

Forvaltningens vurdering af projektet "Porremarken", matrikel 586b, Viborg Markjorder

Projektforslag

Region Midt har fremsendt skitseprojekt med enten

- A. 4 rækkehuse i 2 etager på hver ca. 170 m² - bebyggelsesprocent 18%, eller
- B. 1-2 villaer i 2 etager på hver ca. 340 m² - bebyggelsesprocenten vil være 9% v/1 hus og 18% hvis der opføres 2 boliger.



Området i dag

Arealet er i dag en ubebygget grund mellem Gl. Århusvej og Søndersø.

Langs nordsiden er en adgangsvej til Sønæs.

Nord for grunden ligger en række boliger langs Gl. Århusvej i 1½-2 etager. Øst for grunden ligger 3 bebyggede grunde, som har karakter af store fritliggende villaer/klubhus.



*Boliger nord for området langs Gl. Århusvej
("murmester-villaer i 1½-2 etager)*



*Nærmeste bolig øst for grunden, Sønæsvej 2
(store villaer/domiciler)*



Grunden set fra nord v/Gl. Århusvej. Villaen Sønæsvej 2 i midten



Grunden set fra øst – mod Gl. Århusvej (og Sønder Allé)

Planforhold

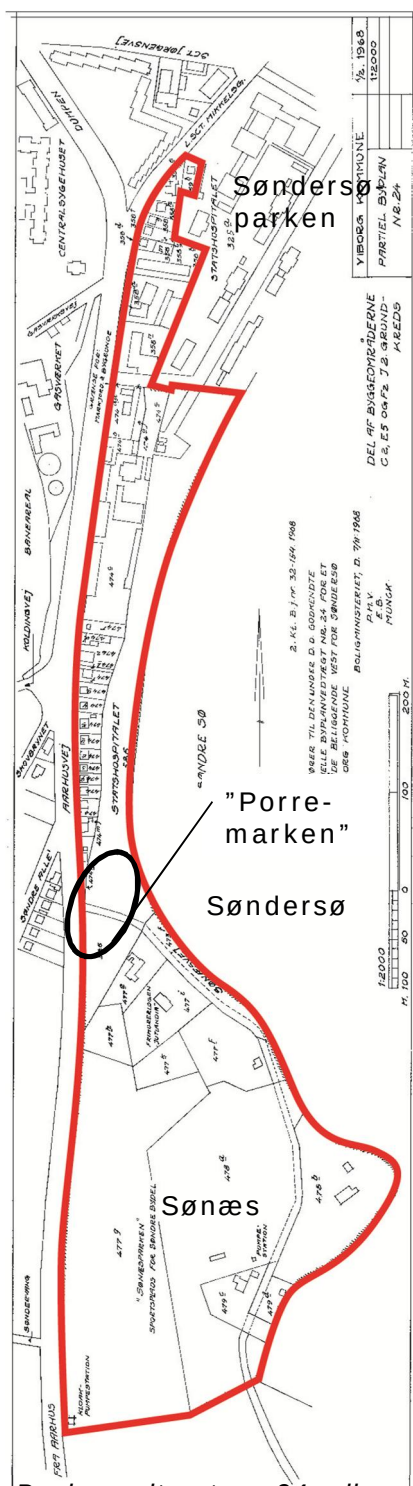
Søbeskyttelseslinje

Arealet er omfattet af søbeskyttelseslinje fra Søndersø. Søbeskyttelseslinjen ligger 85-140 meter fra søen og følger Gl. Århusvej.

Byggeri på grunden forudsætter enten at Naturstyrelsen giver tilladelse til at reducere søbeskyttelseslinjen yderligere i forbindelse med ny lokalplan eller at kommunen dispenserer til hvert enkelt byggeri, terrænregulering og beplantning i området.

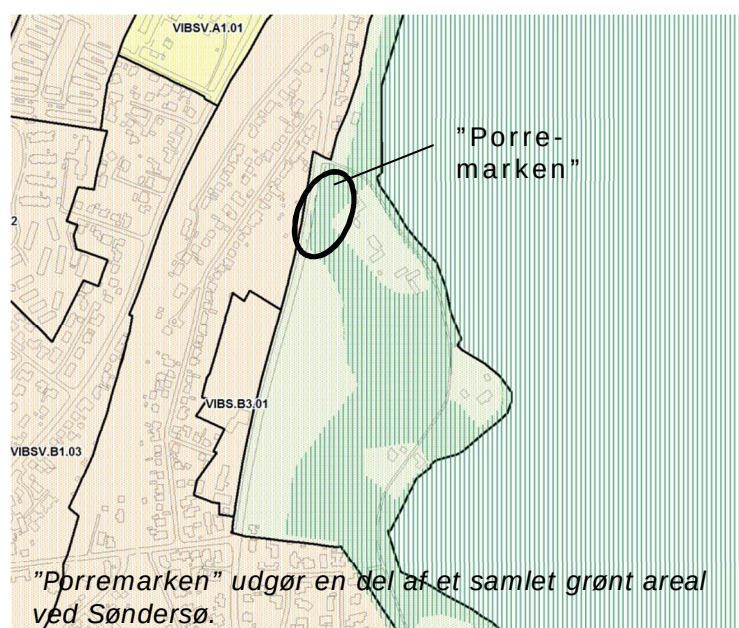
Da der er tale om et begrænset antal boliger vurderer forvaltningen det ikke sandsynligt, at Naturstyrelsen vil reducere søbeskyttelseslinjen.

I forhold til evt. dispensation er det en formildende omstændighed, at der er bygget på begge sider af grunden i dag.



Kommuneplan 2013-2025

Ejendommen ligger i kommuneplanens rammeområde VIBS.R1.01, der udlægger området til grønt område/rekreative formål. Her må kun bygges til driftsmæssigt nødvendige bygninger.



Grunden er udpeget som værdifuldt landskab i kommuneplanen (retningslinje 11). Baggrunden for dette er bl.a. ønsket om at bevare et samlet grønt areal omkring Søndersø samt sikre den landskabelige forbindelse og offentlige adgang fra Gl. Århusvej til Søndersø.

Udpegningen som værdifuldt landskab betyder, at de landskabelige værdier skal beskyttes, og der må ikke etableres anlæg eller byggeri, som forringer disse.

Lokalplan/byplanvedtægt

Området er omfattet af en ældre byplanvedtægt nr. 24 fra 1968, der udlægger hele området ved Søndersø til offentlige formål, herunder sygehus- og hospitalsformål og dermed beslægtede institutioner. Lokalplanen tillader, at lovlig eksisterende anvendelse kan opretholdes.

Byplanvedtægt nr. 24 udlægger hele arealet fra Søndersøparken i nord og Sønæs i syd til offentlige formål.

Byplanvedtægt nr. 24 udlægger hele arealet fra Søndersøparken i nord til og med Sønæs i syd til offentlige formål (sygehusformål og institutioner).

Vurdering ift. planforhold

Opførelse af nye boliger i området er i strid med byplanvedtægtens anvendelsesformål.

Private boliger er ikke offentligt formål, og det er ikke muligt planmæssigt at kræve, at boligerne bebos af sygehus-personale. Der kan ikke dispenseres til anvendelsesbestemmelser.

Gennemførelse af projektet forudsætter således, at der udarbejdes en ny lokalplan for området.

Byggeri i området er ligeledes i strid med Kommuneplanens rammer, udpegningen som værdifuldt landskab og placeringen indenfor søbeskyttelseslinjen.

Øvrige bindinger

Beskyttet natur

Syd for området er registreret en naturbeskyttet mose/eng. Dette berører ikke direkte grundens byggemuligheder, men understreger udpegningen som et værdifuldt landskab.

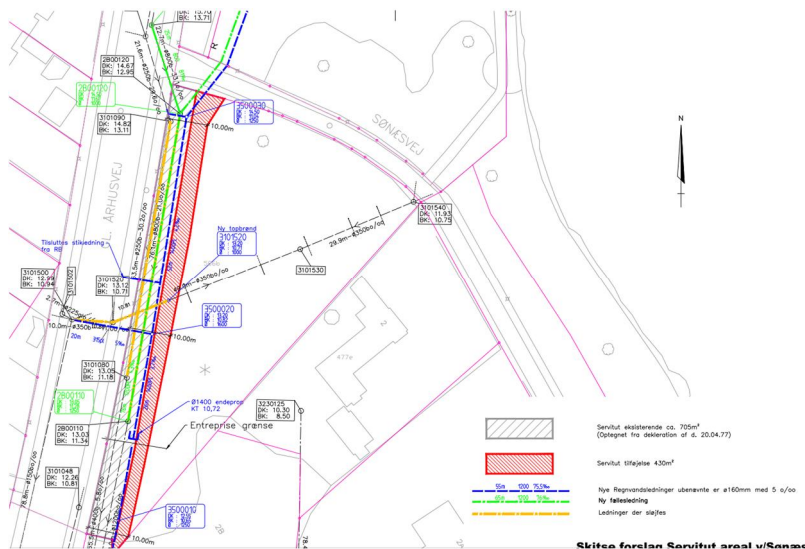
Lavtliggende grund

Området ligger forholdsvis lavt (kote 12-14), hvor Søndersø ligger i ca. kote 12.

Grunden er dog ikke en del af de områder, der vil blive oversvømmet i forbindelse med skybrud v/50 mm regn – se turkis markering på kortet på forsiden. Projektet for Sønæs må også forventes at afhjælpe evt. oversvømmelsesrisiko i området.

Kloakledning

Langs Gl. Århusvej er der nedgravet en større kloakledning. Region Midt har accepteret, at der tinglyses en servitut på de vestligste 10 meter af grunden, hvor der ikke må bygges eller plantes store træer. På tværs af grunden ligger en anden mindre kloakledning – denne kan evt. omlægges, hvis grunden skal bebygges.



Trafikstøj

Grunden er påvirket af støj fra Gl. Århusvej, hvor der er i dag kører knap 8.000 biler/døgn.

Støjberegninger viser, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejstøj på Lden 58 dB(A) ligger:

- ca. 63 meter fra vejmidte af Gl. Århusvej for byggeri i 1 etage, og
- ca. 75 meter fra vejmidte af Gl. Århusvej for byggeri i 2 etager

Støjen kan reguleres ved forskellige tekniske løsninger (støjvold/støjdæmpende vinduer/facader). Umiddelbart vurderer forvaltningen dog, at en støjvold ikke er ønskelig på stedet, da det vil sløre den landskabelige sammenhæng til Søndersø.

Sønæs



Syd for grunden er et større udviklingsprojekt igangsat med henblik på at omdanne de tidligere boldbaner på Sønæs til et rekreativt vandlandskab. Teknisk Udvalg behandlede projektet den 27. november 2013 (sag nr. 29).

Idéen er at håndtere regnvand i området, så det giver et spændende landskab med adgang for offentligheden og forskellige muligheder for leg og fysisk udfoldelse med vand som tema.

Navnet "sønæs" referer til, at der dannes en ny ø omgivet af vand. Den røde streg er en stiforbindelse med forskellige oplevelser undervejs.

Porremarken ligger nord for Sønæs og berøres ikke direkte af projektet.

En øget offentlig adgang i området harmonerer dog ikke med ønsket om at etablere flere private boliger i området.

Arkæologi

Museet vurderer, at der er risiko for forekomst af væsentlige fortidsminder.

Placeringen ved Søndersø gør, at området er oplagt til bebyggelser fra oldtiden.

Området skal prøvegraves inden det kan frigives til byggeri. Da arealet er under 0,5 hektar er det Musset, der skal betale for prøvegravningen, hvis der kun laves lokalplan for ejendommen "Porremarken".



Grøn = områder, der er frigivet
Gul = områder, der skal prøvegraves

Jordforurening

Arealet nord for "Porremarken" er registreret som potentielt forurenat.

Nabobebyggelse

Region Midt argumenterer for at se bebyggelsen i sammenhæng med den bebyggelse, der i forvejen er langs Søndersø og langs vejen til Sønæs.

Området ligger mellem murermestervillaer langs Gl. Århusvej og mere domicil-prægede villaer ved Sønæs. Det vil derfor være fremmed på stedet at bygge rækkehuse på grunden.

Villaerne på Sønæsvej er store villaer på store grunde:

Sønæsvej 2: 481 m² etageareal på 2.200 m² grund – bebyggelsesprocent 21%

Sønæsvej 2A: 519 m² etageareal på 5.150 m² grund – bebyggelsesprocent 10%

Forvaltningen vurderer, at såfremt der skal bygges i området vil det være denne type huse, der passer bedst ind i området. Dette vil give en åbenhed i bebyggelsen, som i nogen grad tilgodeser den landskabelige forbindelse fra Gl. Århusvej til Søndersø.

Samlet vurdering

Projektet er i strid med den gældende planlægning. For at kunne bygge boliger på grunden skal der gennemføres ny planlægning i form af lokalplan og kommuneplantillæg.

Placeringen indenfor søbeskyttelseslinjen og de landskabelige interesser taler imod projektet. Reduktion af søbeskyttelseslinjen vurderes ikke sandsynlig, da antallet af boliger er få, og der ikke vil være tale om en administrativ forenkling ift. dispensation. Kommunen kan dispensere fra søbeskyttelseslinjen til byggeri, beplantning og terrænregulering.

For projektet taler, at der er byggeri på begge sider af grunden i dag. Disse er dog villaer, hvorfor rækkehuse vil virke fremmede på stedet. Forvaltningen vurderer, at arealet tættest på Gl. Århusvej ikke egner sig til boliger pga. vejstøj og en nedgravet kloakledning. Der vurderes således kun mulighed for 1 villa på arealet.

Imod projektet taler hensynet til landskabet og ønsket om at bevare arealerne omkring Søndersø til offentlige formål. Fra Gl. Århusvej er der i dag et fint kig til Søndersø på stedet. Hvis der bygges flere boliger i området vil adgangen til Søndersø opleves mere privat, hvilket ikke harmonere med ønsket om øget offentlig adgang til bl.a. Sønæs.

Forvaltningen vurderer, at der samlet set er flere bindinger end 1 bolig vil kunne bære. På den baggrund anbefaler forvaltningen et afslag til at ændre planlægningen for ejendommen.

AV/25-02-2014