores indtryk af kommunen har ellers været godt. Efter vi var flyttet til Viborg Kommune, blev vi budt velkommen ved et arrangement i Restaurant Golf Salonen i oktober 2013. Det gav en følelse af, at kommunen kerede sig om sine nye indbyggere. Med det nuværende forslag til kommuneplantillæg, har vi i stedet følelsen af, at kommunen først og fremmest interesserer sig for profit og ikke vil gå af vejen for at fratage en allerede erhvervet fordel fra nogle borgere blot for at kunne sælge den til andre.

Vi har købt vores hus i fri handel, og naboejendommen på Engvej 7 har også skiftet ejer for nylig. Hvis der har været borgere, der inden for de sidste 5 år har haft lyst til at opnå den udsigt til Nørreådal, som kommunen nu vil udbyde til salg med en ny udstykning, har der altså været tre chancer, idet tre af de seks ejendomme, der i 2013 havde denne udsigt, har været udbudt (herunder Engvej 9). Når man derfor i almindelig handel har erhvervet en ejendom, hovedsageligt ud fra dens beliggenhed, for derefter at opleve, at en offentlig myndighed vil forringe herlighedsværdien af denne ejendom, alene ud fra et ønske om at kunne sælge herligheden til andre, forsvinder tiltroen til, at myndighederne overordnet set, har sine borgeres interesser i tankerne.

Det følger af Økonomi- og Erhvervsudvalgets referat, at naboerne har mulighed for at købe de nye grunde på lige vilkår med alle andre, men hvis de sælges på almindelige vilkår, vil der være byggepligt på grunden, og køberne vil risikere, at kommunen kræver tilbageskødning, hvis byggepligten ikke opfyldes.

Vi vil med andre ord være nødt til at købe den samme udsigt én gang til og betale for at opføre et nyt hus. Er det dén måde, som kommunen vil behandle de borgere, der har etableret sig i kommunen, på?

At vi gør indsigelse mod forslaget kan i øvrigt ikke komme som en overraskelse for kommunen, da vi allerede i 2014 bad samtlige byrådspolitikere om at lade være med at sige god for at købe grunden på Engvej 9, hvis det var med henblik på udstykning til nye byggegrunde. Vi opfordrede dengang til, at grunden i så fald blev brugt til grønt område. Det samme ønske gentager vi nu. Det er fortsat ikke for sent at rette op og vise, at kommunen rent faktisk har en grøn profil.

Ad 9) Unødvendigt og ubegrundet

Som de ovennævnte punkter viser, er den påtænkte udstykning helt unødvendig. Der er således masser af alternativer, der endda vil give bedre byggegrunde, som ikke vil påvirke skrøbelig natur på samme måde.

Samtidig er en udstykning som påtænkt helt ubegrundet. Den vil ikke følge nogen overordnet plan for kommunen, men ligner blot en fiks idé, fordi dødsboet pludselig kom til salg.

I forhold til de to ændringsforlag skal vi anføre følgende:

Ad forslag om "blomstereng" og grusparkeringsplads:

Dette ændringsforslag er tænkt som et kompromis, der kan tilgodese hensynene til de omkringboende ved, at der ikke etableres bygninger, der fast fjerner udsigten, og til Borgerforeningens ønske om at aflaste beboerne på Stationsvej ved udbygning af antallet af parkeringspladser. Om Borgerforeningens ønsker hertil henviser vi til "Ad 3)" ovenfor.

Ad forslag om fjernelse af byggepligt og af forbud mod salg til naboer som grønt område:

Forvaltningens forslag om byggepligt og forbud mod salg af nye byggegrunde til naboerne med henblik på, at disse kan anvende grundene til grønne områder er ikke nærmere begrundet.

Hvis kommunen vil skaffe sig af med området på en måde, der såvel tilgodeser naturhensynene som sikrer, at kommunen kan redde sig ud af bolighandlen med skindet på næsen, bør kommunen ikke afskære naboerne fra at købe arealet til brug for grønt område. Dette kan også spare kommunen for omkostninger til byggemodning og til etablering af dyrt dræn.

Afsluttende bemærkninger

Byrådet har nu en chance for at vise, om den grønne farve, som Viborg kommune slår sig op på, skal symbolisere en kommune med fokus på naturhensyn – eller blot farven på dollarsedler. Vil man vægte penge over hensyn til naturen, til borgerforeningen og til naboerne?

Byrådet – og de enkelte byrådsmedlemmer – har nu en chance for at vise, om de reelt vil lytte til de borgere, der har valgt dem. Tager man den demokratisk begrundede offentlige høring seriøst, eller er det bare en besværlig formalitet, som skal overstås, før man kan vedtage forvaltningens planer?

Vi er fuldt ud klar over, at byrådet har mange ting at tage stilling til, men denne afgørelse vil vise, om kommunen betragter de borgere, som allerede har etableret sig i kommunen, som et B-hold,

hvis interesser kan tromles ned alene af kommunens *håb* om at tiltrække nye borgere. Er det dét signal, byrådet og kommunen har lyst til at sende til sine borgere?

Vi afventer, om byrådet og de enkelte byrådsmedlemmer vil lytte til os. Det er måske en lille beslutning for et byråd, men den er afgørende for, hvilken opvækst vores børn skal have.

Med venlig hilsen

Karen & Jakob Brøgger Nielsen
Anders Nielsens Vej 13
Tapdrup
8800 Viborg

Aase Ramskov Jensen

Fra: plan
Sendt: 4. maj 2017 08:22
Til: Aase Ramskov Jensen
Cc: Anette Vinther
Emne: VS: Høringssvar til Tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025 Rammebestemmelser for Engvej, Tapdrup Rammeområde TAPD.B1.03_T72
Vedhæftede filer: Udstykning.pdf
Kategorier: Journaliseret på 17/7661 - Kommuneplantillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025 - Boliger ved Engvej i Tapdrup (frikommuneforsøg)

Fra: Bjarke Bech Feldt [mailto:kimaere@gmail.com]
Sendt: 3. maj 2017 23:13
Til: plan <plan@viborg.dk>
Emne: Høringssvar til Tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025 Rammebestemmelser for Engvej, Tapdrup Rammeområde TAPD.B1.03_T72

Kære Viborg Kommune

Hermed høringssvar til Tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025 Rammebestemmelser for Engvej, Tapdrup Rammeområde TAPD.B1.03_T72

Som vedhæftet pdf-fil.

Idet jeg skal anmode om bekræftelse for modtagelse.

Vh

--

Bjarke Bech Feldt
 Flermedial journalist
 DR Midt & Vest
 31 47 57 60 / 28 54 75 61
kimaere@gmail.com
bfr@dr.dk

Emne: Høringssvar

Til: Tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025 Rammebestemmelser for Engvej, Tapdrup Rammeområde TAPD.B1.03_T72

Ref: Brev fra Viborg Kommune af 5. april 2017

Vi skal hermed som naboer til Engvej 9-11A på det kraftigste protestere mod såvel forløbet som en række konkrete punkter ved ovenstående tillæg.

Overordnet:

Vi finder det hensynsløst og uetisk af politikerne i Viborg Byråd på denne måde at bruge frikommuneforsøget til fuldstændigt at tilsidesætte vores normale rettigheder som borgere til, at der udarbejdes en ny lokalplan for området, når det I har tænkt jer at gøre, vil ændre så fuldstændigt gennemgribende på vores boligsituation.

I den forbindelse skal det anføres, at påstanden i ovennævnte tillæg nummer 72 er en sandhed med voldsomme modifikationer:

"Arealet var bebygget indtil 2014."

Sammenlignet med den planlagte udstykning var det en forsvindende brøkdel af arealet, der tidligere var bebygget.

Den nye udstykning vil, såfremt den gennemføres, medføre en bebyggelse, der vil være mange gange større, højere og langt mere massiv, og i forhold til den lokalplan, vi som naboer købte vores huse i tillid til, vil smadre området totalt.

Den samlede tidligere bebyggelse bestod af en lav ladebygning, der ikke var over 3 meter høj!

Den lå på tværs, allernordligst på matriklen og fra vores grund, på Anders Nielsens Vej 17 kunne vi uden problemer se hen over den.

Derudover lå der et lillebitte parcelhus puttet ind i det nordøstligste hjørne af matriklen. Det kunne vi ikke engang se!

Nu lægges der op til en byggehøjde på 5 meter!

Samt ikke mindre end tre huse ved siden af hinanden.

Der må desuden bygges helt ned til 12 meter fra Nørreåstien.

Den tidligere bebyggelse lå ikke tættere end 28 meter!

Og måtte ikke gøre det, fordi cirka 25 meter nord for Nørreåstien er landzone. I Økonomi- og Erhvervsudvalgets - Referat fra mødet den 05-04-2017 anføres det at: *"Forvaltningen har forsøgt at imødekomme ønsket om at bevare udsigt fra naboer ved at sikre max. højde på 5 meter for nyt byggeri, målt fra kote 13, jf. bilag nr. 4."*

Dette har nærmest karakter af en håb.

Når man ser den 5 meter høje pæl som forvaltningen har sat op og til det lægger, at der skal bygges 3 huse og at der må bygges helt ned til 12 meter fra Nørreåstien, er indstillingen fra forvaltningen reelt, at man uden at blinke vil fjerne hele naboernes udsigt, for det er, hvad der kommer til at ske!

Se blot her:



Vores udsigt fra den østlige del af vores grund nu kontra efter udstykning.

Og her fra en anden vinkel.
Nu:



Efter udstykning og bebyggelse i fem meters højde:



Bemærk: At på grund af vinklen vil vi ikke kunne se imellem husene. For os vil der reelt blive tale om én lang mur, henover hele området 9-11A.

Som billederne illustrerer, vil I fra kommunens side fuldstændigt fjerne vores udsigt til Nørreådal mod sydøst fra hele den nordøstlige del af vores grund. Det vil sige forhøje, hele huset og terrassen. Eller bare alle de steder på grunden, hvor den udsigt betyder noget.

Som det også fremgår af ovenstående fotos er oplevelsen i dag – og har været det lige siden huset blev bygget i 1976 – den at bo ude i naturen. Deri ligger halvdelen af glæden ved at bo her og mindst halvdelen af ejendomsværdien. Den vil I tage fra os.

Og det vel at mærke fuldstændig udemokratisk uden om almindelig planpraksis, fordi I under dække af frikommuneforsøget vil omgå planlovens normale krav om en ny lokalplan, der med de massive ændringer af vores boligforhold som dette vil medføre, burde være helt uomgængelige.

En forøgelse af bygningsmassen og bygningstætheden på ikke under 300 procent og en reduktion af naboernes udsigt over Nørreådal med ikke under 80 procent i forhold til den tidligere bebyggelse og deraffølgende massive reduktioner i naboernes livskvalitet ved at bo her og betydelige økonomiske tab ved markant reducerede ejendomsværdier, presset igennem uden lokalplan og med en høringsfase på kun 4 uger.

Det er ganske enkelt ikke anstændigt!

Det er i den forbindelse interessant, ja påfaldende, at samtlige de billeder vi har set i planlægningsmaterialet er taget fra Nørreåstien og dermed ikke giver et retvisende billede af konsekvenserne for os naboer.

Se venligst ovenstående fotos for de reelle konsekvenser af en udstykning.

Udviklingsplan for Tapdrup:

I Økonomi- og Erhvervsudvalgets - Referat fra mødet den 05-04-2017 står der:

"I borgerplanen for Tapdrup (Udviklingsplan 2008-2013) fremføres ønske om at prioritere mindre udstykninger, som integrerer nye og gamle områder af Tapdrup i stedet for større nye parcelhusområder."

Det er vanskeligt at forestille sig, at det er dette, der har været tænkt på.

Ud over ovenstående enorme gener for os direkte naboer, er en udstykning af Engvej 9-11A også umådelig uhensigtsmæssig for udviklingen i byen. Der er ikke tale om en mindre udstykning, der integrerer noget som helst. Tværtimod er der tale om en påtvungen udstykning, der overhovedet ikke forholder sig til placeringen lige op ad Tapdrups vigtigste rekreative område.

Dermed blokerer udstykningen også for en fremtidig udvidelse af det rekreative område, nord for Nørreåstien i direkte forbindelse med det nuværende.

Herved ses der bort fra en realistisk fremtid, hvor klimaforandringerne, vandstand og nedbørsmængder formentlig vil blokere for at udvide det rekreative område syd for Nørreåstien, samtidig med at behovet for netop rekreative arealer vil stige på grund af tilflytning.

Det er ganske enkelt ubegribeligt, at Viborg Kommune og byråd vil være bekendt at holde fast i en udstykning, der alene er til glæde for Viborg Kommune og tre eventuelle købere men til gene for så mange naboer.

Juridisk:

Det anføres, i Økonomi- og Erhvervsudvalgets - Referat fra mødet den 05-04-2017, at *"planlægning er ikke erstatningspligtig."*

Men dette er ikke planlægning!

Dette er: At Viborg Kommune under dække af sin forsøgsstatus som frikommune netop omgår og underløber almindelig god planskik man som borger og boligejer i Danmark skal kunne forvente.

Det har ikke været muligt for nogen af os naboer at forudse det, der er lagt op til med Tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025 Rammebestemmelser for Engvej, Tapdrup Rammeområde TAPD.B1.03_T72.

Ingen af os naboer har af gældende kommuneplan eller gældende lokalplan kunnet udlede, at noget, der bare mindede om det, der nu er lagt op til, kunne finde sted.

Områdets status som landzone forhindrede jo netop, at der kunne bygges ret meget mere eller tættere end den tidligere bebyggelse på Engvej 9-11A.

Hele forløbet, hvor man fra politisk hold ikke engang har villet forholde sig til vores ønske fra naboernes side om at få lov til at købe grunden, for at friholde den for bebyggelse, men insisterer på, at der med vold og magt skal og må bygges på trods af de massive negative konsekvenser, der er beskrevet ovenfor, viser desværre samtidig, at beslutningen har været truffet fra starten, at denne høringsfase må betragtes som ren pro forma og at enhver form for reel demokratisk praksis er sat helt ud af spillet.

Det fremgår desuden af Økonomi- og Erhvervsudvalgets - Referat fra mødet den 05-04-2017, at I hos Viborg Kommune udmærket er klar over, at I er på kant med planloven:

"Planforslaget forventes vedtaget inden 1. juli 2017. Her slutter perioden med frikommuneforsøg indenfor planloven. Byggemodning og udstykning forventes opstartet i september 2017."

Her står faktisk i klart sprog, at I er helt klar over, at denne fuldstændige tilsidesættelse af normal planpraksis og demokratiske spilleregler kun kan finde sted under dække af frikommuneforsøget og derfor skal hastes igennem med en høringsfase på kun 4 uger og under total tilsidesættelse af naboernes interesser og rettigheder.

Dette alene fjerner grundlaget for postulatet om, at *"planlægning er ikke erstatningspligtig."*

Og åbner alle muligheder for retsligt medhold i erstatningskrav fra vores side.

For os og de 6 naboer på den østlige side af Engvej, direkte nord for Engvej 9-11A vil tabet i livskvalitet være massivt og det økonomiske tab i ejendomsværdi andrage adskillige hundrede tusinde kroner per ejendom – altså et samlet tab for os syv boligejere i millionklassen – som forventeligt udløser sagsanlæg mod Viborg Kommune med et tilstrækkeligt erstatningskrav (størrelsesordenen 500.000,- kroner per ejendom) til, at vi kan holdes skadesfri.

Grunden Engvej 9-11A:

Allerede på det møde vi var indkaldt til på kommunen, gjorde vi det klart, at de forudsætninger som beslutningen hviler på, ikke er i overensstemmelse med de faktisk oplevede forhold herude.

Af Økonomi- og Erhvervsudvalgets - Referat fra mødet den 05-04-2017 fremgår det at:

"Området ligger på kanten af Nørreådalens og på kanten af en udpegning i kommuneplanen som lavbundsareal. Energi Viborg har fået udført prøveboringer på udvalgte steder i Tapdrup i forbindelse med et projekt for kloakseparering. I en boring ved banestien er grundvandsspejlet målt til henholdsvis over 3 meter, 1,8 meter og 1,25 meter. Grundvandsspejlet varierer over tid og i forhold til nedbør. Da terrænet stiger ca. 3 meter mod nord, og boringen ved banestien ligger lavest, vurderer Forvaltningen, at området er egnet til byggemodning, når der ikke etableres kælder."

Som anført i vores hørings svar til Tillæg nr. 15 til Spildevandsplan 2014 – 2018 er dette meget fjernt fra det vi, der bor her, oplever.

Den del af vores haver, der ligger på niveau med Engvej 9-11A er kraftigt vandlidende. Trods dræn og omfattende beplantning, der suger en masse væde fra jorden, står der blankt vand en stor del af året.

Graver man et hul, står der vand op i det i løbet af ganske kort tid. Så mindst halvdelen af året oplever vi et vandspejl på ikke 3, 1,8 eller 1,25 meter men 0 meter – vel at mærke 3 meter over banestien.

Jorden er fuldstændig vandmættet fra omkring september til maj/juni altså 8-9 måneder om året og vandet kan ikke komme væk.

Det er muligvis ikke det egentlige grundvand, men der kommer enorme mængder vand ud af dalsiden på Nørreådal, hvor Tapdrup ligger og det medfører, at jorden i vores haver – og Engvej 9-11A er fuldstændig vandmættet i den ovennævnte periode.

At forvaltningen vurderer, at området er egnet til byggemodning, står vi derfor aldeles uforstående overfor.

Endvidere fremgår det af Tillæg nr. 15 til Spildevandsplan 2014 – 2018 og Viborg Kommunes klimatilpasningsplan, at man hverken fra forvaltningen eller politisk har forholdt sig til den seneste udgivne klimarapport.

Såvel disse to planer som planen om udstykning af Engvej 9-11A baserer sig på forældede og alt for optimistiske skøn over de klimaforandringer vi går i møde ifølge det World Meteorological Organization (WMO) lægger op til i sin årlige klimarapport, State of the Global Climate, der blev præsenteret for FN den 23. marts 2017.

Heraf fremgår det tydeligt, at den globale opvarmning og de deraffølgende vandstandsstigninger og forøgede nedbørsmængder går langt hurtigere og bliver langt voldsommere end selv de mest pessimistiske skøn.

Med de forhold som vi allerede i dag kan konstatere i Nørreådal ved Tapdrup, virker vurderingen i Viborg Kommunes klimatilpasningsplan af, at der ikke engang i 2046 er fare for oversvømmelse i Tapdrup helt urealistisk.

Det er ikke rimeligt, at antage, at det regnvandsbassin, der med Tillæg nr. 15 til Spildevandsplan 2014 – 2018, er planlagt et godt stykke syd for Nørreåstien vil være tilstrækkeligt om blot 10 – 20 år.

Derfor vil en mulighed for at lave et højere beliggende bassin eller flere nord for Nørreåstien være en væsentlig buffermulighed, som det ikke er rettidig omhu at give fra sig ved at udstykke og bebygge Engvej 9-11A.

Vedrørende vores matrikel, Anders Nielsens Vej 17 og arealet vest for Engvej:

Anders Nielsens Vej 17 og 19 har de seneste i hvert fald 25 år haft en lejeaftale med Viborg Kommune om arealet vest for Engvej, der har givet os brugsretten til arealet, blot det *”ikke fremstod skæmmende”*. Den aftale har medført, at vi siden vi købte Anders Nielsen Vej 17 i 2006 har vedligeholdt arealet som grønt område, med jævnlig græsklipning for egen regning.

Det var derfor dybt chokerende at få at vide, at vores egen borgerforening i Tapdrup ønsker dette areal udlagt til parkeringsplads.

For mens den ovenfor beskrevne udstykning er slem nok i sig selv, udgør udsigten stik syd 90 procent af vores boligkvalitet og ejendomsværdi.

Hele vores hus er bygget op om denne udsigt med panoramavinduer i hele den sydvendte facade samt både terrasse og swimmingpool med denne udsigt:



Det var en rystende oplevelse, at vores egen borgerforening pludselig ikke længere repræsenterer os men særinteresser for boligejerne på Stationsvej, hvis problemer med parkering, de åbenbart ønsker at tørre af på os, ved at ødelægge vores udsigt, ejendomsværdi og livskvalitet totalt.

Særligt da vi kan dokumentere, at borgerforeningen så sent som i 2016 ønskede parkeringspladser på det areal syd for matriklen 9-11A, ned mod Nørreåstien, der nu af byrådet ønskes overført til byzone, altså øst for Engvej, hvilken den skrev i sit eget blad.

Så truslen mod os kom som en bombe ud af den blå luft.

Det er derfor med glæde og lettelse, at vi i Økonomi- og Erhvervsudvalgets - Referat fra mødet den 05-04-2017 kan læse at:

"Parkering

Tapdrup borgerforening har foreslået at etablere et parkeringsareal vest for Engvej som supplement til parkering ved Stationsvej, når der er arrangementer på det rekreative areal ved Nørreåstien. Dette mødte en del modstand på mødet med naboer.

Forvaltningen arbejder videre med evt. at etablere ekstra p-pladser ved Stationsvej i stedet for.

Anlæg af parkeringspladser indgår ikke i kommuneplantillægget."

Dette ønsker vi naturligvis at holde Viborg Kommune og byrådet fast på, idet det er det altafgørende for os, at arealet vest for Engvej forbliver grønt område og intet andet.

Men samtidig ønsker vi at videreføre kontrakten med Viborg Kommune om brugsretten til området med sin nuværende ordlyd.

Vi er i den forbindelse indforstået med fortsat at stå for vedligeholdelsen.

Men selvfølgelig kun såfremt vi beholder brugsretten og de nuværende betingelser, selvom området ændrer status til grønt område.

Landzone til byzone:

Endvidere skal vi på det kraftigste protestere mod at frikommuneforsøget også misbruges til at ændre den del af vores matrikel, der i dag er landzone til byzone.

Det er helt unødvendigt, og Viborg Kommune og byrådet kan ikke være uvidende om, at det reelt er at pålægge os og vore naboer i Anders Nielsen Vej 19 en helt urimelig ekstraskat idet vores grundareal i byzone dermed overstiger 1.400 kvadratmeter, hvorved fortjenesten ved et eventuelt salg pludselig, med et pennestrøg gøres skattepligtig.

Dette er fuldstændigt urimeligt, og vi må naturligvis kræve, at det ikke sker og, at den nuværende zoneadskillelse fastholdes, således, at halvdelen af vores have forbliver landzone.

Med vores købspris, der i sin tid var ganske lav, og da vi forventer at blive boende i mange år endnu, kan der blive tale om et overordentligt stort økonomisk tab. Hvilket uden tvivl også gør sig gældende for Anders Nielsen Vej 19.

Så meget desto mere som den sydlige del af vores have, der i dag er landzone er så vandlidende, at den reelt ingen brugsværdi har, men alene er interessant fordi den, sammen med det grønne område vest for Engvej, er en del af og sikrer vores udsigt over Nørreådal.

Selvom vores grund således er på omkring 1800 kvadratmeter, er det reelt brugbare areal betydeligt under de 1400 kvadratmeter.

Insisterer Viborg Kommune på at påføre os et sådant tab må dette, i sagens natur, desværre også udløse et erstatningskrav som man må forvente får medhold i retten, da der igen er tale om et misbrug af frikommuneforsøget.

Med venlig hilsen

Hanne Bech Feldt
Anders Nielsens Vej 17
8800 Viborg

Bjarke Bech Feldt
Anders Nielsens Vej 17
8800 Viborg

Aase Ramskov Jensen

Fra: plan
Sendt: 4. maj 2017 08:22
Til: Aase Ramskov Jensen
Cc: Anette Vinther
Emne: VS: Høringssvar til Tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025 Rammebestemmelser for Engvej, Tapdrup Rammeområde TAPD.B1.03_T72
Vedhæftede filer: Underskriftsindsamling.pdf
Kategorier: Journaliseret på 17/7661 - Kommuneplantillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025 - Boliger ved Engvej i Tapdrup (frikommuneforsøg)

Fra: Hanne Feldt [mailto:hannefeldt@gmail.com]
Sendt: 3. maj 2017 23:25
Til: plan <plan@viborg.dk>
Emne: Høringssvar til Tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025 Rammebestemmelser for Engvej, Tapdrup Rammeområde TAPD.B1.03_T72

Kære Viborg Kommune

Hermed høringssvar til Tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025 Rammebestemmelser for Engvej, Tapdrup Rammeområde TAPD.B1.03_T72

Vedhæftet som pdf.

Idet jeg skal bede om kvittering for modtagelse.

--

De bedste hilsner

Hanne Bech Feldt
Underviser, Viborg Ungdomsskole
Tlf. 50941116

Tapdrup den 2/5-2017

Kære politikere i Viborg Byråd

Som borgere i Tapdrup har vi lavet en underskriftsindsamling for at protestere over, at frikommuneforsøget misbruges til at ændre landzone til byzone med henblik på at udstykke grunden Engvej 9-11A, som I har lagt op til med forslag til tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013.

Da en stor del af området tidligere har været landzone, har vi ikke kunnet forudse denne udstykning ud fra kommune- og lokalplanen, da vi købte vores huse.

Den bebyggelse, der tidligere lå på Engvej 9-11A bestod af en lav ladebygning på tværs af området øst-vest og placeret længst mod nord samt et lille parcelhus gemt ind i det nordvestligste hjørne af grunden.

Omend ladebygningen var meget grim, tog den næsten ingen udsigt.

Den planlagte udstykning vil fjerne udsigten fra sydøst fra Anders Nielsens Vej 17 og for alle naboerne ud til grunden. Desuden vil den fjerne udsigten for alle de, der går tur ned ad Engvej. De skal nu næsten helt ned på banestien, før udsigten dukker op.

Der er med andre ord tale om en massiv ændring af bygningstætheden helt ned til Nørreådal.

Udstykningen vil medføre en betydelig reduktion af ejendomsværdien for de berørte naboer, da udsigten bliver væsentligt forringet.

Vi mener, at eneste rimelige anvendelse af området, vil være udlægning til grønt/rekreativt område og/eller ekstra regnvandsbassin. Alternativt har naboerne ytret ønske om at købe grunden for at friholde den for bebyggelse.

Vi mener, at udstykning af Engvej 9-11A er en kæmpe fejltagelse, en tilsidesættelse af rimelig planlægningspraxis og borgerne i områdets ønsker og behov, som vi hermed vil bede jer omgøre.

Med venlig hilsen

Naboer og borgere i Tapdrup

Underskriftsindsamling Tapdrup, mod udstykning af Engvej 9-11A, 8800 Viborg

Navn	Adresse
Svend Gregersen	A. Nielsensvej 19.
Edith Gregersen	A. Nielsensvej 19
John Brugg Nielsen	Anders Nielsens Vej 13
Olav Lee	Anders Nielsens Vej 13
Helle Lie	Anders Nielsens vej 11
Johannes Jørgensen	Anders Nielsensvej 9B
—————	————— " ————— 9A
Pia Mikkelsen	Anders Nielsen Vej 7
Lilian Albeck Andersen	Anders Nielsensvej 5
Jens Søndergaard	Anders Nielsen vej 3
René K. Laurson	Anders Nielsens Vej 6
Peter B. Nielsen	Anders Nielsensvej 14
Inger Nilsen	————— " —————
Hilma Claesson	Anders Nielsen Vej 21
Flemming Claesson	————— " —————
Anne-Mette Dahl	Anders Nielsen Vej 23
Gitte Jensen	Anders Nielsen Vej 23
Arne	————— " —————
Claus Isachsen	Anders Nielsen vej 25
Lise Lodahl	Anders Nielsenvej 25

Underskriftsindsamling Tapdrup, mod udstykning af Engvej 9-11A, 8800 Viborg

[illegible]

Aase Ramskov Jensen

Fra: plan
Sendt: 7. maj 2017 21:36
Til: Aase Ramskov Jensen
Cc: Anette Vinther
Emne: VS: Supplerende høringssvar til Tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025
Vedhæftede filer: Udstykning ny.pdf

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Kategorier: Journaliseret på 17/7661 - Kommuneplantillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025
- Boliger ved Engvej i Tapdrup (frikommuneforsøg)

Fra: Bjarke Bech Feldt [mailto:kimaere@gmail.com]
Sendt: 4. maj 2017 21:21
Til: plan <plan@viborg.dk>
Emne: Supplerende høringssvar til Tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025

Kære Helle Georgi

Hermed som aftalt supplerende høringssvar til Tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025
Rammebestemmelser for Engvej, Tapdrup Rammeområde TAPD.B1.03_T72

De bedste hilsner

--
Bjarke Bech Feldt
Flermedial journalist
DR Midt & Vest
31 47 57 60 / 28 54 75 61
kimaere@gmail.com
bfr@dr.dk

Emne: Høringssvar 2

Til: Tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025 Rammebestemmelser for Engvej, Tapdrup Rammeområde TAPD.B1.03_T72

Ref: Brev fra Viborg Kommune af 5. april 2017

Efter aftale med Helle Georgi, Planafdelingen Viborg Kommune.

Et væsentligt aspekt vedr. den foreslåede udstykning jf. Tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025 Rammebestemmelser for Engvej, Tapdrup Rammeområde TAPD.B1.03_T72 er følgende:

Det anføres, at det som følge af ændringen fra landzone til byzone af arealet 11A, skal være tilladt at bygge indtil 12 meter fra Nørreåstien.

Det virker ikke som om nogen, hverken hos planafdelingen eller politisk har gjort sig klart, hvad dette betyder.

Konsekvensen vil ud over at stjæle udsigten fra os naboer være følgende: De 3 nybyggede huse vil stå frem som en ø i forløbet hen langs Nørreåstien, fuldstændig ude af sammenhæng med byens forløb i øvrigt.

Det sydligste hus på Stationsvej i den østligste ende ligger mindst 25 meter fra Nørreåstien.

Den tidligere bebyggelse på Engvej 9-11A lå mere end 25 meter fra stien og på den anden side af Engvej ligger både Anders Nielsen Vej 17 og 19, samt nyudstykningsen hen ad Anders Nielsensvej 50 – 100 meter fra Nørreåstien.

Det betyder, at nyudstykningsen, såfremt den gennemføres, vil blive altdominerende, både i forhold til det generelle – og indtil nu – gennemtænkte åbne forløb af Nørreåstien gennem Tapdrup, hvor man for eksempel netop udlagde det store areal foran nyudstykningsen i den nye vestlige ende af Anders Nielsens Vej som grønt område/blomstereng.

De tre ny huse vil ligge så massivt og så tæt på Nørreåstien, at de vil fremstå som en byld på resten af byen ud mod Nørreåstien.

Og de vil have den samme effekt på det nuværende rekreative område med Legeplads, shelters og grillområde etc.

Oplevelsen vil være, at børnene, der spiller bold på fodboldbanen skal passe på ikke at baldre vinduer i de nye huse.

Det vil være ødelæggende for det åbne forløb syd for Tapdrup som Nørreåstien har i dag.

Og ødelægge den helt særegne og fantastiske herlighedsværdi og idyl som Nørreåstien og dens omgivelser har i dag for alle byens borgere.



Her kan man tydeligt få oplevelsen af luft og plads fra legepladsen, med fodboldbanen til venstre og Engvej 11A til højre.

Bemærk den hvide pæl der tydeligt viser, hvor høj og massiv bebyggelsen vil blive.

Bemærk også, at den vil kunne gå helt ned til 12 meter fra Nørreåstien og dermed lukke området helt inde.



Her kan man igen få fornemmelsen af luft og plads, der er det, der giver området omkring Nørreåstien den høje kvalitet idyl og naturoplevelse, det har i dag, men vil miste, hvis udstykningen gennemføres.



Her kan man se, hvordan oplevelsen af luft og plads går igen ved selve legepladsen.



Her kan man se afstanden op til husene på Stationsvej, der igen er over 25 meter.



Her ses området foran nyudstykningsen, den nye vestlige del af Anders Nielsens Vej.

Man har fornuftigt og velgennemtænkt udlagt et bredt grønt område mellem husene og Nørreåstien.

Det virker komplet ubegribeligt, at den samme omtanke ikke skulle gøre sig gældende som minimum for Engvej 11A.



Her ses den pæl I fra Viborg Kommune har sat op, og som står i skel mellem Engvej 9 og 11A.

Her ses det tydeligt, at hvis tankegangen fra resten af byplanen skal hænge sammen, og områdets særegne karakter og enorme herlighedsværdi skal bevares, er alt byggeri på Engvej 11A udelukket.

Det er det eneste sted i Tapdrup, hvor man er i nærheden af at udstykke helt ned til Nørreåstien.

Herunder et luftfoto fra Viborg Kommunes egen web side:
Som det fremgår er det i dag de fem huse på Stationsvej, der ligger sydligst.
Desuden er det tydeligt, hvordan man med udstykningen i den vestlige ende af
Anders Nielsens Vej havde tænkt over at området omkring Nørreåstien skulle
være frit og åbent.



Af dette foto fra 2012 fremgår det desuden, hvor lidt den tidligere bebyggelse fyldte, både i forhold til naboernes direkte udsigt over Nørreådalen og bestemt også i forhold til afstanden til Nørreårstien og oplevelsen af luft og plads og dermed naturoplevelse, herlighedsværdi og idyl for alle, der færdes i området.

Med venlig hilsen

Hanne Bech Feldt
Anders Nielsens Vej 17
8800 Viborg

Bjarke Bech Feldt
Anders Nielsens Vej 17
8800 Viborg